



Comune di  
**NOGAROLE ROCCA**

**COPIA**

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 8**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELLA I.U.C. NELLA COMPONENTE I.M.U. E TASI PER L'ANNO 2018.**

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **sette** del mese di **marzo** convocato a seguito di regolari inviti, il **CONSIGLIO COMUNALE**, composto dai signori:

<b>Tovo Paolo</b>	<b>P</b>	<b>Panozzo Andrea</b>	<b>P</b>
<b>Trentini Luca</b>	<b>P</b>	<b>Cazzola Roberto</b>	<b>A</b>
<b>Cordioli Corrado</b>	<b>P</b>	<b>Facincani Roberto</b>	<b>P</b>
<b>Stefanini Flavio</b>	<b>P</b>	<b>Cristofoli Emanuela</b>	<b>P</b>
<b>Carreri Michela</b>	<b>P</b>	<b>Giacomelli Francesco</b>	<b>P</b>
<b>Aprili Anna Chiara</b>	<b>P</b>	<b>Casarotti Dino</b>	<b>P</b>
<b>Mazzucato Marco</b>	<b>A</b>		

Presenti:  Assenti:

*Assessore Esterno:* **Sandrini Sara** **P**  
**Brisighella Marco** **P**  
**Martini Elisa** **P**

si è riunito nella solita sala adunanze.

Partecipa all'adunanza il Segretario dott. **Di Marco Massimo**.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, depositato 24 ore prima nella sala delle adunanze, il cui testo è riportato nei fogli allegati.

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELLA I.U.C. NELLA COMPONENTE I.M.U. E TASI PER L'ANNO 2018.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

Richiamate le disposizioni di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'articolo 42;

Richiamato lo Statuto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26 aprile 2004, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 30 dicembre 2010, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento di contabilità", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 novembre 2002, esecutiva ai sensi di legge;

Visto l'allegato parere favorevole reso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267/2000, dal responsabile dell'area Tecnica e Demografica in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Preso atto che la votazione, espressa per alzata di mano, ha dato il seguente esito proclamato dal Presidente: voti favorevoli 7, astenuti 4 (Facincani, Cristofoli, Giacomelli e Casarotti), contrari nessuno

## **D E L I B E R A**

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

E inoltre,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

su proposta del Presidente, al fine di poter procedere agli ulteriori adempimenti previsti per legge, con voti favorevoli 7, astenuti 4 (Facincani, Cristofoli, Giacomelli e Casarotti), contrari nessuno

## **D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000.

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEL CALCOLO DELLA I.U.C. NELLA COMPONENTE I.M.U. E TASI PER L'ANNO 2018.**

**IL SINDACO**

Richiamato l'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), che prevede l'istituzione, a decorrere dal 1° gennaio 2014, dell'Imposta Unica Comunale (IUC), che si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro riferito all'erogazione ed alla fruizione dei servizi comunali;

Considerato che l'Imposta Unica Comunale (IUC) si articola in tre distinte obbligazioni tributarie:

1. Imposta Municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali;
2. Tributo per i servizi indivisibili (TASI), riferito alla fruizione di servizi a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile;
3. Tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

Considerato che il comma 703 dello stesso art. 1 della menzionata L. n. 147/2013 dispone: *"L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU"*;

Visti, pertanto, l'articolo 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, che hanno istituito, con decorrenza anticipata al 1° gennaio 2012, l'Imposta Municipale Propria (IMU), basata sul possesso di immobili, provvedendo inoltre a disciplinarne le linee essenziali e rimandando per ogni altro aspetto alle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 504/1992 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);

Dato atto che:

- il comma 2 del citato art. 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede: *"L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504"*;
- il comma 3 dello stesso art. 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede *"La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 .....*";
- il comma 675 della Legge n. 147/2013 stabilisce, ai fini della TASI, che: *"La base imponibile è la stessa prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria "IMU" di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214"*

Richiamato, pertanto, l'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, che

definisce fabbricabile *“l’area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell’indennità di espropriazione per pubblica utilità”*;

Considerato che:

- l’art.11 – quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, coordinato con la legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248, stabilisce: *“ai fini dell’applicazione del decreto legislativo 20 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall’art. 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un’area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente all’adozione di strumenti urbanistici attuativi del medesimo”*;
- l’art. 36, comma 2, del D.L. 04 luglio 2006, n. 223, convertito con L. n. 248 del 04 agosto 2006, stabilisce che *“... un’area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione della Regione e dall’adozione di strumenti attuativi ...”*;
- l’art. 5, comma 4, del D. Lgs. n. 504/1992, stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal *“valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all’indice di edificabilità, alla destinazione d’uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*;

