



Città di Portogruaro

Provincia di Venezia

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta n° 13

Delibera n° 141 del 22/12/2006

Sessione ordinaria

Seduta pubblica in prima convocazione

OGGETTO: Criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli I.C.I. - anno 2007 e seguenti.

L'anno duemilasei, addì ventidue del mese di dicembre alle ore 17.00, nella Sede Comunale, previo invito scritto a domicilio, si è convocato il Consiglio Comunale.

Risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	BERTONCELLO Antonio	SI		12	MAZZON Renzo	SI	
2	CONFORTIN Bruno Natale	SI		13	MORETTO Sara	SI	
3	CORLIANÒ Gianmarco	SI		14	RABBACHIN Gastone	SI	
4	D'ANGELO Pietro		SI	15	RAMBUSCHI Pietro	SI	
5	DRIGO Ermes	SI		16	SEGATO Angelo	SI	
6	FRANCESCHINIS Ivana	SI		17	SILVESTRINI Alfredo	SI	
7	GALLUCCI Antonio	SI		18	STIVAL Renato	SI	
8	GOBBATO Maurizio	SI		19	VENIER Claudio	SI	
9	GRADINI Luciano	SI		20	VIDA Emilia		SI
10	LEONARDELLI Lucio	SI		21	ZANIN Roberto	SI	
11	MASCARIN Gastone	SI					
PRESENTI: 19				ASSENTI: 2			

Sono presenti gli Assessori: VILLOTTA Luigi, COLLOVINI Antonio, PAVAN Gianfranco Osvaldo, SIMONELLA Ivo, BARRO Giorgio, MINETTO Graziano, MORSANUTO Angelo
Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale dott. Domenico Ricci

Il Sig. Roberto Zanin nella veste di Presidente del Consiglio Comunale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei consiglieri GOBBATO Maurizio, FRANCESCHINIS Ivana, MASCARIN Gastone, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno dell'odierna adunanza.

OGGETTO: Criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli I.C.I. - anno 2007 e seguenti.

Il Presidente del Consiglio Comunale introduce l'argomento in oggetto ed apre la discussione sul Bilancio di previsione 2007.

Il Sindaco relaziona.

Interviene l'Assessore Minetto per la relazione tecnica al Bilancio e l'Assessore Villotta per l'illustrazione del programma delle opere pubbliche.

Intervengono il Presidente del Collegio dei Revisori del Conto dott. Cremasco per illustrare il parere.

Seguono gli interventi di vari Consiglieri.

Tutti gli interventi, debitamente trascritti, verranno inseriti nell'originale del presente atto.

Durante la discussione si assentano i Consiglieri Leonardelli e Confortin - Presenti 17

Il Presidente del Consiglio Comunale dà lettura della seguente proposta di deliberazione:

"IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 28 ottobre 1999 che stabiliva i criteri per l'individuazione delle aree edificabili e per la determinazione dei relativi valori ai fini dei controlli in anni pregressi;

Richiamate, inoltre, le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004 e n° 9 del 31.01.2005 con la quale sono state recepite le modifiche apportate dalla variante al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 19.03.1999 ed approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con la deliberazione n° 1270 del 17.05.2002 pubblicata nel BUR n° 59 dell' 11.6.2002 ed entrata in vigore il giorno 27.6.2002, definitivamente approvata anche ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.6.1985 n. 61 con DGR n° 201 del 31.01.2003, pubblicata sul BUR n° 21 del 25.02.2003, e successive modificazioni;

Richiamata, altresì, la deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 20.03.2006 con la quale sono state recepite le modifiche introdotte dalle seguenti varianti parziali adottate ai sensi dell'art. 50 della LR 61/85:

- Variante nr. 1 approvata con delibera del Consiglio Comunale nr. 20 del 3.3.2003;
- Variante nr. 2 approvata con delibera del Consiglio Comunale nr. 9 del 3.2.2003;
- Variante nr. 3 approvata con delibera del Consiglio Comunale nr. 10 del 3.2.2003;
- Variante n. 4 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 106 del 15.9.2003;
- Variante n. 5 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 121 del 13.12.2004;
- Variante n. 6 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 28.2.2005;
- Variante n. 7 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 28.2.2005;
- Varianti n. 8 e 9 adottate con delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 21.10.2004;
- Variante n. 10 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 30.5.2005;
- Variante n. 11 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 30.5.2005;

Rilevato che con la delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 20.03.2006 si è proceduto anche ad aggiornare i valori medi di riferimento ed a modificare l'allegata relazione tecnica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, inserendo alcune precisazioni rese necessarie sulla base delle descritte modifiche al PRG ed alla pratica applicazione delle previgenti delibere.

