



COMUNE DI MONTAGNANA

Provincia di Padova

COPIA

Giunta Comunale n.ro 58 del 16-05-2014

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI - AGGIORNAMENTO ANNO 2014.-

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **sedici** del mese di **maggio** alle ore **11:00**, in **Montagnana** ed in una sala del Palazzo Civico, a seguito di convocazione si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei Signori:

BORGHESAN LOREDANA	Presente
ARZENTON CLAUDIO	Presente
DRAGHI ANDREA	Presente
MANTOAN MATTEO	Presente
MANTOAN SABRINA	Presente

Totale presenti 5

Totale assenti 0

Assiste Il Segretario Generale SALTARIN LAURA

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.

RICHIATATA la precedente delibera di Giunta Comunale n. 79 del 01/12/2011 ad oggetto l'aggiornamento del valore delle aree edificabili per l'anno 2012, come confermati dalla 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, di confermare per l'anno corrente i valori di riferimento delle aree edificabili, come censite e classificate nel PRG vigente applicati già per gli anni 2012/2013 (TAB 1);

RITENUTO peraltro opportuno stabilire delle riduzioni percentuali dei valori previsti per alcune specifiche casistiche al fine di garantire una maggiore equità possibile (TAB 2);

RITENUTO, al fine di ridurre le possibilità di contenzioso per una errata interpretazione delle vigenti disposizioni, e per una chiara informazione, di recepire alcune definizioni come riporta la TABELLA 3;

PRESO ATTO del parere della Giunta del 13/05/2014 espresso sulla proposta preliminare dell'Ufficio;

VISTA la relazione del Responsabile dell'Area 5[^] – Urbanistica, Edilizia Privata, Suap, Sistema Catastale del 14/05/2014 (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[^], 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;

DELIBERA

1. di confermare 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 approvare 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 far proprie la definizioni riportate nella TABELLA 3.

TABELLA 1

ZONIZZAZIONE DI PRG	LOCALIZZAZIONE DELLE AREE	ESEMPLIFICAZIONE LOCALITA'	VALORE AREE EDIFIC. Per l'anno 2013	VALORE AREE EDIFIC per l'anno 2014	NOTE - OSSERVAZIONI
ZONA A	Capoluogo	(perimetro Centro Storico entro le mura Città)	€. mq. 162,00	€. mq. 162,00	
	Capoluogo	(perimetro Centro Storico fuori le mura Città)	€. mq. 102,30	€. mq. 102,30	
	Centri Minori	B.go S.Marco-	€. mq. 81,84	€. mq. 81,84	
	Centri Minori	Monastero-Frassine	€. mq. 61,38	€. mq. 61,38	
ZONA B	Attigua al Centro Storico del Capoluogo	Facchini – 28 Aprile – 4 Novembre- Berici – Del Bastion – Alberi- Chisogno ecc	€. mq. 112,53	€. mq. 112,53	
	Periferica	Caprano – Salvarola – Lognolo – B.go Alberi - Campanella – Tigli - Sette Albere ecc	€. mq. 81,84	€. mq. 81,84	
ZONA C	Lotti edificabili da urbanizzare	Lott.ne Alberi	€. mq. 66,49	€. mq. 66,49	
	Lotti edificabili urbanizzati	Lott.ne Borin – Tempera Montagnana Giardino.	€. mq. 122,76	€. mq. 122,76	

ZONA C1/A	Lotti privi di capacità edificatoria aggiuntiva	Capoluogo	€ . mq. 40,92	€ . mq. 40,92	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.
		b.go San Marco	€ . mq. 25,57	€ . mq. 25,57	
	Lotti con capacità edificatoria propria	Capoluogo	€ . mq. 92,07	€ . mq. 92,07	
		B.go San Marco	€ . mq. 61,38	€ . mq. 61,38	
ZONA D	Lotti edificabili da urbanizzare	Frassenara - Viale Trento – Fonderia - Consorzio Agrario	€ . mq. 25,57	€ . mq. 25,57	
	Lotti edificabili urbanizzati	Via Luppia – Frassenara 2 – P.P. Canton – PIP Canton.	€ . mq. 61,38	€ . mq. 61,38	
ZONA E 2	Area Produttiva Agricola		€ . mq. 50,00	€ . 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.
ZONA E 3	Fascia Agricola parzialmente edificata		€ . Mq. 50,00	€ . 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.
ZONA E4	Lotti privi di capacità edificatoria aggiuntiva		€ . mq. 30,69	€ . 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	€ . mq. 81,84	
ZONA F	Area soggetta ad esproprio per realizzazione di opere pubbliche o standards		€ . mq. 25,57	€ . mq. 25,57	S1 scuole materne S2 scuole elementari e medie S3 scuole superiori C attrezzature collettive SP sport R attrezzature religiose, parrocchiali F fiere P parcheggi Parco naturalistico extraurbano "Palù" H ospedale R.S.A. residenza sanitaria assistita I.E. isole ecologiche I.T. impianti tecnologici S.C. stazione carburanti

ZONA F	Area con vincolo di destinazione pubblica di PRG scaduto. -zona bianca-		€. mq. 20,46		€. 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 AD UNA EDIFICAZIONE AUTONOMA 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 superficie coperta di mq. 35,00).-

4. di dare atto che i valori definiti al punto 1):
- hanno vigore dal 01/01/2013 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 dell'allegato parere espresso dal funzionario incaricato 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

- di approvare, come approva, la suesposta proposta di deliberazione nel suo testo integrale al quale si richiama per relationem;
- 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 16-05-2014 N. 58

**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 AREE EDIFICABILI - AGGIORNAMENTO ANNO
2014.-**

Area - 5[^]

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 16-05-14

IL RESPONSABILE DELL' AREA

- 5[^]

F.to SMANIO GIOVANNI

Letto, confermato e sottoscritto.

Il SINDACO
F.to BORGHESAN LOREDANA

Il Segretario Generale
F.to SALTARIN LAURA

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 _____.
lì, _____

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.

lì, _____

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 :

lì, _____

Funzionario Resp. 1^ Area
MORELLO DANIELA

La presente deliberazione è trasmessa per competenza ,
al seguente ufficio: Responsabile Area 5^
e per conoscenza: _____

lì, _____

Funzionario Resp. 1^ Area
MORELLO DANIELA