



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI AI FINI IUC / IMU E TASI DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA. APPROVAZIONE.

L'anno duemilasedici addi sedici del mese di novembre alle ore 20.55, nella sala adibita all'adunanza, previa convocazione a mezzo PEC n° 17526 di prot. in data 10 novembre 2016 tempestivamente notificata, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta pubblica.

Sono presenti i seguenti Consiglieri:

1. ZIN ENRICO ALFONSO MICHELE
2. MALAMAN FABIO
3. RUFFATO LAURA
4. CORRADIN ALESSANDRO
5. BERGAMIN FEDERICO
6. VARINI MARTINA
7. PANIZZOLO CESARE
8. BIASIO MASSIMO
9. DIDONÈ' LUCA
10. TONELLO CRISTIAN
11. CATTIN ROBERTA ANTONIA
12. BELLOT ROMANET FEDERICO
13. SEGATO MARILENA
14. BROCCA ENRICO PAOLO
15. PIN GIUSEPPE
16. BERGAMIN MAURIZIO ORESTE
17. MENEGHELLO SABRINA

Consiglieri assegnati n. 17

Consiglieri presenti n. 14

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	
	XG
X	
	XG
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	XG
X	

Consiglieri in carica n. 17

Consiglieri assenti n. 3

Sono altresì presenti gli Assessori non Consiglieri **Ranzato Nicol** e **Mattiuzzi Andrea**. Assente **Samanta Ferro**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott.ssa Perozzo Chiara**, che cura la verbalizzazione ai sensi dell'art. 97 comma 4°, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 e ai sensi dell'art. 43 del Regolamento del Consiglio Comunale.

Il Sig. **Didonè dott. Luca**, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, ai sensi dell'art. 16/bis dello Statuto, assume la presidenza, e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta chiamando all'ufficio di scrutatori i Sigg. **Cattin Roberta**, **Corradin Alessandro** e **Pin Giuseppe**.

OGGETTO: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI AI FINI IUC / IMU E TASI DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL COMUNE DI PIAZZOLA SUL BRENTA. APPROVAZIONE.

Il **Presidente**, pone in discussione il presente argomento iscritto al n°03 dell'ordine del giorno e invita il Sindaco a relazionare il punto all'ordine del giorno.

SINDACO

Buonasera. Introduco a tutto il Consiglio Comunale e ai cittadini presenti l'architetto Faggiani, che ci illustrerà il progetto a cui abbiamo aderito ancora l'anno scorso come Giunta Comunale: è un progetto che consente al Comune di Piazzola sul Brenta, uno dei primi del Veneto, di mappare integralmente quello che è il nostro territorio, quantificando il valore delle aree e evitando, in buona sostanza, con la possibilità per il cittadino di farsi il calcolo direttamente, forme di speculazione che hanno visto, negli anni buoni del boom immobiliare, colpire anche il nostro territorio; tra valore agricolo e valore commerciale edificabile di un bene molto spesso qualcuno è riuscito a fare dei begli affari: l'abbiamo visto anche recentemente, durante la Commissione d'inchiesta. Prego ... (intervento fuori microfono) sì, sì, immagino. I potenti mezzi di cui godiamo ... (intervento fuori microfono) ah, aggiungo, finché l'architetto prepara, che questo progetto è stato presentato ai portatori d'interessi in biblioteca, ossia ai tecnici e a quanti sono inseriti nel settore già qualche mese fa e oggi viene portato in Consiglio Comunale per le delibere conseguenti.

Il Sindaco relaziona dando integrale lettura delle premesse della proposta di deliberazione.

A seguito del rinnovamento del piano regolatore in PAT e PI, l'Amministrazione comunale di Piazzola sul Brenta ha voluto intraprendere un percorso di innovazione in ambito tributario promuovendo l'elaborazione di uno strumento di supporto per cittadini e Comune per la determinazione delle basi imponibili a fini fiscali delle aree edificabili seguendo un percorso intrapreso da alcuni comuni, Ferrara e Ravenna per citarne alcuni, soprattutto fuori dalla regione veneto.

Infatti, gli elementi introdotti dalla legge urbanistica regionale e ripresi dal nostro piano comunale, gli accordi tra pubblico e privato, la perequazione piuttosto che la contemporanea esistenza di due strumenti, appunto PAT e PI, hanno modificato le regole del gioco **introducendo livelli crescenti di definizione e certezza dell'edificabilità** in capo al privato.

Anche se a fini fiscali resta invariata la suddivisione tra aree agricole e aree edificabili, questi diversi livelli di definizione dell'edificabilità conducono a diversi livelli di valorizzazione dei suoli.

Lo strumento pone quindi l'attenzione sui diversi "gradienti di valore" di un'area edificabile in relazione al percorso urbanistico che la porterà ed essere effettivamente trasformata e propone una valutazione del valore imponibile coerente al livello di valorizzazione raggiunto.

