



COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

Provincia di Vicenza

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: APPROVAZIONE DEI VERBALI DELLA COMMISSIONE SPECIALE NOMINATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.

L'anno 2019, addì ventitre del mese di dicembre alle ore 13.00 nella Residenza Municipale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

- | | | |
|----|--------------------|---------------------|
| 1. | PELLANDA LUIGI | Sindaco |
| 2. | LAGO VALERIO | Vice Sindaco |
| 3. | MARCHIORELLO ELISA | Assessore Effettivo |
| 4. | SAVIO MARTINA | Assessore Effettivo |
| 5. | TESSAROLLO MASSIMO | Assessore Effettivo |
| 6. | TOSO FABRIZIO | Assessore Effettivo |

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	
X	
6	0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dott.ssa PEROZZO CHIARA

Il Sig. PELLANDA LUIGI nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.



LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- in base al Decreto Legislativo n. 504/1992, richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito nella Legge n. 214/2011, sono assoggettati all'IMU i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa. A decorrere dal 2014 i fabbricati e le aree fabbricabili sono assoggettati anche alla TASI, in base alla Legge n. 147/2013.
- che il comma 3, del suddetto articolo 13 recita: *“La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5, 6 del Decreto legislativo nr. 504/1992 e dei commi 4 e 5 del presente articolo”*;
- che l'art. 1, comma 703, della legge di Stabilità per l'anno 2014, n. 147 del 27/12/2013, ha lasciato invariata la disciplina sugli immobili diversi dall'abitazione principale;
- ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992, per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta, in considerazione della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Ricordato che:

- la disciplina dell'I.M.U. in più parti riprende la normativa dell'imposta che ha sostituito (I.C.I.);
- l'art 59 c.1 lett. g) del D.lgs. l'art. 59 c. 1 lett. g) del D.Lgs. n. 446/97 prevede che i Comuni con proprio regolamento abbiano a determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento e della riduzione l'insorgenza del contenzioso;

Appurato che il Comune di Tezze sul Brenta per quanto concerne le aree edificabili ha approvato le seguenti deliberazioni:

- delibera del Consiglio Comunale nr. 84 dell'8 novembre 1999 avente ad oggetto: *“Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'I.C.I.”* con la quale tre l'altro, è stato suddiviso il territorio comunale in 6 microzone;
- delibera di Giunta Comunale nr. 246 del 20 dicembre 2004 avente ad oggetto: *“Determinazione del valore delle aree edificabili al di sotto del quale scatta l'accertamento ai fini ICI”*;
- delibera di Giunta Comunale nr. 31 del 9 febbraio 2011 con la quale sono stati confermati i valori delle aree edificabili ai fini dell'I.C.I. di cui alla deliberazione sopra citata;
- con delibera di Consiglio Comunale nr. 16 del 19 marzo 2012 avente per oggetto: *“Atto di indirizzo - Criteri perequativi per il Piano degli Interventi”* sono state approvate le modalità per il calcolo della perequazione prevista all'art. 32 delle N.T. del P.A.T., stabilendo che il Valore finale dell'area trasformata (Vf) debba essere determinato utilizzando come base il valore delle aree edificabili ai fini dell'I.C.I. approvate con D.G.C. n. 31/2011;

Verificato che:

- l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione la Banca dati delle quotazioni immobiliari relative ai fabbricati, mentre per le aree edificabili non fornisce valori di riferimento;

- l'andamento del mercato immobiliare ha subito in questi anni variazioni economiche degne di nota che comportano la necessità di una particolare attenzione sull'attuale determinazione del valore delle aree edificabili;

Vista la delibera del Consiglio Comunale nr. 69 del 24.09.2019, esecutiva, con la quale è stata nominata una Commissione Speciale per la determinazione del valore delle aree edificabili;

Preso atto che:

- la Commissione precitata si è riunita in data 21.10.2019, 13.11.2019, 27.11.2019 e 04.12.2019 e ha stabilito dei valori minimi da assegnare alle aree edificabili del territorio comunale, con particolare riferimento alla destinazione residenziale, produttiva e in relazione alle diverse capacità edificatorie previste dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, nonché verificando eventuali casi non contemplati nelle precedenti casistiche;
- I valori minimi delle aree fabbricabili sono stati stabiliti sulla base di un'obiettiva e congrua valutazione di mercato individuando anche dei criteri quali "fattori esterni negativi" che possono determinare una riduzione del valore stesso (vedi metanodotti, oleodotti, elettrodotti, servitù idrauliche servitù di passaggio a favore di terzi ect.);
- la commissione ha redatto quattro verbali ed elaborato due prospetti uno di calcolo del valore delle aree fabbricabili e uno dei relativi criteri di riduzione, che vengono allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Considerato che la Commissione, a conclusione dei lavori, ha evidenziato due fattispecie particolari che meritano un'analisi da parte della giunta comunale e precisamente:

- che i valori delle aree edificabili determinati possano essere utilizzati per definire le controversie aperte con il contribuente aventi ad oggetto il valore delle aree edificabili, per gli anni precedenti;
- esprimere indicazioni sul trattamento delle aree private, asservite a pubblica utilità e non ancora acquisite al patrimonio comunale;

Ritenuto, visto quanto sopra, di esprimere indirizzo positivo agli uffici interessati dal presente provvedimento per far sì che i valori delle aree edificabili determinati dalla commissione possano essere utilizzati per definire le controversie aperte con il contribuente per gli anni precedenti al fine di ridurre il contenzioso ed evitare appesantimenti nei procedimenti e costi aggiuntivi sia per il contribuente che per la Pubblica Amministrazione;

Ritenuto, altresì, per quanto attiene al trattamento da riservare alle aree fabbricabili asservite a pubblica utilità e non ancora acquisite al patrimonio comunale, che le stesse siano - di fatto - sottratte al reale utilizzo da parte del privato cittadino e siano invece nella piena disponibilità della pubblica amministrazione che, tra l'altro, ne deve garantire anche la manutenzione (si veda Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 3, nell'ordinanza 3 novembre 2016 - 7 febbraio 2017, n. 3216). Tali aree da un punto di vista urbanistico sono considerate "sede stradale" e in quanto tali prive, per natura, di capacità edificatoria. Convenzionalmente a tali aree viene attribuito valore convenzionale di " un euro al metro quadrato";

Richiamato l'art. 6, comma 5, del regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 18.12.2019 il quale prevede al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio tributi, che la Giunta comunale determini periodicamente, per zone omogenee i valori minimi delle aree fabbricabili del territorio del Comune venali in comune commercio serventi all'attività interna dell'Ufficio tributi;

Dato atto che i valori come determinati dalla Giunta Comunale hanno effetto per l'anno di imposta cui il bilancio si riferisce e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni successivi;

Visto tutto quanto sopra si ritiene di approvare i quattro verbali, il relativo prospetto di calcolo del valore delle aree fabbricabili e i criteri di riduzione presentati dalla Commissione, nominata con delibera di C.C. nr. 69 del 24/09/2019, e di assumere per l'anno 2020 quali valori minimi delle aree fabbricabili i valori e i criteri fissati dalla Commissione stessa;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 avente ad oggetto "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, nr. 267;

Visto lo Statuto Comunale;

Ad unanimità di voti, espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1) di approvare i quattro verbali presentati dalla Commissione, il relativo prospetto di calcolo del valore delle aree fabbricabili e dei criteri di riduzione, allegati A, B, C e D, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di adottare ai fini IMU e ai fini del calcolo della perequazione prevista all'art. 32 delle N.T. del P.A.T. i valori minimi delle aree fabbricabili, come fissati nei verbali e prospetti di cui al punto 1);
- 3) di precisare che ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (IMU), i contribuenti che hanno assunto come base imponibile per le aree fabbricabili un valore uguale o superiore a quello minimo stabilito con il presente provvedimento NON saranno soggetti a rettifica;
- 4) di stabilire che i suddetti valori possano essere utilizzati per definire le controversie aperte con il contribuente ed aventi ad oggetto il valore delle aree edificabili per gli anni precedenti con l'intento di ridurre il contenzioso e di evitare appesantimenti nei procedimenti e/o costi aggiuntivi sia per il contribuente che per la Pubblica Amministrazione;
- 5) di attribuire, per le motivazioni in premessa citate, un valore convenzionale "pari ad un euro a metro quadrato" per le aree private, asservite a pubblica utilità e non ancora acquisite al patrimonio comunale;
- 6) di dare atto che i valori stabiliti per l'anno 2020 saranno considerati validi anche per gli anni successivi, qualora non si deliberi diversamente.

- 7) di dare atto che non vi sono riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, D. Lgs. 267/00, come modificato dall'art. 3 del D.L. 10/10/2012, n. 174.

• • • • •

Con separata votazione, a voti unanimi e palesi, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del Decreto Legislativo n° 267 del 18 Agosto 2000, per dare attuazione al provvedimento quanto prima.

• • • • •

Parere art. 49 - 1° comma - D.Lvo 267 del 18 Agosto 2000

Area Proponente: **Urbanistica**

Il Responsabile di Area esprime parere favorevole per la regolarità tecnica.

Data: 23.12.2019

F.to: Dott. Marcon Paride Giuliano

Parere art. 49 - 1° comma - D.Lvo 267 del 18 Agosto 2000

Area Proponente: **Contabile**

Il Responsabile di Area esprime parere favorevole per la regolarità tecnica.

