



# COMUNE DI MONTAGNANA

Provincia di Padova

**COPIA**

---

## Giunta Comunale n.ro 109 del 08-11-2016

**Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2017**

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

L'anno **duemilasedici** il giorno **otto** del mese di **novembre** alle ore **18:40**, in **Montagnana** ed in una sala del Palazzo Civico, a seguito di convocazione si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

<b>BORGHESAN LOREDANA</b>	<b>Presente</b>
<b>VERONESE BENIAMINO</b>	<b>Assente</b>
<b>MANTOAN MATTEO</b>	<b>Presente</b>
<b>MARCHIORO GIULIA</b>	<b>Presente</b>
<b>SMANIO CRISTINA</b>	<b>Presente</b>

Totale presenti    **4**

Totale assenti    **1**

Assiste Il Segretario Generale Casumaro Morena

Il Presidente BORGHESAN LOREDANA nella sua qualità di SINDACO, riconosciuta la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita ha adottato il provvedimento entro riportato.

DATO ATTO che:

- Con Delibera di Giunta Provinciale di Padova n. 107 del 19/06/2014 è stato approvato il PAT del Comune di Montagnana;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 11.03.2016 è stata definitivamente approvata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi del Comune di Montagnana;

RESO NOTO che le strumentazioni sopra indicate hanno comportato anche una diversa denominazione delle Zone Territoriali Omogenee riportate nella vigente prima variante al P.I. e che pertanto le indicazioni previgenti devono comunque essere ridefinite o integrate da quanto oggi vigente;

RICHIAMATA la precedente delibera di Giunta Comunale n. 58 del 16/05/2014 ad oggetto l'aggiornamento del valore delle aree edificabili per l'anno 2014, che confermava quanto riportato nella delibera di G.C. n. 22 del 21/02/2013 per l'anno 2013;

RITENUTO, stante la persistente crisi economica che di fatto ha bloccato il mercato immobiliare, sostanzialmente confermare per l'anno 2017 i valori di riferimento base delle aree edificabili, integrate da quelli derivanti dalle nuove zonizzazioni previste dalla variante al PI attualmente vigente (TAB 1);

VALUTATO opportuno confermare inoltre le riduzioni percentuali dei valori previsti per alcune specifiche casistiche al fine di garantire una maggiore equità possibile (TAB 2);

RITENUTO pure di confermare al fine di ridurre le possibilità di contenzioso per una errata interpretazione delle vigenti disposizioni e comunque per una corretta pubblica informazione, alcune definizioni che possono chiarire la chiave di lettura con la quale gli operatori addetti applicano la disposizione vigente (TAB 3);

VISTA la relazione del Responsabile dell'Area 5<sup>^</sup> – Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Sistema Catastale del 08/11/2016 (Allegato A);

RITENUTA la proposta meritevole di accoglimento;

VISTO il D. Lgs. 267/2000 “T.U. sull'ordinamento degli EE.LL.”;

VISTO il Parere favorevole tecnico espresso dal Responsabile dell'Area 5<sup>^</sup>, a mente dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il Parere contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, a mente dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

### SI PROPONE

1. di approvare i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., come motivato nella relazione tecnica – Allegato A – e riportato nella seguente TABELLA 1;
2. di confermare le riduzioni percentuali dei valori previsti per alcune specifiche casistiche al fine di garantirne la maggiore equità possibile, e riportato nella seguente TABELLA 2;
3. di confermare e far proprie la definizioni riportate nella TABELLA 3,

**TABELLA 1**

ZONIZZAZIONE DI P.I.	LOCALIZZAZIONE DELLE AREE	ESEMPLIFICAZIONE LOCALITA'	VALORE AREE EDIFIC. Per l'anno 2017	NOTE - OSSERVAZIONI
<b>ZONA A</b>	capoluogo	perimetro centro storico entro le mura della città	€/mq 162,00	
	capoluogo	perimetro centro storico fuori le mura della città	€/mq 102,30	
	centri minori	b.go s. marco	€/mq 81,84	
	centri minori	monastero-frassine	€/mq 61,38	