Il percorso di analisi e valutazione ha approfondito tutti gli elementi utili ad elaborare un quadro di valori congruo, partendo da un'articolazione del territorio in ambiti omogenei che tengono conto delle indicazioni urbanistiche e di quelle del mercato fino alle valutazioni dei valori medi basate sui valori espressi dal mercato locale confrontati con i dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate.

Gli esiti rappresentano, per ogni ambito territoriale, non un solo valore ma una scala di valori crescenti che permette di valutare correttamente l'effettivo livello di valorizzazione raggiunto dall'area edificabile, distinguendo quindi le aree la cui effettiva trasformazione richiede un percorso progettuale e amministrativo medio o lungo dalle aree che non presentano ostacoli ad una trasformazione edilizia anche immediata.

Lo strumento messo a punto è frutto di una collaborazione multidisciplinare che ha integrato competenze già presenti nella struttura comunale (arch. Fabio Toniati e geom. Ivo Callegari) coordinata dall'arch. Danilo Rossetto con l'apporto esterno della dott. Antonella Faggiani, docente di valutazione dei progetti all'Università IUAV, e l'arch. Roberto Cavallin, esperto nella restituzione informatica dei dati.

Il risultato è un quadro di riferimento ampio e trasparente che propone una **lettura economica del territorio** nato per essere strumento facilitatore nei rapporti tra cittadini, tecnici e Amministrazione

per la stima delle basi imponibili a fini Imu ma che può diventare strumento di conoscenza condivisa e trasparente del territorio tra la proprietà e il mondo professionale locale e il soggetto pubblico.

Il "progetto" elaborato dalla dott.ssa Antonella Faggiani è strutturato per capitoli (5), oltre alla premessa che illustra gli obiettivi che lo stesso si propone di raggiungere, il lavoro si colloca nel solco delle indicazioni del D.L. 201/2011 convertito dalla Legge 214/2011, nonché del D.Lgs 504/1992.

Va precisato che, i valori medi di mercato hanno valore indicativo, e quindi non vincolante, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato da parte del soggetto passivo, sia da parte è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta.

In questa prospettiva, poiché ai fini della valutazione delle aree occorre riferirsi al loro valore di mercato, i valori tabellari medi hanno il compito di orientare e fornire indicazioni sia al contribuente che all'ufficio tributi. Il "progetto" è stato illustrato ai professionisti che operano nel mercato immobiliare durante una riunione tenutasi presso il Centro Culturale A.Mantegna.

ARCHITETTO FAGGIANI

...(intervento fuori microfono) no, no, va bene. Si sente? (sic) davvero un tono squillante ... (intervento fuori microfono) penso che non sia necessario, se poi voi ritenete ... (intervento fuori microfono) meglio? ... (intervento fuori microfono) (interruzione di registrazione) va? Sì. Bene, grazie, Sindaco, ringrazio i presenti. Ovviamente mi limiterò a una comunicazione di natura tecnica. Riprendendo gli esiti dello studio, ha lo scopo di illustrarvi da un lato le ragioni dello studio e dall'altro i punti di partenza, quindi il primo obiettivo è condividere con voi perché il comune ha deciso di portare avanti questo studio e da dove siamo partiti. L'obiettivo è stato quello di fornire al Comune di Piazzola uno strumento che ancora non aveva: alcuni comuni – la maggior parte, ma non tutti – hanno a loro disposizione uno strumento che affianca il regolamento ai fini Imu, che ha lo scopo di fornire ai cittadini dei valori medi indicativi finalizzati a calcolare il valore venale sulla base del quale viene calcolata l'imposta tributaria. Questo il comune non ce l'aveva e quindi ha colto l'occasione di questa revisione per introdurre uno strumento di natura generale che fornisce ai cittadini, ma anche agli uffici comunali, una base da cui partire che sia trasparente e quindi disponibile a tutti, chiara, affinché siano chiari la ragione, il principio e la metodologia attraverso cui i valori sono stati elaborati e immediatamente disponibile. Questa è la prima ragione. Ovviamente questa ragione si muove anche sulla base di indicazioni fornite dal legislatore, per cui è lo stesso legislatore che in qualche misura ha invitato i comuni a dotarsi di questo strumento, con un obiettivo che è prioritariamente quello di ridurre l'insorgenza del contenzioso, per cui la filosofia è quella di fornire lo strumento per mettere i cittadini nelle condizioni di fare e fare al meglio, limitando il contenzioso e gli elementi di criticità che esistono di norma quando ci si occupa di questi temi nel rapporto tra ufficio tributi e cittadino. Il punto di partenza quale era? Il punto di partenza era l'occasione di ripensare e di ragionare l'impiego dei valori anche in relazione ai nuovi strumenti urbanistici, nel senso che per chi è tecnico, ma anche per chi non è tecnico e possiede delle aree e degli immobili è abbastanza chiaro, anche intuitivamente, il rapporto che esiste tra lo strumento urbanistico, il vecchio Piano Regolatore Generale, quello che oggi viene articolato in più strumenti, il Piano di Assetto del Territorio e il PI e i valori delle aree, nel senso che i valori delle aree risentono di ciò che dice il Piano Regolatore Generale, di ciò che permette il Piano Regolatore Generale, e quindi maggiori sono le innovazioni introdotte attraverso questi strumenti e più difficile è per il comune e per il contribuente capire gli effetti di questi strumenti sull'imposizione fiscale, perché questo incide sul valore stesso. Se a questo, se all'innovazione degli strumenti urbanistici aggiungiamo anche che l'innovazione è il frutto dell'ormai vecchia legge urbanistica regionale, che è una legge ormai del 2004, quindi continuiamo a dire che è nuova, ma in realtà nuova non è, aggiungiamo un ulteriore elemento di complessità: perché? Perché i cittadini si trovano di fronte a strumenti urbanistici che introducono novità che non erano presenti nella vecchia strumentazione. Quali sono queste novità? Sono, per esempio, il fatto che i piani urbanistici non sono più uno, ma sono tanti, per cui sono quantomeno il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi,