Data: 23.12.2019

F.to: Dr.ssa Luison Orietta

**Lasciata
appositamente
in bianco**

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Fto PELLANDA LUIGI



IL SEGRETARIO COMUNALE
Fto dott.ssa PEROZZO CHIARA

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, ai sensi del D.Lvo 18.08.2000, n° 267

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

E' stata affissa all'**Albo Pretorio Comunale** per 15 gg. consecutivi

dal e sino al (art. 124 - 1° comma);

E' stata trasmessa contestualmente alla sua pubblicazione, in data, ai **Capigruppo Consiliari** (art. 125);

CERTIFICA

Che la presente deliberazione e' divenuta **esecutiva** in data

per decorrenza dei termini (art. 134 - 3° comma);

Lì



IL RESPONSABILE DELEGATO
Fto Pilotti Valerio

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Pilotti Valerio



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

Tezze sul Brenta 21.10.2019

VERBALE DELLA COMMISSIONE SPECIALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

L'anno duemiladiciannove il giorno 21 del mese di Ottobre alle ore 18,00 presso la sala Mappamondo della sede Municipale, si è riunita la Commissione "Speciale per la determinazione del valore delle Aree Edificabili" convocata con mail Prot. n° 14189 del 14/10/2019 per la trattazione degli argomenti indicati nell'O.d.G. della stessa lettera e riguardanti l'illustrazione del progetto e delle finalità della Commissione

Il Responsabile dell'Area Contabile/Tributi del Comune di Tezze sul Brenta Dott.ssa Luison Orietta con comunicazione del 16.10.2019 Prot. n. 14416 delega il Sig. Grando Domenico dell'Area Contabile a far parte della Commissione in oggetto in caso di sua assenza

Alle ore 18,00 risultano presenti:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| - Marcon dott. Paride Giuliano | - Presidente della Commissione |
| - Geom. Marchiori Frank | - Componente |
| - Geom. Scapin Mirco | - Componente |
| - Sig. Zonta Federico | - Componente |
| - Geom. Bordignon Dario | - Componente |
| - Sig. Grando Domenico | - Componente |
| - Dott. Pigozzo Maurizio | - Revisore unico dei Conti |

Il Geom. Fasol Chiara assume le funzioni di segretario verbalizzante.

Essendo presenti la totalità dei componenti della Commissione, viene riconosciuta la legalità dell'adunanza ed iniziano i lavori.

Il Presidente dichiara, quindi, aperta la seduta.

Aprire la seduta il Presidente Marcon dott. Paride Giuliano che, introduce l'argomento riepilogando le finalità perseguite dalla Commissione stessa ed illustrate nella Delibera di C.C. n. 69 del 24.09.2019 (Nomina di una Commissione Speciale per la determinazione dei valori delle aree edificabili).

Si apre la discussione trattando i seguenti argomenti:

1) Suddivisione del territorio comunale:

viene analizzata l'attuale suddivisione del territorio comunale in 3 zone effettuata con Delibera di Consiglio Comunale nr. 84 del 08.11.1999 e la possibilità di suddividere diversamente il territorio comunale sulla base degli ATO del PAT, o in base alle valutazioni OMI;

Ufficio Tecnico-Piazza della Vittoria, 1 36056 Tezze sul Brenta - c.f. 91013510242 p.iva 00216530246

☎ 0424535912 fax 0424535960

\\SRV\DATA\EdiliziaPrivata\COMMISSIONE URBANISTICA E IMU\Commissione speciale per la determinazione delle aree edificabili\Verbali definitivi\Verbale della 1ª Comm. Speciale per det. valore aree edif (2).doc



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

2) Individuazione dei criteri per la determinazione dei valori da attribuire alle varie zone: tra i quali vengono presi in considerazione la potenzialità edificatoria prevista nel P.I., la dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche, la viabilità esistente e le caratteristiche geomorfologiche del terreno, oltre alla presenza di insediamenti commerciali, produttivi tenendo conto delle transazioni verificatesi.

In merito a quest'ultimo punto l'Ufficio Tributi ha preso in considerazione un congruo numero di compravendite di terreni edificabili concluse nel periodo 2015-2019.

Dall'analisi delle transazioni di cui sopra è emerso:

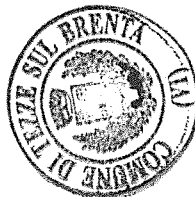
- il valore commerciale delle singole transazioni risulta essere abbastanza uniforme per tutto il territorio comunale;
- l'incremento dell'indice di edificabilità non comporta un proporzionale incremento dei prezzi di vendita, anzi per terreni con un indice edificatorio superiore ai 1,40 – 1,60 mc/mq i valori di vendita subiscono un livellamento.