<b>ZONA A</b> Accordo Pubblico/Privato art. 6 L.R. n. 11/2004	capoluogo	perimetro centro storico entro le mura della città	€/mq 178,00	
	capoluogo	perimetro centro storico fuori le mura della città	€/mq 112,53	
	centri minori	b.go s. marco	€/mq 90,02	
	centri minori	monastero-frassine	€/mq 67,51	
<b>ZONA B</b>	attigua al centro storico	facchini - 28 aprile - 4 novembre – berici - del bastion – alberi - chisogno ecc...	€/mq 112,53	
	periferica	caprano – salvarola – lognolo – b.go alberi – campanella – tigli – sette albere ecc..	€/mq 81,74	
<b>ZONA B</b> Lotti con capacità edificatoria predeterminata	attigua al centro storico	facchini - 28 aprile - 4 novembre – berici - del bastion – alberi - chisogno ecc...	mc. 600	€/mq 123,78
			mc. 800	€/mq 129,40
			mc.1000	€/mq 135,03
	periferica	caprano – salvarola – lognolo – b.go alberi – campanella – tigli – sette albere ecc..	mc. 600	€/mq 89,91
			mc. 800	€/mq 94,00
			mc.1000	€/mq 98,08
<b>ZONA B</b> Accordo Pubblico/privato art. 6 L.R. n. 11/2004	attigua al centro storico	facchini - 28 aprile - 4 novembre – berici - del bastion – alberi - chisogno ecc	€/mq 123,78	
	Periferica	caprano – salvarola – lognolo – b.go alberi – campanella – tigli – sette albere ecc..	€/mq 89,91	
<b>ZONA C</b> (C1 di espansione – C2/A)	Lotti edificabili da urbanizzare		€/mq 66,49	
	Lotti edificabili urbanizzati	lott.ne borin– montagnana giardino – via tempera	€/mq 122,76	
<b>ZONA C1A</b> Privi di capacità edificatoria aggiuntiva	In tutto il territorio		€/mq 40,92	
<b>ZONA C1A</b> Lotti con capacità edificatoria predeterminata	In tutto il territorio	mc. 600	€/mq 82,86	
		mc. 800	€/mq 92,07	
		mc.1000	€/mq 101,27	
		mc.1200	€/mq 110,00	
<b>ZONA C2</b> <b>PEEP</b>			€/mq 30,00	
<b>ZONA C (C2/B)</b> Accordo Pubblico/privato art. 6 L.R. n. 11/2004	Attigua al centro storico		€/mq 73,00	
	Periferica		€/mq 45,00	
<b>ZONA D</b>	Lotti edificabili da urbanizzare	frassenara - viale trento – fonderia - consorzio agrario	€/mq 25,57	
	Lotti edificabili urbanizzati	via luppia – frassenara 2 – p.p. canton – pip canton.	€/mq 61,38	
<b>ZONA D</b> Specificatamente commerciale		via luppia san zeno	€/mq 79,79	