conseguentemente il primo tema è come mi relazionano a questi due strumenti. Il secondo è che le vecchie – anche in questo caso “vecchie” si fa per dire – zonizzazioni sono affiancate a nuovi modi di interpretare l’urbanistica: pensiamo solo agli accordi pubblico /privato. Il tema è come questi elementi si relazionano alle questioni tributarie, oltre a tutti gli effetti che hanno gli strumenti legati al rapporto pubblico /privato che il piano di Piazzola introduce: pensiamo alla perequazione urbanistica e, anche qua, agli accordi con i privati. A partire da questi due elementi, l’Amministrazione Comunale ha deciso di prendere in mano la situazione e di proporre un’innovazione attraverso lo strumento che vi stiamo illustrando. Gli obiettivi sono quelli di proporre un quadro unitario, trasparente e condiviso dei valori a partire da che cosa? A partire dalle innovazioni introdotte in ambito urbanistico. Quali sono i principali contenuti del lavoro, cioè dove è andato a incidere questo lavoro? Volendo partire e rinnovare completamente, siamo partiti dal primo punto: primo punto che – non ce lo siamo inventati, perché è il legislatore che lo dice – è quello che invita le amministrazioni a fornire ai contribuenti un quadro di valori medi sulla base di un’articolazione territoriale che individui zone omogenee del territorio. Questo è stato il punto di partenza: perché? Perché, ovviamente, ognuno di noi ha la percezione che teoricamente ogni area abbia un valore diverso dall’altro: teoricamente, perché in realtà il concetto di valore è un concetto molto complesso, per cui poiché questo è uno strumento generale che deve aiutare e facilitare, per aiutare e facilitare bisogna necessariamente semplificare, altrimenti non è possibile aiutare e facilitare, per cui la semplificazione passa attraverso una mappatura dei valori che prevede un’articolazione del territorio comunale di Piazzola in ambiti che devono essere pochi e in particolare – lo vediamo subito – sono stati identificati e assimilati agli ambiti che avete già visto e di cui avrete sicuramente già avuto modo di discutere, perché coincidono con gli ambiti urbanistici, con le Ato. Perché questa scelta? Questa, ovviamente, è stata una scelta di principio e anche di buon senso, perché da un lato si tratta di ambiti che, se omogenei dal punto di vista urbanistico, in qualche misura riflettono anche l’omogeneità dal punto di vista dell’apprezzamento del mercato e questo è stato, per altro, verificato. Dall’altro lato, anche l’Agenzia del Territorio, attraverso il suo osservatorio, e altri operatori hanno individuato in quest’articolazione che, come vi ripeto, è semplificata, ma non è possibile fare altrimenti, altrimenti si cade nell’opposto, cioè nella personalizzazione di ogni valore.. consente di riprendere le grandi linee di tendenza del mercato di Piazzola. A partire da questa base, si è proceduto alla stima dei valori medi: ovviamente la stima dei valori medi in contesti come questi è sempre un momento di discussione, perché? Perché è facile stimare i valori quando ci si trova di fronte a mercati e a andamenti positivi delle transazioni dei mercati, è molto più difficile stimare valori, cioè fare previsioni di valore, quando ci troviamo di fronte a contesti di mercato critici come sono quelli in cui viviamo noi ormai già da molto tempo. Per cui, poiché il lavoro comunque andava fatto e il lavoro comunque rappresenta un’indicazione di natura media, ancorché ordinaria e ancorché fondata, sono state impiegate tutte le informazioni disponibili alla data del lavoro e questo ha significato raccogliere informazioni relativamente alle compravendite disponibili anche attraverso gli uffici comunali, alle indicazioni da parte degli operatori e comunque dei soggetti che conoscono il mercato immobiliare locale e alle perizie, ma non a tutte le perizie, solo alle perizie che, in ragione del contesto all’interno del quale erano state elaborate, sono state considerate affidabili, ossia, a titolo esemplificativo, le perizie in contesti giudiziali, laddove il perito, il valutatore è un tecnico di ausilio a un giudice, per esempio. In tutti i casi assimilabili a questi abbiamo ritenuto che quelle valutazioni fossero sufficientemente congrue e sufficientemente attendibili per essere utilizzate come indicatori. Tutte le fonti disponibili ci hanno consentito di elaborare i valori medi, a questo punto il lavoro potrebbe essere considerato chiuso, dal momento che l’obiettivo di questo studio è fornire indicazioni relativamente ai valori medi: in realtà dal secondo punto in poi parte l’elemento di grande innovazione che introduceva il Sindaco, nel senso che il Comune di Piazzola, facendo uno sforzo che non tutti i comuni hanno fatto, ha deciso di ragionare rispetto all’aggancio tra valori immobiliari e elementi di urbanistica. Perché? Perché l’urbanistica oggi prevede che i livelli di valorizzazione, i livelli di apprezzamento, i livelli – qui uso un termine tecnico, poi non so fino a che punto posso approfondire questi temi, ma i livelli – di perfezionamento dello ius edificandi, ossia il modo mediante il quale l’edificabilità di un proprietario è percepita come effettiva, come vera, come concreta, prevede una serie di passaggi che