Dopo ampia ed approfondita discussione si stabilisce di inviare ai Commissari copia dei PUA con riportati i dati principali (indice di edificabilità, monetizzazione standards, criteri utilizzati per eventuali diminuzioni dei valori generali ecc..) per dare ulteriori informazioni utili per la predisposizione di proposte di valori attendibili;

La Commissione si accorda per il prossimo incontro che viene fissato per il giorno 13.11.2019 alle ore 17,30, tramite invito via mail a tutti i componenti.

Il Presidente della Commissione, dichiara chiusa la seduta alle ore 19,30.

Fed. Mica



Il Presidente della Commissione

Marcon dott. Paride Giuliano

Paride Giuliano

Marcon dott. Paride Giuliano *Paride Giuliano*

Geom. Marchiori Frank *Frank Marchiori*

Geom. Scapin Mirco *Mirco Scapin*

Sig. Zonta Federico *Federico Zonta*

Geom. Bordignon Dario *Dario Bordignon*

Sig. Grando Domenico *Domenico Grando*

Dott. Pigozzo Maurizio *Maurizio Pigozzo*

Ufficio Tecnico–Piazza della Vittoria, 1 36056 Tezze sul Brenta – c.f. 91013510242 p.iva 00216530246

☎ 0424535912 fax 0424535960

\\SRV\DATA\EdiliziaPrivata\COMMISSIONE URBANISTICA E IMU\Commissione speciale per la determinazione delle aree edificabili\Verbali definitivi\Verbale della 1ª Comm. Speciale per det. valore aree edif (2).doc



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

Tezze sul Brenta 13.11.2019

VERBALE DELLA COMMISSIONE SPECIALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

L'anno duemiladiciannove il giorno 13 del mese di Novembre alle ore 17,30 presso la sala Mappamondo della sede Municipale, si è riunita la Commissione "Speciale per la determinazione del valore delle Aree Edificabili" convocata con mail Prot. n° 15249 del 06/11/2019 per la trattazione degli argomenti indicati nell'O.d.G. della stessa lettera e riguardanti l'illustrazione del progetto e delle finalità della Commissione

Il Responsabile dell'Area Contabile/Tributi del Comune di Tezze sul Brenta Dott.ssa Luison Orietta con comunicazione del 16.10.2019 Prot. n. 14416 delega il Sig. Grando Domenico dell'Area Contabile a far parte della Commissione in oggetto in caso di sua assenza

Alle ore 17,30 risultano presenti:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| - Marcon dott. Paride Giuliano | - Presidente della Commissione |
| - Geom. Marchiori Frank | - Componente |
| - Geom. Scapin Mirco | - Componente |
| - Sig. Zonta Federico | - Componente |
| - Geom. Bordignon Dario | - Componente |
| - Sig. Grando Domenico | - Componente |
| - Dott. Pigozzo Maurizio | - Revisore unico dei Conti |

Il Geom. Fasol Chiara assume le funzioni di segretario verbalizzante.

Essendo presenti la totalità dei componenti della Commissione, viene riconosciuta la legalità dell'adunanza ed iniziano i lavori.

Il Presidente dichiara, quindi, aperta la seduta.

Si inizia la discussione, nella quale tutti i partecipanti, in linea di massima ritengono ancora valida la suddivisione del territorio comunale nelle 3 zone di cui alla Delibera di Consiglio Comunale nr. 84 del 8/11/1999 e pertanto si ritiene di confermare l'attuale suddivisione del territorio comunale.

Si passa a discutere in merito ai criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili, analizzando anche il materiale inviato ai Commissari. A tal proposito vengono formulate le seguenti osservazioni:

- si ritiene di fissare un valore "base" (di riferimento) per la zona più estesa del territorio comunale rappresentata dalla 2^a zona, prevedendo delle percentuali di incremento e decremento per le altre 2 zone.

Ufficio Tecnico-Piazza della Vittoria, 1 36056 Tezze sul Brenta – c.f. 91013510242 p.iva 00216530246

☎ 0424535912 fax 0424535960

K:\COMMISSIONE URBANISTICA E IMU\Commissione speciale per la determinazione delle aree edificabili\Verbali definitivi\Verbale della 2^a Comm. Speciale per det. valore aree edif.doc



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

- si conviene di fare riferimento al parametro del "volume edificabile" per le zone residenziali quale criterio base per la determinazione del valore dell'area, assegnando un valore per scaglioni di cubatura, riducendo in tal modo l'impatto della presenza del maggiore indice.

La Commissione si accorda per il prossimo incontro che viene fissato per il giorno 27.11.2019 alle ore 17,30, tramite invito via mail a tutti i componenti.

Il Presidente della Commissione, dichiara chiusa la seduta alle ore 18,30.

ISPIRATORE TECNICO
Felice
Geom. Chare



Il Presidente della Commissione

Marcon dott. Paride Giuliano

Marcon dott. Paride Giuliano.....