<b>ZONA E</b>	Area produttiva agricola		€/mq 50,00	Da applicarsi nei seguenti casi: 1) nuova costruzione 2) edificio collabente 3) ristrutturazione dell'edificio esistente che non ne consente il suo utilizzo. E' soggetto a tassazione il lotto interessato fino ad un massimo di mq. 1.000
<b>ZONA E di valenza ambientale</b>	Area produttiva agricola di rilevante interesse ambientale		€/mq 40,00	
<b>ZONA CRA "a"</b>		mc. 600	€/mq 74,57	Da applicarsi nei seguenti casi: 1) nuova costruzione 2) edificio collabente 3) ristrutturazione dell'edificio esistente che non ne consente il suo utilizzo. E' soggetto a tassazione il lotto interessato fino ad un massimo di mq. 1.000
		mc. 800	€/mq 82,86	
		mc. 1000	€/mq 91,14	
<b>ZONA CRA "b"</b>		mc. 800	€/mq 82,86	
		mc. 1200	€/mq 99,00	
<b>NUCLEI RURALI ex ZONA E4</b>	Lotti privi di capacità edificatoria aggiuntiva		€/mq 30,69	Ove il PRG prevede nuova volumetria (bollino da 800 mc.) il valore delle aree individuate dal PRG è considerato per un massimo di mq. 1.000
	Lotti con capacità edificatoria propria		€/mq 81,84	
<b>ZONA F</b>	Area soggetta ad esproprio per realizzazione di opere pubbliche o standard		€/mq 25,57	scuole materne scuole elementari e medie scuole superiori attrezzature collettive sport attrezzature religiose, parrocchiali fiere parcheggi Parco naturalistico extraurbano "Palù" ospedale residenza sanitaria assistita isole ecologiche impianti tecnologici stazione carburanti zona militari
<b>ZONA F</b>	Area con vincolo di destinazione pubblica di P.I. scaduto – zona bianca.		€/mq 20,46	

**TABELLA 2**

Fattispecie di riferimento	Descrizione	riduzione % del valore delle aree	Osservazioni
LOTTO INTERCLUSO	Per definizione di lotto intercluso si rinvia all'art. 1051 comma 1 del C.C. che così lo definisce <i>"fondo circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla via pubblica ne può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagi"</i> .	40 %	
LOTTO CON METRATURE INSUFFICIENTI ALL'EDIFICAZIONE O CON PARTICOLARE CONFORMAZIONE GEOMETRICA CHE NE IMPEDISCE L'UTILIZZO A FINI EDIFICATORI	Trattasi di mappale che pur sviluppando una cubatura edificabile presenta caratteristiche che per il rispetto delle distanze da confini o costruzioni altrui o per conformazione e dimensione non consentono una propria reale autonoma edificabilità	40 %	
LOTTO GRAVATO DA SERVITU' PASSIVA	Trattasi di mappale gravato da servitù passiva di varia natura ad esempio elettrodotto, acquedotto, militare fluviale, gasdotto, di viabilità, passaggio promiscuo che ne determinano una limitazione significativa al potere edificatorio rispetto alla estensione del lotto stesso.	40%	

LOTTO GRAVATO DA VINCOLO AMBIENTALE /PAESAGGISTICO/ARCHEOLOGICO E SIMILE TALE DA IMPEDIRNE L'UTILIZZAZIONE A FINI EDIFICATORI	Trattasi di mappale gravato da vincolo ai sensi del D.LGS 42/2004 PARTE SECONDA – o altro vincolo di tutela e salvaguardia che comporti realisticamente l'impossibilità di realizzare nuove edificazioni	40%	
LOTTO PERTINENZIALE AL FABBRICATO	Trattasi di mappale gravato asservito in modo durevole e non modificabile se non attraverso importanti modifiche strutturali, ad ornamento e al servizio del fabbricato di cui costituisce pertinenza. Si precisa che ai fini tributari, come rilevabile dalla Sentenza n. 25127 del 30/11/2009 della Corte di Cassazione, esistono forme restrittive e limitative in funzione antielusiva per il riconoscimento del carattere di pertinenzialità di un lotto edificabile.-	25%	
LOTTO CONCESSO IN DIRITTO DI SUPERFICIE	Trattasi di mappale concesso dal comune in diritto di superficie e può essere sia con destinazione di zona produttiva che residenziale. Detto mappale è quindi gravato dell'obbligo della restituzione del bene a fine concessione e pertanto è direttamente soggetto a delle limitazioni in caso di trasferimento che ne riducono la commerciabilità.-	25%	
MASSIMO ABBATTIMENTO	Qualora siano presenti sul mappale due o più vincoli tra quelli sopra richiamati si potrà applicare la riduzione massima.-	60%	