sono potenzialmente più lunghi e più complessi rispetto ai modi di fare pianificazione di una volta, nel senso che si comincia con un livello di edificabilità molto labile, ma che esiste, che è quello, per esempio, paventato dal Pat (Piano d'Assetto del Territorio), il quale introduce degli elementi di potenziale edificabilità, ma quel livello di edificabilità quanto assomiglia all'edificabilità di un'area che domani potrebbe essere trasformata, nella quale domani potremmo già immaginare di chiamare un'impresa di costruzioni e iniziare la costruzione? Questi livelli di edificabilità sono molto diversi e allora da lì è partito il ragionamento, nel senso che ci siamo posti il problema, per altro già affrontato con altri comuni, che personalmente avevo già affrontato con altri comuni, di riflettere attraverso gradi di valore diversi il valore delle aree in funzione di quanto vicina fosse la trasformabilità effettiva dell'area. Questo sostanzialmente per arrivare a un punto che è il punto fondamentale dello sforzo di equità di questo strumento: non è giusto che un proprietario di un'area paghi l'imposta sul valore dell'area di cui stiamo parlando a prescindere dal livello di concretezza dell'edificabilità dell'area stessa, per cui se io sono il proprietario di un'area che concretamente può essere trasformata, cioè può essere edificata domani, lì il valore patrimoniale che in qualche misura ho in mano è di un certo tipo; se io sono il proprietario di un'area destinata al perfezionamento di un accordo ai sensi dell'articolo 6, non è che possa chiamare domani l'impresa di costruzione e conseguentemente questo deve incidere sul valore. Il punto 3, l'introduzione dei gradienti di valore in funzione dei livelli di valorizzazione, ha proprio questo obiettivo: ha avuto l'obiettivo di riflettere questa complessità non per creare uno strumento complicato, ma per riflettere con maggiore equità le tante sfaccettature degli strumenti urbanistici che oggi tutte le amministrazioni venete hanno a loro disposizione. Un quarto punto che è stato indagato e da un lato ha raggiunto dei risultati, ma dall'altro ha voluto evidenziare insieme al gruppo di lavoro degli elementi di potenziale criticità che vanno monitorati rispetto al rapporto tra urbanistica e elementi fiscali, riguarda gli effetti della perequazione urbanistica: perché? Perché sapete che la perequazione urbanistica è una modalità mediante la quale il proprietario contribuisce, eroga un contributo monetario, oppure attraverso altre modalità allo scopo di contribuire al beneficio pubblico. Poiché in questa prospettiva il proprietario già contribuisce alla collettività attraverso queste forme, è corretto che la fiscalità ne tenga conto, evitando la doppia tassazione, se così vogliamo e considerando che le aree sottoposte a un contributo perequativo devono avere una particolare attenzione alla stima del valore imponibile, poiché bisogna evitare un passaggio che sarebbe un passaggio iniquo dal punto di vista del rapporto con i cittadini. Tutti questi elementi ovviamente hanno presupposto una serie di passaggi tecnici, di passaggi di verifica che hanno condotto agli esiti finali del lavoro e che, alla fine, non sono stati presi come dati di fatto, ma sono stati oggetto di verifica a campione, anche attraverso uno strumento di una certa complessità, ma anche di una certa efficacia, che è un aggancio tra gli esiti dello studio e un sistema informativo, che consente ai cittadini e agli uffici – forse agli uffici, ma qui guardo i tecnici – di accedere direttamente all'informazione, accelerando di molto il rapporto. Perché? Perché di norma, per chi di voi è proprietario di aree, ma ha avuto modo di parlare con i cittadini o anche con i tecnici, l'elemento che crea problemi in questi contesti d'innovazione è la triade cittadino /ufficio tecnico /ufficio dei tributi; di norma il rapporto tra il cittadino, l'ufficio tecnico e l'ufficio tributi è un rapporto conflittuale, perché gli uffici tendono a non parlarsi e il cittadino si trova di fronte a una relazione incompiuta: in questo modo il Comune di Piazzola, invece, ha voluto mettere a sistema le due facce dell'amministrazione, cioè la faccia che parla dei tributi e il braccio che parla delle questioni di natura tecnica, facilitando sicuramente il rapporto con i cittadini, ma anche rendendo più efficace e più efficiente l'azione dell'amministrazione nell'ottica di un gettito equo, ma – speriamo – più efficace dal punto di vista dei risultati. Brevemente, vi faccio vedere due o tre slides: questa l'abbiamo già vista, mi preme evidenziare una cosa, ossia che i valori che stanno alla base.. no, che sono il risultato di questo lavoro sono comunque valori medi, non dobbiamo mai dimenticarci questa cosa e quindi dobbiamo ricordarci che cosa è un valore medio: il valore medio è un valore che riflette le caratteristiche medie di un ambito, ma non può essere considerato necessariamente il valore che vale per tutte le aree; ci sono aree che hanno caratteristiche particolari, peculiari, che richiedono un'ulteriore riflessione rispetto a questi valori, per cui questi valori sono valori medi, valori fondati, valori che rappresentano sicuramente un'indicazione che il cittadino può utilizzare per semplificare l'azione, ma non è detto che questi