Geom. Marchiori Frank.....

Geom. Scapin Mirco.....

Sig. Zonta Federico.....

Geom. Bordignon Dario.....

Sig. Grando Domenico.....

Dott. Pigozzo Maurizio.....



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

Tezze sul Brenta 27.11.2019

VERBALE DELLA COMMISSIONE SPECIALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

L'anno duemiladiciannove il giorno 27 del mese di Novembre alle ore 17,30 presso la sala Mappamondo della sede Municipale, si è riunita la Commissione "Speciale per la determinazione del valore delle Aree Edificabili" convocata con mail Prot. n° 16375 del 25/11/2019 per la trattazione degli argomenti indicati nell'O.d.G. della stessa lettera e riguardanti l'illustrazione del progetto e delle finalità della Commissione

Il Responsabile dell'Area Contabile/Tributi del Comune di Tezze sul Brenta Dott.ssa Luison Orietta con comunicazione del 16.10.2019 Prot. n. 14416 delega il Sig. Grando Domenico dell'Area Contabile a far parte della Commissione in oggetto in caso di sua assenza

Alle ore 17,30 risultano presenti:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| - Marcon dott. Paride Giuliano | - Presidente della Commissione |
| - Geom. Marchiori Frank | - Componente |
| - Geom. Scapin Mirco | - Componente |
| - Sig. Zonta Federico | - Componente |
| - Geom. Bordignon Dario | - Componente |
| - Sig. Grando Domenico | - Componente |
| - Dott. Pigozzo Maurizio | - Revisore unico dei Conti |

Il Geom. Fasol Chiara assume le funzioni di segretario verbalizzante.

Essendo presenti la totalità dei componenti della Commissione, viene riconosciuta la legalità dell'adunanza ed iniziano i lavori.

Il Presidente dichiara, quindi, aperta la seduta.

Si prosegue con il confronto iniziato nella seduta precedente in merito alla determinazione delle aree edificabili e si stabilisce quanto segue:

1) AREE GIA' URBANIZZATE – C2 Lottizzate

Si fissa in €/mq 90,00 il valore delle aree con indice edificatorio pari a 1. Tale valore costituirà il valore di base per terreni ubicati nella 2^a zona e si individuano i seguenti scaglioni di cubatura, sulla base dell'indice di edificabilità:

indice edificatorio da 1,01 a 1,25	€/mq	100,00
------------------------------------	------	--------

Ufficio Tecnico-Piazza della Vittoria, 1 36056 Tezze sul Brenta – c.f. 91013510242 p.iva 00216530246

☎ 0424535912 fax 0424535960

K:\COMMISSIONE URBANISTICA E IMU\Commissione speciale per la determinazione delle aree edificabili\Verballi definitivi\Verbale della 3^a Comm. Speciale per det. valore aree edif.doc



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

indice edificatorio da 1,26 a 1,50	€/mq	110,00
indice edificatorio da 1,51 a 1,75	€/mq	120,00
indice edificatorio da 1,76 a 2,00	€/mq	130,00
indice edificatorio maggiore di 2,01	€/mq	140,00

Nel caso in cui l'indice edificatorio sia inferiore di 1, il minor valore sarà direttamente proporzionale alla diminuzione dell'indice stesso.

Per i terreni ubicati nella 1^a zona i valori di cui sopra si aumentano del 10%, per i terreni ubicati nella 3^a zona gli stessi si riducono del 10%.

2) AREE DA URBANIZZARE – C2 da Lottizzare

Si fissa il valore dell'area in €/mq 75,00.

Per i terreni ubicati nella 1^a zona i valori di cui sopra si aumentano del 10%, per i terreni ubicati nella 3^a zona gli stessi si riducono del 10%.

3) AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Si fissa in €/mq 80,00 il valore delle aree con indice edificatorio pari a 1. Tale valore costituirà il valore base per terreni ubicati nella 2^a zona e si individuano i seguenti scaglioni di cubatura sulla base dell'indice di edificabilità:

indice edificatorio da 1,01 a 1,25	€/mq	90,00
indice edificatorio da 1,26 a 1,50	€/mq	100,00
indice edificatorio da 1,51 a 1,75	€/mq	110,00
indice edificatorio da 1,76 a 2,00	€/mq	120,00
indice edificatorio maggiore di 2,01	€/mq	130,00

Nel caso in cui l'indice edificatorio sia inferiore di 1, il minor valore dell'area sarà direttamente proporzionale alla diminuzione dell'indice stesso.

Per i terreni ubicati nella 1^a zona i valori di cui sopra si aumentano del 10%, per i terreni ubicati nella 3^a zona gli stessi si riducono del 10%.