Richiamati:

- il regolamento per l’applicazione dell’imposta municipale propria (IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 17 ottobre 2012, esecutiva ai sensi di legge, e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 27 novembre 2013, esecutiva ai sensi di legge;
- il regolamento per la disciplina e l’applicazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI), approvato con deliberazione n. 28 del 3 settembre 2014, esecutiva ai sensi di legge;

Visto l’articolo 52 del D. Lgs. 446/1997, richiamato con riferimento alla I.U.C. dal comma 702 dell’articolo 1 della Legge n. 147/2013;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 dell’8 febbraio 2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si approvavano i valori delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta Municipale Unica (I.M.U.) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI) per l’anno 2017;

Vista la relazione predisposta dal responsabile dell’area tecnica e demografica in data 19 gennaio 2018, prot. n. 1655, afferente la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini del calcolo della Imposta Unica Comunale (I.U.C.) nella componente I.M.U. e TASI per l’anno 2018;

Ritenuto di condividere le analisi, estimo - economiche, riportate in relazione, nonché le conclusioni e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU e TASI, approvati per l’anno 2018;

Rilevato che detti valori sono stati determinati come previsto dall’art. 5, comma 5, del citato decreto legislativo n. 504/92, avendo riguardo a:

1. possibilità edificatoria del terreno sulla base delle normative urbanistiche;
2. individuazione delle aree omogenee e della loro ubicazione all’interno del territorio, nonché della usufruibilità dei servizi e delle infrastrutture;
3. valori dei terreni similari dichiarati sugli atti di compravendita o similari;

4. prezzi medi di mercato praticati in zona per i terreni edificabili, sulla scorta di una mini-indagine presso liberi professionisti e agenzie immobiliari;
5. andamento del mercato immobiliare in zona, anche sulla base delle valutazioni delle disponibilità di domande e offerta;

## **PROPONE**

- 1) Di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale della presente proposta e del sottostante dispositivo.
- 2) Di condividere le analisi, estimo - economiche, riportate nella relazione predisposta dal responsabile area tecnica e demografica del 19 febbraio 2018 prot. 1655, nonché le conclusioni e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU e TASI, approvati per l'anno 2018;
- 3) Di approvare per l'anno 2018 i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), come meglio indicati nelle seguenti tabelle:

<b>Tab. 1      CAPOLUOGO</b>	
<b>ZONE DI P.R.G.</b>	<b>Superficie fondiaria €/mq Anno 2018</b>
<b>VM – Piano Recupero/1 – BC/1</b>	<b>30,00</b>
<b>A</b>	<b>30,00</b>
<b>B</b>	<b>59,00</b>
<b>BC/n° ... (beni culturali)</b>	<b>40,00</b>
<b>C2</b>	<b>58,00</b>
<b>C2/2</b>	<b>51,00</b>
<b>PIRUEA n° 1</b>	<b>40,00</b>
<b>D1/C</b>	<b>59,00</b>
<b>D4/1</b>	<b>58,00</b>
<b>D9</b>	<b>35,00</b>
<b>F1 – V.sp (verde sportivo)</b>	<b>25,00</b>
<b>F1/a; b; c; d</b>	<b>25,00</b>
<b>F1e/ F1n</b>	<b>15,00</b>
<b>F2</b>	<b>15,00</b>
<b>F7 (aree autostradali)</b>	<b>70,00</b>

<b>Tab. 2 PRADELLE</b>	
<b>ZONE DI P.R.G.</b>	<b>Superficie fondiaria €/mq Anno 2018</b>
<b>B</b>	<b>85,00</b>
<b>BC/n° ... (beni culturali)</b>	<b>40,00</b>
<b>UR/n°... scheda normata</b>	<b>40,00</b>
<b>C2 – C2S</b>	<b>94,00</b>
<b>Piano Rec. 2 - PIRUEA</b>	<b>40,00</b>
<b>D1/C</b>	<b>76,00</b>
<b>D1/E ( D1/E1- D1/E2 )</b>	<b>85,00</b>
<b>D2/E</b>	<b>85,00</b>
<b>D3</b>	<b>85,00</b>
<b>D5/n</b>	<b>58,00</b>
<b>D6</b>	<b>58,00</b>
<b>D7</b>	<b>85,00</b>
<b>D8</b>	<b>50,00</b>
<b>F1/ a; b; c; d;</b>	<b>25,00</b>
<b>F1 – V.sp (verde sportivo) F1b Campo del benessere</b>	<b>20,00</b>
<b>F1e/ F1n</b>	<b>15,00</b>
<b>F2</b>	<b>15,00</b>
<b>F7</b>	<b>70,00</b>
<b>F9 – F10 (esterne P.U.A.)</b>	<b>20,00</b>