valori siano i valori che correttamente riflettono le caratteristiche specifiche di aree che hanno condizioni più favorevoli o più sfavorevoli rispetto alle condizioni medie. La seconda questione riguarda il fatto che i valori medi che abbiamo raccolto dalle sollecitazioni del mercato riflettono la massima valorizzazione, quella che consideriamo essere il valore più alto: perché? Perché – e qui vado avanti, ho fatto tante slides perché non sapevo che cosa mi aspettava – riprendendo la riflessione sui gradienti di valore, quando noi.. io faccio valutazioni per mestiere e il problema di chi fa valutazioni è quello di confrontarsi con contesti che hanno un mercato debole o assente, quindi se non c'è un mercato, se non ci sono una domanda e un'offerta che esprimono dei valori, ovviamente è difficile fare valutazioni, è difficile prevedere valori. E allora la questione è stata quella di cogliere il mercato e le evidenze ci hanno dimostrato che il mercato a Piazzola si muove laddove le aree sono quelle che concretamente si possono attuare e realizzare e quindi colgono il picco del valore, quello che nel grafico vedete con il rettangolo arancione. Quello è il massimo valore – attenzione, perché i numeri sono indicativi – e quindi di norma possiamo affermare che sul mercato si vende ciò che con maggiore certezza posso acquistare, perché so cosa acquisto. Sul mercato si vende anche altro, ma si vende con regole molto più soggettive e quelle non potevamo considerarle come valide, per cui siamo partiti da quel bussolotto, da quello arancione e da lì abbiamo costruito una serie di gradienti. Vi faccio vedere pochi numeri, perché a quest'ora faccio fatica a seguirli io, per cui immagino che faccia fatica anche chi non è avvezzo all'utilizzo di tanti numeri, però m'interessa che vi focalizzate sul coefficiente di ponderazione, che è l'ultimo numero dove c'è 100%, 70, 20 e 10; non mi interessa che ragionate sui numeri, ma sull'andamento: l'andamento è importante perché? Perché l'andamento ci dimostra che più l'area è lontana dall'essere effettivamente trasformata e più il valore venale, cioè il valore soggetto all'imposizione fiscale, è basso. Questo cosa significa? Significa che – anche qui uno schema. Questo significa che – le aree a Piazzola, esattamente come in qualunque altro contesto, non valgono tutte 150 Euro al metro cubo, solo la migliore, solo quella che domani potrebbe essere trasformata, solo quella che ha caratteristiche già di perfetta urbanizzazione ha quel valore, tutte le altre, anche edificabili dal punto di vista fiscale, hanno valori di gran lunga inferiori; in alcuni casi abbiamo verificato che il valore è del tutto assimilabile al valore di un'area agricola: è quello il passaggio importante, secondo me, di questo lavoro che, insieme a altri comuni, è stato portato avanti. Il fatto che un'area sia fiscale dal punto di vista.. o meglio, scusate, il fatto che un'area sia edificabile dal punto di vista fiscale non vuol dire che quell'area valga tantissimo, non vuol dire che quell'area espliciti già al massimo il valore, vuol dire semplicemente che dovrò usare delle regole che sono diverse da quelle di un'area agricola. Il comune che cosa ha fatto, riprendendo questo ragionamento? Cosa abbiamo fatto noi con lo studio? Ci siamo posti questo problema: il fatto che un'area sia edificabile dal punto di vista fiscale non significa che il suo valore sia per forza espresso al massimo, può anche essere molto basso. Vedete le aree in giallo, oppure le aree verdi? Può essere addirittura molto simile a quello di un'area agricola, però cosa è che cambia? Cambia il criterio impositivo e questo non lo possiamo decidere noi, lo decide la legge, lo decide il legislatore: è il legislatore che dice che, se un'area è edificabile, dal punto di vista fiscale bisogna aderire a criteri di calcolo diversi da quelli di un'area agricola e conseguentemente, prendendo atto di questa modifica, c'è stato questo grande sforzo di innovazione. Vi faccio presente anche un'altra cosa che è stata una delle ragioni che hanno mosso questo studio: la Corte dei Conti in questo senso in alcune regioni si sta muovendo e sta iniziando a verificare che le amministrazioni abbiano preso atto delle modifiche urbanistiche e le abbiano ricollocate correttamente negli strumenti tributari, per cui questo studio, questo passaggio, che vi faccio vedere a titolo assolutamente esemplificativo, vedete che nell'ambito di aree omogenee riflette valori molto diversi in funzione delle caratteristiche urbanistiche dell'area: è un elemento che in qualche misura mette insieme l'innovazione urbanistica e l'innovazione tributaria proprio allo scopo di evitare di venire accusati da parte della Corte dei Conti o del legislatore di non aver adempiuto ad un obbligo, che è comunque un obbligo dovuto per legge, perché l'amministrazione ha l'obbligo di allineare i valori e di fornire al contribuente tutte le indicazioni utili per capire in modo semplice e trasparente tutto ciò che l'amministrazione nella sua complessità porta avanti. Ho anche altre slides, ma mi fermerei: già.. non so, spero di essere stata sufficientemente chiara, però ovviamente sono a vostra disposizione, se ci sono delle domande di natura tecnica.