4) LOTTI LIBERI CON VOLUMETRIA ASSEGNATA

Per questi lotti si applica il valore base relativo alle aree residenziali di completamento (€/mq 80,00) con i seguenti correttivi:

Nel caso in cui la superficie fondiaria del lotto sia maggiore della volumetria assegnata, il valore della superficie fondiaria eccedente si calcola in 20,00 €/mq.

Nel caso in cui la volumetria assegnata sia inferiore alla superficie del lotto il valore si calcola sulla base dell'indice edificatorio.

Per i terreni ubicati nella 1^a zona i valori di cui sopra si aumentano del 10%, per i terreni ubicati nella 3^a zona gli stessi si riducono del 10%.



Comune di Tezze sul Brenta

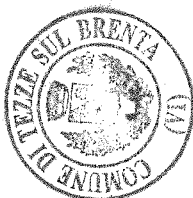
- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

Verrà redatta una tabella dei valori fin qui determinati che sarà inviata ai Commissari ed eventualmente aggiornata nella prossima seduta.

La Commissione si accorda per il prossimo incontro che viene fissato per il giorno 04.12.2019 alle ore 18,00, tramite invito via mail a tutti i componenti.

Il Presidente della Commissione dichiara chiusa la riunione alle ore 19,30.



Il Presidente della Commissione

Marcon dott. Paride Giuliano

Marcon dott. Paride Giuliano.....

Geom. Marchiori Frank.....

Geom. Scapin Mirco.....

Sig. Zonta Federico.....

Geom. Bordignon Dario.....

Sig. Grando Domenico.....

Dott. Pigozzo Maurizio.....



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

Tezze sul Brenta 04.12.2019

VERBALE DELLA COMMISSIONE SPECIALE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

L'anno duemiladiciannove il giorno 04 del mese di Dicembre alle ore 18,00 presso la sala Mappamondo della sede Municipale, si è riunita la Commissione "Speciale per la determinazione del valore delle Aree Edificabili" convocata con mail Prot. n° 16640 del 02/12/2019 per la trattazione degli argomenti indicati nell'O.d.G. della stessa lettera e riguardanti l'illustrazione del progetto e delle finalità della Commissione

Il Responsabile dell'Area Contabile/Tributi del Comune di Tezze sul Brenta Dott.ssa Luison Orietta con comunicazione del 16.10.2019 Prot. n. 14416 delega il Sig. Grando Domenico dell'Area Contabile a far parte della Commissione in oggetto in caso di sua assenza

Alle ore 18,00 risultano presenti:

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| - Marcon dott. Paride Giuliano | - Presidente della Commissione |
| - Geom. Marchiori Frank | - Componente |
| - Geom. Scapin Mirco | - Componente |
| - Sig. Zonta Federico | - Componente |
| - Geom. Bordignon Dario | - Componente |
| - Sig. Grando Domenico | - Componente |
| - Dott. Pigozzo Maurizio | - Revisore unico dei Conti |

Il Geom. Fasol Chiara assume le funzioni di segretario verbalizzante.

Essendo presenti la totalità dei componenti della Commissione, viene riconosciuta la legalità dell'adunanza ed iniziano i lavori.

Il Presidente dichiara, quindi, aperta la seduta.

La Commissione discute in merito alla determinazione del valore delle aree edificabili site in zona produttiva partendo dall'analisi delle compravendite di terreni edificabili in zona produttiva rilevati nel periodo 2015-2019 dalle quali è stato rilevato che il valore di tali aree risulta uniforme per tutto il territorio comunale.

Dopo ampio dibattito si convengono i seguenti valori:

AREE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO:	€/mq	95,00
AREE PRODUTTIVE GIA' URBANIZZATE - lottizzate	€/mq	95,00
AREE PRODUTTIVA DA URBANIZZARE - da lottizzare	€/mq	65,00

Ufficio Tecnico-Piazza della Vittoria, 1 36056 Tezze sul Brenta - c.f. 91013510242 p.iva 00216530246

☎ 0424535912 fax 0424535960



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

Si applicano tali valori per tutte e tre le zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale.

ZONE IMPROPRIE

La Commissione concorda nel ritenere gli ampliamenti degli edifici in zona attività confermata o mediante SUAP (art. 7-8 DPR 160/2010 e art. 2-3-4-4 bis L.R. 55/2012) riconducibili alle aree produttive di completamento, ed in particolare vedi caso 5 della tabella "allegato A" sotto indicata.

Tutti i valori sopra determinati vengono riepilogati nella tabella "Allegato A", al presente verbale che ne forma parte integrante, inoltre vengono riportati alcuni esempi di calcolo del valore delle aree edificabili al fine di rendere esplicito il meccanismo per casi particolari.

Si passa a trattare quindi l'ultimo argomento assegnato dal Consiglio Comunale a questa Commissione che consiste nell'individuare le possibili esternalità negative che possono determinare una riduzione del valore delle aree edificabili.