Considerata la parte della relazione tecnica sub e) relativa alle precisazioni, nel punto in cui dispone che "a partire dal 1 gennaio dell'anno successivo all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione le zone C2 vanno valutate in base ai valori previsti per le zone C1";

Ritenuto, per ragioni di logicità, di estendere la predetta disciplina anche alle zone non residenziali;

Ritenuto, pertanto, di modificare la disposizione sub e) delle precisazioni della Relazione Tecnica come segue "a partire dal 1 gennaio dell'anno successivo all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione le zone di nuova formazione vanno valutate in base ai valori previsti per le zone di completamento delle corrispondenti Zone Territoriali Omogenee";

Rilevato che i valori e i criteri indicati consentiranno all'Ufficio tributi di procedere ai controlli delle dichiarazioni ICI relative ad aree edificabili e di emettere i relativi avvisi di accertamento per l'anno l'imposta 2007 e seguenti;

Letto l'art. 1, comma 2, D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni in cui si stabilisce che "presupposto dell'imposta è il possesso.....di aree edificabili.....siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa";

Letto, altresì, l'art. 2, comma 1 lett. b), D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni in cui è previsto che "per area edificabile si intende l'area utilizzata 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 (coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale), sui quali persiste l'utilizzazione agro - silvo - pastorale mediante esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il Comune su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";

Visto l'art. 36 comma 2 del d.l. n° 223 del 04.07.2006 convertito con legge n° 248 del 04.08.2006 che precisa quanto segue: "ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n° 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986 n° 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986 n° 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, un'area è da considerare 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 del medesimo";

Letto, infine, l'art. 5 comma 5 e 6 D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni in cui si stabilisce che "per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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"; "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lett. c), d) e f) D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato";

Considerato che per la determinazione della base imponibile, il valore venale in comune commercio implica valutazioni estimative basate su elementi oggettivi e, in parte, soggettivi, per cui l'ufficio tributi ha necessità di disporre di criteri per l'individuazione delle aree edificabili e di valori monetari per permettere al contribuente di dichiarare un valore ritenuto congruo ed evitare, di conseguenza, l'attività di accertamento;

Rilevato, altresì, che tali criteri e valori monetari consentono all'ufficio tributi di contestare quanto dichiarato dal contribuente o emettere avviso d'accertamento d'ufficio per omessa denuncia;

Accertato che la difficoltà oggettiva di quantificare il valore venale delle aree edificabili è stata avvertita dallo stesso legislatore il quale all'art. 59 comma 1 lett. g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 prevede che il Comune possa, con norma avente natura regolamentare, "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere d'accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso";

Visto la relazione tecnica elaborata dal Responsabile dell'AUTT in cui sono indicati i criteri ed i valori per la determinazione del valore delle aree edificabili che costituiscono parametri a cui il contribuente può attenersi per pagare l'ICI 2007 e anni successivi e sulla cui base il Comune emetterà gli avvisi di accertamento per tali anni;

Considerato che nell'elaborazione di tale relazione si è tenuto conto della normativa, delle disposizioni del Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 45 del 28.04.2005 ed in particolare gli artt. 2 e 3 in materia di aree edificabili; della prassi ministeriale (circolari e risoluzioni), dell'orientamento giurisprudenziale e dei contributi dottrinali;

Accertato che ai fini dell'imposizione ICI sono considerate aree edificabili:

- le aree previste come tali dai piani regolatori generali (piano regolatore generale comunale e intercomunale e programma di fabbricazione) o dagli strumenti urbanistici attuativi (piani particolareggiati di esecuzione, piani di lottizzazione e piani per gli insediamenti produttivi) e, in particolare, quelle aree classificabili come residenziali di espansione, di completamento o di ristrutturazione o come industriali, artigianali e commerciali di espansione o di completamento o come vincolate a piani di edilizia economica e popolare (PEEP) o destinate all'espropriazione;
- le aree inedificate o aree vergini;
- le aree parzialmente edificate in cui residua un indice di fabbricabilità non ancora sfruttato;
- le aree in corso di edificazione, intendendosi per tali le aree in cui sono in corso le seguenti attività:
 - utilizzazione edificatoria dell'area;
 - demolizione di fabbricato e sua fedele ricostruzione;
 - interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lett. c) D.P.R. 380/2001 (interventi di restauro e risanamento conservativo) consistenti in interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - interventi di recupero a norma dell'art. 3 lett. d) D.P.R. 380/2001 (interventi di ristrutturazione edilizia) consistenti in interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme

sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- interventi di recupero a norma dell'art. 3 comma 1 lett. f) D.P.R. 380/2001 (interventi di ristrutturazione urbanistica) rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- le aree con vincoli giuridici di natura pubblica o privata che escludono in via temporanea l'edificabilità;
- le aree non comprese negli strumenti urbanistici in zona edificabile, ma in cui sussista una edificabilità di fatto o potenziale determinata secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;

Considerato che non hanno natura edificatoria le seguenti aree:

- aree soggette a vincoli giuridici di natura pubblica e privata che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D. Tali non sono i vincoli urbanistici indicati nella casistica specificata nella relazione tecnica che comunque consentono l'edificazione e che danno luogo ad una valutazione particolare delle aree interessate, basata su appositi abbattimenti;
- aree edificabili possedute e condotte da coltivatori diretti o imprenditori a titolo principale sulle quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;
- aree occupate da fabbricati e quelle che ne costituiscono pertinenza;

Considerato che per la determinazione del valore venale in comune commercio è necessario utilizzare congiuntamente i seguenti criteri, suggeriti, a titolo esemplificativo, nell'art. 5 comma 5 D.Lgs. n° 504/92:

- valore definitivamente accertato dall'Ufficio del registro per la vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- valore di esproprio;
- zona territoriale di ubicazione;
- rivalutazione sulla base degli indici ISTAT, calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- superficie fondiaria;
- indice di fabbricabilità;
- destinazione d'uso prevista dal P.R.G.;
- oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;

Considerato, altresì, che i valori di riferimento sono stati fissati nel 1999 e che con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 20.03.2006 sono stati aggiornati tutti del 10% per l'anno 2006 e seguenti;

Considerato che nella motivazione degli atti impositivi si procederà ad esporre gli elementi di fatto e di diritto che legittimano la pretesa tributaria, consentendo, tuttavia, al contribuente che sia in possesso di elementi diversi o non considerati dall'Ufficio Tributi, di formulare istanza di accertamento con adesione ai sensi del relativo Regolamento comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 146 del 03.11.1998;

Visto che nell'attività istruttoria, nella redazione delle motivazioni degli avvisi di accertamento, nella valutazione degli elementi forniti dal contribuente in sede di accertamento con adesione e nella gestione dell'eventuale contenzioso è necessario che l'Area Uso e Tutela del Territorio fornisca il necessario supporto tecnico all'Ufficio Tributi;

Considerato, pertanto, che l'Area Uso e Tutela del Territorio collaborerà con l'Ufficio Tributi per individuare le aree edificabili, per fornire gli elementi fattuali per la predisposizione della motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio e per valutare la congruenza e/o rilevanza degli elementi, dati e/o documenti esibiti dal contribuente in sede di accertamento con adesione o nella fase contenziosa;

Rilevato che sarà compito dell'Ufficio Tributi valutare la rilevanza giuridica degli elementi, dati e/o documenti forniti dall'Area Uso e Tutela del Territorio al fine di supportare in punto di diritto la motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica e d'ufficio;

Attesa la natura regolamentare della norma di cui al citato art. 59 comma 1 lett. g) D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 che attribuisce al Comune la potestà di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ..." e visto l'art. 42 comma 2 lett. a) ed f) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000 che attribuiscono al Consiglio Comunale competenza in ordine all'adozione dei regolamenti comunali e all'istituzione ed ordinamento dei tributi;

Visto l'art. 27 comma 8 L. 28 dicembre 2001 n. 448 che stabilisce che "il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purchè entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento";