PRESIDENTE

Grazie mille, intanto. Beh, se qualcuno ha delle domande o delle osservazioni da fare può farle. Prego.

CONS. MENEGHELLO (FUORI MICROFONO)

Lei ha per caso le slides relative (sic)?

ARCHITETTO FAGGIANI

Sì, certo, mi dica: quali?

PRESIDENTE

Sta parlando il Consigliere Meneghello e necessita del microfono, perché dobbiamo registrare.

CONS. MENEGHELLO

La tabella di pagina.. un attimo, che recupero la pagina ... (intervento fuori microfono)

ARCHITETTO FAGGIANI

Non è detto che le pagine coincidano, per cui..

CONS. MENEGHELLO

Beh, è capoluogo, comunque, (sic) è solo che è diversa, questa della relazione.

ARCHITETTO FAGGIANI

È la grafica diversa, ma i numeri (sic).

CONS. MENEGHELLO

No, ma può rimanere pure su quella del capoluogo.

ARCHITETTO FAGGIANI

Va bene, prego.

CONS. MENEGHELLO

Il valore è per metro quadro suolo urbanizzato, per cui suolo, superficie per l'importo di 135 o 105, a seconda della densità urbanistica che (sic) il metro cubo sul metro quadro?

ARCHITETTO FAGGIANI

Sì.

CONS. MENEGHELLO

Ecco. Perché poi - non so se è un refuso - dove c'è la specifica dell'Ato, che qui però non vedo, nella tabella c'è un valore del suolo urbanizzato prevalentemente residenziale di 150 Euro al metro cubo netto e c'è un valore del suolo urbanizzato Cra prevalentemente residenziale 120 Euro al metro quadro lordo. Volevo capire un attimino..

ARCHITETTO FAGGIANI

La differenza tra le misure di consistenza?

CONS. MENEGHELLO

Sì, questi valori che significato hanno rispetto alla lettura della tabella, se è questa specifica suddivisa, oltre che per zona, anche per densità urbanistica, perché mi.. l'ufficio come legge poi questo schema?