<b>Tab. 3 BAGNOLO</b>	
<b>ZONE DI P.R.G.</b>	<b>Superficie fondiaria €/mq Anno 2018</b>
<b>A</b>	<b>30,00</b>
<b>B</b>	<b>80,00</b>
<b>BC/n° ... (beni culturali)</b>	<b>40,00</b>
<b>C2</b>	<b>80,00</b>
<b>Piano Rec. -3-4-5 - PIRUEA</b>	<b>40,00</b>
<b>D2/E</b>	<b>68,00</b>
<b>D5/n</b>	<b>58,00</b>
<b>F1/ a; b; c; d</b>	<b>25,00</b>
<b>F1e/ F1n</b>	<b>15,00</b>
<b>F2</b>	<b>15,00</b>

4) Di stabilire che:

- a) nelle zone F1/ a,b,c,d - V.sp (verde sportivo) e F1b (Campo del benessere) la superficie da computare ai fini del calcolo I.M.U. e TASI è solamente quella libera dalle acque;
- b) il valore tabellare delle aree oggetto di cambio di destinazione d'uso, conseguente ad adozione di varianti urbanistiche, è ridotto dell'85% nel periodo compreso tra l'adozione con deliberazione di Consiglio Comunale della variante urbanistica, e la sua definitiva approvazione con deliberazione di Giunta Regionale Veneto o di Consiglio Comunale;
- c) il valore tabellare delle aree inserite all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo è ridotto del 50% nel periodo compreso tra l'approvazione della variante urbanistica Regionale/Comunale e la stipula della convenzione Urbanistica, tra privati e l'Amministrazione Comunale. La presente riduzione è applicabile anche alle annualità regresse, in particolare: (punto 4 tabella allegata alla del. C.C. n.8 del 28/04/2011; punto 4 tabella allegata alla del. C.C. n.15 del 30/05/2012);
- d) il valore tabellare delle aree inserite all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo è ridotto del 40% nel periodo compreso tra la stipula della convenzione Urbanistica, tra privati e l'Amministrazione Comunale, ed il collaudo delle opere di urbanizzazione;
- e) ai valori tabellari delle aree individuate al foglio n. 2 mappali n. 70, 72, 74, 11, 45 (zona F1a/V.sp), fino alla stipula della convenzione urbanistica si applica una riduzione del 70%;
- f) ai valori tabellari delle aree individuate al foglio n. 2, mappali n. 71, 73, 115 (zona F1a/V.sp), fino alla stipula della convenzione si applica una riduzione del 60%;

- g) dalla deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del P.U.A., il valore delle aree individuate sul P.R.G. come zone “F9 – F10” inserite all’interno della delimitazione di un ambito, è quello della destinazione prevalente dell’ambito stesso (es.: D7 Porta della Città – D8 polo tecnologico); tale valore è soggetto a riduzione se ricorrono le condizioni di cui ai punti precedenti;
- 5) Di comunicare il presente provvedimento al responsabile dell’area affari generali e finanziari ed al responsabile dell’area tecnica e demografica per gli adempimenti conseguenti;
- 6) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000.

**IL SINDACO**  
**F.to Paolo Tovo**





Comune di  
**NOGAROLE ROCCA**

**PARERI EX ARTICOLO 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto che si intende adottare, essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie.

Nogarole Rocca, 28-02-2018

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

F.to Bonetti Francesco

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

F.to Tovo Paolo

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to Di Marco Massimo

---

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'albo pretorio on-line per la durata di quindici giorni consecutivi in conformità all'articolo 124, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA**

**AFFARI GENERALI**

Nogarole Rocca, 15-03-2018

F.to Foroni Armanda

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_ per decorrenza dei termini, ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA**

**AFFARI GENERALI**

Nogarole Rocca, \_\_\_\_\_

F.to Foroni Armanda