Visti i pareri favorevoli resi, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T.U.-Decreto Legislativo n.267 del 18.8.2000, dal Responsabile dell'Area Uso e Tutela del Territorio e dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria, ciascuno per la parte di rispettiva competenza, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria in ordine alla regolarità contabile, pareri inseriti nell'originale del presente atto;

Visto inoltre il parere di conformità alle norme legislative, statutarie e regolamentari reso dal Segretario Generale, nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, 2° comma del T.U. - Decreto Lgs. 18.8.2000 n.267;

DELIBERA

1) di approvare la relazione tecnica (all. n. 1) elaborata dal Responsabile dell'Area Uso e Tutela del Territorio contenente i criteri per la determinazione dei valori delle aree edificabili costituente parte integrante della presente deliberazione;

2) di dare atto che i criteri utilizzati per l'individuazione delle aree edificabili si basano su disposizioni normative, chiarimenti ministeriali, pronunce giurisprudenziali e orientamenti dottrinali;

3) di dare atto che i criteri di cui alla allegata relazione tecnica avranno valore per gli anni d'imposta 2007 e seguenti;

4) di dare atto che i valori restano quelli fissati nella deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 20.03.2006 per l'anno 2006 e seguenti, come risulta dalla tabella riportata nell'allegata relazione tecnica;

5) di dare atto che la motivazione degli avvisi di accertamento in rettifica o d'ufficio relativi alle aree edificabili sarà basata sui criteri e valori indicati nella presente deliberazione, supportati dagli elementi di fatto forniti dall'Area Uso e Tutela del Territorio e dalle valutazioni in punto di diritto effettuate dall'Ufficio Tributi;

6) di dare atto che i Responsabili del Procedimento, ciascuno per la parte di rispettiva competenza, daranno esecuzione alla presente deliberazione ed assumeranno tutte le iniziative utili al completamento dell'iter procedurale amministrativo."

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione, per alzata di mano, la proposta sopra riportata.

Il Consiglio Comunale

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata, munita dei prescritti pareri;

Udita l'intervenuta discussione;

Presenti: 17

Votanti: 17 (per alzata di mano)

Voti favorevoli: 11

Voti contrari: 6 (Mascarin, Corlianò, Silvestrini, Rambuschi, Mazzon, Gradini)

FA PROPRIA la proposta sopra riportata senza modifiche, aggiunte od integrazioni.

Il Consiglio Comunale

Ravvisata l'urgenza del provvedimento ne dispone l'immediata eseguibilità, così come risultante dalla seguente votazione, espressa per alzata di mano:

Presenti: 17

Votanti: 17 (per alzata di mano)

Voti favorevoli: 11

Voti contrari: 6 (Mascarin, Corlianò, Silvestrini, Rambuschi, Mazzon, Gradini)

Il Presidente
Roberto Zanin

Il Segretario Generale
dott. Domenico Ricci

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

[] che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il:
ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile del Procedimento
Moretto Ornella

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134 del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267,
il

Li,

Il Responsabile del Procedimento
Moretto Ornella

RELAZIONE TECNICA

Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI valevoli per l'anno d'imposta 2007 e seguenti.

a) premessa

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n° 131 del 28 ottobre 1999 sono stati definiti i valori di riferimento per il calcolo dell'I.C.I. sulle aree edificabili;

Con le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004, n° 9 del 31.01.2005 e n° 26 del 20.03.2006 sono stati adeguati i valori monetari ed introdotte precisazioni e integrazioni per dare certezza alla disciplina di situazioni e casi venutisi a proporre via via.

La presente relazione tecnica avrà pertanto valore per il calcolo dell'ici sulle aree edificabili sia da parte dei contribuenti al momento di effettuare la propria denuncia e provvedere al relativo pagamento dell'imposta sia dall'Ufficio in sede di attività di controllo a partire dal 01.01.2007, trattandosi di disposizione regolamentare.