ARCHITETTO FAGGIANI

Rispondo all'ultima domanda, che è di natura operativa, nel senso che la domanda è molto chiara e è assolutamente pertinente: come usa, l'ufficio, queste tabelle e come le può usare anche il contribuente, visto che si siamo dati quest'obiettivo? L'ufficio queste tabelle le ha già utilizzate, perché le ha in qualche modo implementate in un software che aggancia questi valori alle singole aree, per cui quando l'ufficio fornirà un'indicazione al contribuente lo farà direttamente dal sistema informativo territoriale, conseguentemente sarà molto più facilitato rispetto a delle tabelle che comunque hanno un numero di righe e un numero di colonne che non semplifica sicuramente la lettura. Per quanto riguarda il senso dei numeri delle tabelle e il senso delle misure di consistenza, la semplicità delle tabelle riflette la complessità degli indicatori urbanistici contenuti nei diversi piani, in particolar modo nel piano degli interventi, laddove non si fa riferimento alle medesime misure di consistenza e quindi ci sono talune zone territoriali omogenee che si esprimono attraverso una capacità edificatoria al metro cubo, ce ne sono talune che si esprimono – qui però chiedo un aiuto ai miei colleghi del gruppo di lavoro – attraverso il metro quadro lordo e ce ne sono talune che si esprimono attraverso la superficie netta di pavimento, se non erro, pertanto allo scopo di normalizzare, cioè di rendere equivalenti i valori in funzione alle diverse misure di consistenza è stata fatta una serie di passaggi tecnici, talvolta attraverso dei casi tipo, come per esempio il caso dei Cra, che si esprimono sulla base di un valore puntuale del lotto, proprio perché, per esempio, i Cra non avevano delle indicazioni tali da consentire di esprimere il valore sulla superficie del suolo, poiché la capacità edificatoria era data puntualmente.

CONS. MENEGHELLO

È data dal metro cubo, (sic).

ARCHITETTO FAGGIANI

No, è data ...(intervento fuori microfono) no, purtroppo no ...(interventi fuori microfono) no, è forfettario ...(intervento fuori microfono)

CONS. MENEGHELLO

Sì, sì, (sic) 150 metri cubi che siano mille o seicento metri (sic).

ARCHITETTO FAGGIANI

Esatto. Per cui, per esempio – ho proprio portato quest'esempio, perché è stato un esempio ...(intervento fuori microfono)

CONS. MENEGHELLO

No, scusi ...(interventi fuori microfono) no, scusate..

ARCHITETTO FAGGIANI

Il Cra è forse l'esempio più evidente della difficoltà che ha avuto il gruppo di lavoro all'inizio a trovare la modalità più utile per esplicitare i valori, perché comunque il valore di partenza, il valore di base, il valore d'ingresso della tabella è espresso sul metro cubo edificabile urbanizzato e è, per esempio, nel caso di Piazzola 150 Euro al metro cubo edificabile urbanizzato. A partire da quel valore d'ingresso – valore medio. A partire da quel valore d'ingresso – si sono declinate tutte le diverse fattispecie in funzione delle singole densità territoriali, in funzione del fatto che l'area fosse più o meno urbanizzata e in funzione del fatto che lo strumento attuativo, il Pua, fosse o non fosse approvato. Per cui, ovviamente, ricordo – perché è bene ricordarlo – che i contribuenti non sono affatto obbligati a utilizzare questi valori, questi valori sono dei valori medi e di conseguenza, se un contribuente non ritiene aderente alle caratteristiche della propria area il valore di riferimento delle tabelle, è liberissimo di affidarsi a un tecnico e far elaborare una valutazione che poi sottoporrà all'ufficio tributi allo scopo di pagare l'imposizione tributaria, per cui questa è una cosa che a mio avviso va rimarcata: questo è uno strumento aggiuntivo facilitatore, ma non è impositivo; non è l'impositivo, ma ragiona in positivo e quindi non rappresenta un obbligo, un'obbligazione verso

l'amministrazione. Per quanto riguarda l'articolazione dei valori, i valori sono l'esito di un valore iniziale e delle successive ponderazioni in ragione dei coefficienti per i gradienti di valore dati dalla strumentazione urbanistica vigente e dati dalla zona di PI o, dall'altro lato, abbiamo anche un'articolazione di valori che tiene conto del fatto che lo strumento urbanistico di Piazzola ha scelto, per ragioni che non rientrano nei temi oggetto di discussione questa sera, di riferirsi a capacità edificatorie espresse con misure di consistenza diverse. Questa è la scelta di uno strumento urbanistico e quindi noi, come tecnici, ne abbiamo preso atto e, ovviamente, il gruppo di lavoro, che era un gruppo multidisciplinare composto da me come consulente esterno, che comunque sono un architetto che si occupa di valutazione economica di progetti, per cui non sono una tributarista, ho le competenze tecniche tipiche di un architetto e, insieme all'ufficio urbanistica e all'ufficio tributi, abbiamo messo insieme le competenze, in modo che tutti gli elementi di potenziale criticità fossero non dico eliminati, ma smussati.