**TABELLA 3**

Fattispecie di riferimento	Descrizione
LOTTO EDIFICABILE	si considererà LOTTO EDIFICABILE l'area che oltre ad esprimere una propria capacità edificatoria consentirà l'effettiva realizzazione edilizia nel rispetto delle distanze da confini, dalle sedi stradali, dai fabbricati e quant'altro possa impedirne di fatto l'utilizzo edificatorio.- Dal punto di vista dimensionale il lotto dovrà avere una superficie non inferiore a mq. 500 con lati minimi di circa ml 20 x 25 o similari
LOTTO EDIFICABILE PERTINENZIALE	si considererà LOTTO EDIFICABILE PERTINENZIALE l'area che non può avere un utilizzo separato dall'immobile principale ma che per dimensioni può fortemente incrementarne la consistenza.- Dal punto di vista dimensionale l'area dovrà esprimere un ampliamento volumetrico non inferiore a 200 mc. E una superficie coperta di mq. 35,00).-

4. di dare atto che i valori definiti al punto 1);
- hanno vigore dal 01/01/2017 e per le annualità successive fino a che l'Ufficio Urbanistica, nella sua attività di monitoraggio delle compravendite, non ravvisi elementi diversi che ne richiedano l'aggiornamento;
  - hanno carattere orientativo facendo così salvo il principio di legge, (art. 5 del D.Lgs. n. 504 del 30/12/1992) secondo i quali per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;
  - di dare opportuna conoscenza dell'attività di pubblicazione sulle pagine web dell'Amministrazione Comunale a ciò dedicate, consentendone lo scarico del file.

### LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione relativa all'oggetto;  
PRESO ATTO degli allegati pareri espressi dai funzionari incaricati ex art. 49 - D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 - T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;  
RITENUTA la proposta meritevole di approvazione;  
Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

## **DELIBERA**

1. di approvare, come approva, la suesesa proposta di deliberazione nel suo testo integrale al quale si richiama per relationem;
2. di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del D.Lgs. 267 del 18/08/2000.

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE IN DATA 08-11-2016 N. 109

**PARERE ESPRESSO AI SENSI DELL' ART. 49  
1° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267  
in merito alla deliberazione avente per oggetto :**

**DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO  
2017**

Area - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

SETTORE RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE : Favorevole

Visto si attesta la regolarità contabile di cui sopra.

Comune di Montagnana, li 08-11-16      IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO  
F.to **ROCCA MARIA**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Comune di Montagnana, li 08-11-16      IL RESPONSABILE DELL'AREA  
- URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA  
F.to **SMANIO GIOVANNI**

Letto, confermato e sottoscritto.

Il SINDACO  
F.to BORGHESAN LOREDANA

Il Segretario Generale  
F.to Casumaro Morena

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
(Art. 134, co.3°, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Nr. Registro di Pubbl. \_\_\_\_\_

Io sottoscritto messo comunale certifico che copia della presente delibera è stata affissa all'Albo Pretorio per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.  
li, \_\_\_\_\_

Il Messo

---

Certifico, su conforme dichiarazione del messo, che copia del presente verbale è stata pubblicata il giorno \_\_\_\_\_ all'Albo Pretorio ove rimarrà esposta per 15 gg. consecutivi.

Funzionario Resp. 1^ Area  
F.to Morello Daniela

---

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

Ai sensi dell'art. 127, comma 1°, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi \_\_\_\_\_ giorno di pubblicazione ai capigruppo consiliari.

Funzionario Resp. 1^ Area  
F.to Morello Daniela

---

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

li, \_\_\_\_\_

Funzionario Resp. 1^ Area  
Morello Daniela

---

Questa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 il :

li, \_\_\_\_\_

Funzionario Resp. 1^ Area  
Morello Daniela

---

La presente deliberazione è trasmessa per competenza ,  
al seguente ufficio: \_\_\_\_\_  
e per conoscenza: \_\_\_\_\_

li, \_\_\_\_\_

Funzionario Resp. 1^ Area  
Morello Daniela