E' infatti emersa la necessità di individuare dei criteri "oggettivi" legati a percentuali di riduzione predeterminate in modo da rendere gli stessi applicabili con certezza.

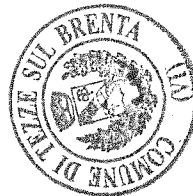
Tali criteri vengono riportati nell'elenco "allegato B" al presente verbale che ne forma parte integrante.

Nel corso della precedente analisi sono emerse 2 fattispecie particolari, che pur non rientrando nei compiti assegnati a questa Commissione la stessa ritiene siano meritevoli di un'apposita analisi da parte della Giunta Comunale ed in particolare:

- I valori determinati da questa Commissione possono essere utilizzate per definire le controversie attualmente aperte con il contribuente aventi ad oggetto il valore delle aree edificabili per gli anni precedenti;
- Trattamento delle aree private, sia terreni agricoli sia aree edificabili, asservite a pubblica utilità (strade e marciapiedi) e non ancora acquisite al demanio comunale.

Il Presidente della Commissione dichiara esaurito l'incarico affidato alla stessa e dopo aver ringraziato i Componenti per la proficua e costruttiva collaborazione, chiude la seduta alle ore 19,30.

ISTITUTO TECNICO
- P.le G. G. D'Adda



Il Presidente della Commissione
Marcon dott. Paride Giuliano

Marcon dott. Paride Giuliano.....

Ufficio Tecnico-Piazza della Vittoria, 1 36056 Tezze sul Brenta - c.f. 91013510242 p.iva 00216530246

☎ 0424535912 fax 0424535960

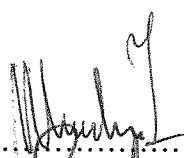
K:\COMMISSIONE URBANISTICA E IMU\Commissione speciale per la determinazione delle aree edificabili\Verbali definitivi\Verbale della 4ª Comm. Speciale per det. valore aree edif.doc



Comune di Tezze sul Brenta

- Provincia di Vicenza -

AREA URBANISTICA

Geom. Marchiori Frank 

Geom. Scapin Mirco..... 

Sig. Zonta Federico..... 

Geom. Bordignon Dario..... 

Sig. Grando Domenico..... 

Dott. Pigozzo Maurizio..... 



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI AL METRO QUADRATO AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMU					
AREA	Caratteristiche Zona				
C/1 - B	RESIDENZIALE	1^ ZONA	2^ ZONA	3^ ZONA	
	<i>Residenziale di completamento</i>	<i>Valori espressi in Euro al mq</i>			
	INDICE EDIFICATORIO mc su mq				
	pari a 1	88,00	80,00	72,00	
	da 1,01 a 1,25	99,00	90,00	81,00	
	da 1,26 a 1,50	110,00	100,00	90,00	
	da 1,51 a 1,75	121,00	110,00	99,00	
	da 1,76 a 2,00	132,00	120,00	108,00	
	maggiore di 2,01	143,00	130,00	117,00	
	Nel caso di indice inferiore di 1: valore direttamente proporzionale al minor indice				Caso 1: lotto di mq. 1.000 con un indice di edificabilità di 0,90 mc/mq ubicato nella 2^ zona: mq. 1.000 x 80,00 €/mq x 0,90 - Valore imponibile IMU = € 72.000,00
	LOTTE LIBERI CON VOLUMETRIA ASSEGNATA (Tipo "A", Tipo "B")				
	Rapporto tra superficie fondiaria (mq) del lotto libero e la volumetria assegnata (mc)				
	Rapporto uguale a 1	88,00	80,00	72,00	Caso 2: lotto di 800 mq/ 800 mc ubicato nella 2^ zona: mq. 800 x 80,00 €/mq Valore imponibile IMU = € 64.000,00
	Rapporto maggiore di 1 fino al raggiungimento della volumetria assegnata	88,00	80,00	72,00	Caso 3: lotto di 800 mq/600 mc rapporto 1,33 ubicato nella 2^ zona: mq. 600 x 80,00 €/mq = € 48.000,00 (mq. 800 - 600) 200 x 20,00 €/mq = € 4.000,00 Valore imponibile IMU = € 52.000,00
Superficie eccedente la volumetria assegnata	22,00	20,00	18,00		
Rapporto minore di 1	Si applica il calcolo dell'indice edificatorio (rapporto mc/mq) sulla base dei valori zone C1-B			Caso 4: lotto di 800 mq/1.000 mc rapporto 0,80 ubicato nella 2^ zona (Indice Edificatorio 1,25 mc/mq) mq. 1.000 x 90,00 €/mq - Valore imponibile IMU = € 90.000,00	