Per quanto riguarda gli anni d'imposta sino al 31.12.2003 si dovrà fare riferimento alla citata delibera di C.C. n° 131/99; per l'anno 2004, 2005 e 2006 si dovrà fare riferimento alle citate deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004, n° 9 del 31.01.2005 e n° 26 del 20.03.2006 che continuano pertanto ad avere valore.

b) natura e caratteri dei valori proposti

I valori di riferimento che qui verranno indicati vanno intesi come valori medi presuntivi applicabili a certe aree: il contribuente potrà decidere di non utilizzarli (in sede di denuncia o di risposta all'eventuale accertamento) qualora sia in grado di dimostrare che il valore delle proprie aree, per ragioni particolari, è inferiore a quello medio proposto.

I valori presuntivi predisposti sono applicabili a tutti i terreni classificati dal PRG come edificabili.

Tali valori sono stati formulati tenendo conto dei seguenti parametri:

- l'andamento dei prezzi di cessione di aree edificabili;
- l'andamento dei prezzi di cessione praticati dal Comune;
- l'andamento dei valori di esproprio stabiliti dalla Provincia;
- le zone territoriali di ubicazione;
- gli indici di fabbricabilità delle destinazioni d'uso previste dal PRG.;
- gli oneri di urbanizzazione.

c) aggiornamento dei valori

Per gli anni 2003 - 2005 i valori della delibera C.C. n° 131/99 sono stati aggiornati con l'applicazione dei coefficienti previsti dall'art. 4 comma 3 D.Lgs. n° 504/92 per la determinazione dell'imponibile dei fabbricati di categoria D che vengono aggiornati ogni anno con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Per l'anno 2006 e seguenti i vigenti valori sono stati aggiornati tutti del 10%.

L'incremento di cui sopra viene proposto con lo scopo di portare gradualmente ai valori reali di mercato;

Tablelle dei valori presuntivi medi di riferimento

	ZONE RESIDENZIALI				
	A	B1	B2	C1	C2
Centro Storico (F. 26, 27 C.T.)	134,07				
Aree edificabili del capoluogo (escluse le aree periferiche di cui appresso		73,74 (1)	73,74	73,74	40,22
Aree edificabili periferiche del capoluogo (San Nicolò, Ronchi, San Giacomo, aree edificabili dall'altezza della Caserma in poi)		56,98 (1)	56,98	56,98	30,16
Aree edificabili di Lugugnana e Summaga	(2)	50,27 (1)	50,27	50,27	26,82
Aree edificabili di Portovecchio e Pradipozzo	(2)	46,97 (1)	46,97	46,97	23,46
Aree edificabili oltre Villa di Lugugnana, Marina, Serrai, Giussago, Torresella, Lison	(2)	33,52 (1)	33,52	33,52	16,76

Note:

1. Nelle zone B1 l'edificabilità è normalmente di 1,5 mc/mq; pertanto gli importi indicati in tabella vanno maggiorati del 50% (salvo aree particolari dove l'indice di edificabilità è diverso);
2. Le zone A delle frazioni (se individuate dal PRG) sono equiparate alle zone B;

Zone non residenziali

	D1	D3	D3	D2	D2	D6
P.I.P. Noiari	35,53 per le aree di completamento					
San Nicolò		43,57				

Zone D3 nel capoluogo			39,12			
Zone D3 nelle frazioni			26,82			
Zone D2 nel capoluogo				20,11		
Zone D2 nelle frazioni					13,41	
Zone per distributori su Strade Statali						40,22
Zone per distributori su altre strade						23,46

e) precisazioni

- L'importo al m² per le ZTO A si riferisce ad un'edificabilità di 1 mc/mq in qualsiasi punto del Centro Storico perimetrato, con esclusione delle zone F. Tuttavia si applica solo agli ambiti per i quali il PRG prevede nuove cubature realizzabili, le quali vengono rapportate alla Superficie Territoriale dell'ambito per ottenere il rapporto mc/mq al quale viene proporzionato l'importo;
- per le zone commerciali - direzionali miste a residenziali e per quelle turistiche (per esempio zone D4 e D5 della variante generale al PRG) si applicano i valori di riferimento previsti per le zone residenziali C1 e C2 (a seconda se sono di completamento o di nuova formazione) moltiplicati per mc edificabili (teoricamente) con la riduzione del 20%;
- i valori di riferimento contenuti nelle tabelle possono essere utilizzati come valori di riferimento, per analogia, anche in casi o zone assimilabili per caratteristiche ed edificabilità a quelle espressamente elencate;
- a partire dal 1 gennaio dell'anno successivo all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione, le zone di nuova formazione vanno valutate in base ai valori previsti per le zone di completamento delle corrispondenti Zone Territoriali Omogenee;

f) casi in cui non si applicano i valori delle tabelle

Per un criterio di equità e ragionevolezza non si farà luogo all'applicazione dei valori di cui alle tabelle e si applicheranno valori da stabilirsi caso per caso in base a valutazioni analitiche nelle seguenti ipotesi:

- per le aree, pur classificate come edificabili, dove però l'edificabilità è stata sospesa con atti formali per motivi non imputabili al proprietario;
- aree dove l'edificabilità è stata trasferita ad altri soggetti (aree assoggettate ad esproprio) oppure dove l'edificabilità è di tipo molto particolare e finalizzato a soddisfare direttamente esigenze di pubblico interesse o di pubblica utilità (le zone F del PRG);
- zone del Centro Storico dove non sono ammessi aumenti di cubatura;
- Zone F o destinate a sedime stradale (fatto salvo quelle comprese in comparti con indice di edificabilità territoriale);
- aree con vincolo di verde privato;
- aree pertinenziali degli edifici, destinate a parcheggio oppure a verde privato (non vincolato).

- nelle ZTO D1 P.I.P. Noiari le aree già espropriate e assegnate in proprietà vanno valutate caso per caso in base ai valori dell'atto di cessione:
- Le aree ricomprese nei comparti con indice di fabbricabilità territoriale sono soggette a valutazione caso per caso, fermo restando quanto previsto dalla normativa in relazione al rispetto dell'indice di edificabilità specifico dell'ambito contenuto nelle NTA del piano regolatore, applicando per le Zone F o destinate a sedime stradale, in quanto computabili ai fini edificatori, i valori della ZTO edificabile prevalente.

g) adeguamenti dei valori presuntivi

Aree residenziali esterne ai centri abitati (ZTO B o C): - 10%

h) casistica

Con l'approvazione della Variante Generale al PRG sono state introdotte alcune limitazioni che non consentono la completa fruizione edificatoria delle aree fabbricabili. In tali casi sono previsti i seguenti abbattimenti

CASISTICA	RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE
Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse non siano edificabili in modo autonomo, ma solo previa costruzione in aderenza a fabbricato di proprietà esistente	- 20%
Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse non siano edificabili in modo autonomo, ma solo previa costruzione in aderenza a fabbricato di proprietà di terzi su aree confinanti (l'area per risultare edificabile deve essere necessariamente alienata a terzi confinanti)	- 50%

CASISTICA	RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE
Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG con esclusione di quelle rientranti in comparti: Qualora le stesse risultino <u>completamente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (fluviale, così come indicato nella cartografia , stradale, ferroviario, ecc...).	- 80%
Qualora le stesse risultino <u>parzialmente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (la riduzione si applica sulla parte effettivamente interessata dal vincolo). In questa ipotesi rientrano anche le aree <u>completamente</u> interessate da un vincolo di elettrodotto o di altra natura (fluviale, stradale, ferroviario, ecc...) e rientranti in comparti.	- 20%
Aree edificabili nelle diverse ZTO del PRG: Qualora le stesse risultino gravate da una servitù di transito	- 20%

Aree autonomamente edificabili nelle diverse ZTO del PRG che necessitano di una servitù di passaggio per accedervi	- 10%
--	-------

Ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO F ed E:

nel periodo in cui persiste la ristrutturazione si applica il valore dell'area (come previsto dall'art. 5 comma 6 D.lgs. n° 504/92) facendo riferimento a quello più basso tra quelli presenti nella ZTO di minor pregio;

Ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO A:

nel periodo in cui persiste la ristrutturazione si applica il valore dell'area, (come previsto per questa situazione dall'art. 5 comma 6 D.lgs. n° 504/92) tenuto conto della cubatura realizzabile, con un abbattimento del 40%. L'abbattimento è motivato dalla necessità di incentivare le ristrutturazioni ed i recuperi del patrimonio edilizio nel centro storico;

ZTO F1S/F2S/F2V esterne ai comparti:

il valore dichiarabile è quello stabilito dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità effettiva di esproprio.