C2 - lottizzate	Z.T.O. Residenziale già urbanizzata			
	INDICE EDIFICATORIO (mc su mq)			
	pari a 1	99,00	90,00	81,00
	da 1,01 a 1,25	110,00	100,00	90,00
	da 1,26 a 1,50	121,00	110,00	99,00
	da 1,51 a 1,75	132,00	120,00	108,00
	da 1,76 a 2,00	143,00	130,00	117,00
	maggiore di 2,01	154,00	140,00	126,00
	Nel caso di indice inferiore di 1: valore direttamente proporzionale al minor indice			
		vedi Caso 1		

C2 - da lottizzare	Z.T.O. Residenziale da urbanizzare o in corso di esecuzione delle opere (fino al collaudo definitivo)	1^ ZONA	2^ ZONA	3^ ZONA
			82,50	75,00

	PRODUTTIVA	1^ ZONA	2^ ZONA	3^ ZONA
		<i>Valori espressi in Euro al mq</i>		
D/1	<i>Produttiva di completamento</i>	95,00	95,00	95,00
	Nel caso di ampliamento di un edificio artigianale esistente: la determinazione della superficie edificabile avverrà in base alla superficie necessaria per tale ampliamento			
D/1 lottizzate	Z.T.O. Produttiva già urbanizzata	95,00	95,00	95,00
D/1 da lottizzate	Z.T.O. Produttiva da urbanizzare o in corso di esecuzione delle opere (fino al collaudo definitivo)	65,00	65,00	65,00

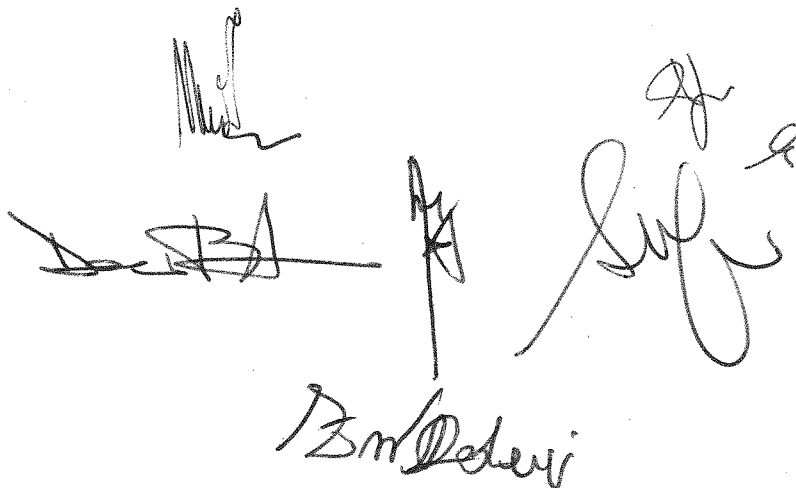
Caso 5: Superficie coperta edificio esistente mq. 600 - Indice fondiario 60% - Ampliamento previsto pari a 300 mq di superficie coperta:
300 mq/0,60 = 500 mq x 95,00 €/mq = € 47.500,00 Valore imponibile IMU
L'IMU così calcolata è da aggiungersi all'IMU dovuta sul fabbricato esistente (oggetto di ampliamento) fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione e successivamente in base alla rendita derivante dal nuovo accatastamento.

Ambedini
M...
[Signature]
[Signature]
[Signature]

ELENCO DEI CRITERI di riduzione del valore delle aree edificabili ai fini dell'I.M.U. per situazioni oggettive particolari.

- 1) Aree gravate da servitù di elettrodotto – linee inferiori a 132 KV -. Riduzione del 10 %;
- 2) Aree ricomprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti – linee oltre i 132 KV – Tale riduzione si applica anche alle aree residue dello stesso lotto al di fuori delle fasce di rispetto, che risultano di fatto inedificabili. Riduzione del 60 %;
- 3) Aree gravate da servitù di oleodotto e/o metanodotto. Riduzione del 10%;
- 4) Aree gravate da servitù idrauliche (rogge demaniali e consortili). Riduzione del 15%;
- 5) Aree gravate da servitù di passaggio a favore di terzi (documentate da atti pubblici). Riduzione del 10%;
- 6) Aree gravate da vincolo geomorfologico – idrogeologico. Riduzione del 15%;
- 7) Condizioni particolari che non permettono in assoluto nessun tipo di intervento per l'utilizzo della cubatura assegnata: €/mq 22,00 se l'area è ubicata nella 1^a zona, €/mq 20,00 se l'area è ubicata nella 2^a zona, €/mq 18,00 se l'area è ubicata nella 3^a zona.

N.B.: In caso di aree gravate da più tipologie, ricomprese nella tabella sopra riportata, si potrà procedere al cumulo delle riduzioni previste dal nr. 1) al nr. 6) fino al raggiungimento della percentuale massima del 70,00%.



Handwritten signatures of the commission members, including the name "B. Devis" at the bottom.