PRESIDENTE

Grazie. Altri chiarimenti? Prego, Consigliere Segato.

CONS. SEGATO

Senza addentrarmi negli aspetti legati ai criteri, perché penso che potremmo restare qua per ore a discutere della bontà o meno di questi criteri, ponevo esclusivamente una questione legata al fatto che, come Consiglio Comunale, siamo chiamati ad approvare un regolamento, o comunque questi criteri che a loro corredo hanno delle tabelle dove vengono quantificati dei valori che danno a questo documento un valore di esecutività rispetto al quale, a nostro avviso, compete non tanto al Consiglio Comunale, quanto alla Giunta Comunale come organo esecutivo approvare valori, numeri e dare un valore a questo documento. È vero che la delibera poi dice che sarà la Giunta Comunale ad aggiornare di anno in anno questi valori, però non credo sia.. mi chiedo se sia di competenza del Consiglio Comunale: non capisco perché l'atto sia arrivato in Consiglio Comunale, questo era il ...(intervento fuori microfono) perché ha un valore veramente esecutivo che credo sia esclusivamente di competenza della Giunta Comunale, perché ci sono dei numeri qua, ci sono dei valori tabellari, ecco. Tutto era..

SEGRETARIO GENERALE

È uno strumento regolamentare generale che ha anche uno scopo generale pianificatorio, quindi ritengo che invece, ai sensi dell'articolo 42 del D.Lgs 267/2000, sia di competenza del Consiglio Comunale. Se lei vede, in moltissimi comuni questi lavori sono stati approvati, proprio per la generalità del contenuto, da parte dell'organo d'indirizzo politico.

PRESIDENTE

Bene. Ci sono altri interventi? La parola al Cons. Meneghello.

CONS. MENEGHELLO

Noi invece ci siamo trovati come gruppo e abbiamo apprezzato che questo documento venisse condiviso, perché condividere a priori l'urbanistica, i valori che vogliamo dare all'urbanistica in maniera tabellare o in maniera oggettiva o soggettiva crediamo sia importante, quindi sicuramente.. avevo partecipato in qualità di tecnico alla prima relazione, adesso la vedo non più nella fase embrionale, ma in uno stato avanzato. Le considerazioni che abbiamo fatto sono di altro tipo, perché abbiamo sicuramente letto con attenzione la documentazione elaborata dagli uffici in collaborazione con la Dott.ssa Antonella Faggiani: da un punto di vista tecnico risulta di pregevole interesse tutta l'indagine svolta, in quanto è comparata con le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate a cui molti di noi, come tecnici, si riferiscono, anche perché sulla base di quelle poi l'Agenzia delle Entrate fa tutta una serie di verifiche; c'è un'analisi comparata con le perizie di recente redazione, intercalata con il rilievo dei prezzi attuali di mercato delle aree edificabili attraverso un'indagine anche presso gli operatori del settore: è un'indagine che è talmente precisa da differenziare correttamente i valori per indice di cubatura - e lo vediamo in questa tabella -

realizzabile per singole aree, per cui abbiamo dei valori che, anche in base alla capacità edificatoria del lotto che si trova nella stessa zonizzazione C1, vediamo che comunque, a seconda dell'indice di cubatura da 0, 5 /1 /1, 2, il prezzo che viene attribuito al metro quadro è suscettibile di una rivalutazione diversa. Quello che ci chiediamo è se sia stata verificata la previsione delle entrate ai fini Imu, Ici, Iuc e Tasi, che non abbiamo visto e sarebbe interessante capire che impatto può avere questo strumento sulla riscossione dei tributi dei cittadini. Pertanto, anche in riferimento alla diversa posizione sul territorio, perché l'analisi è stata svolta dando dei valori con una forchetta di sviluppo molto diversa da Carturo e Isola fino al capoluogo e alla parte sud del territorio, Vaccarino e Tremignon, quello che ci siamo chiesti è se.. ci saranno sicuramente dei cittadini che saranno più agevolati e ci sarà forse qualcuno che si troverà a essere in una posizione più aggravata e queste variazioni potrebbero essere sostanziali. Di questo mi sembra di non aver avuto riscontro negli incontri che abbiamo avuto: magari sarebbe stato interessante vedere una tabella di comparazione, nella stessa categoria cosa paga il cittadino ora e cosa pagherà nella primavera prossima, ecco, queste sono le domande che ci siamo posti. Quindi leggere questo documento.. sembra essere fine a sé stesso, un po' la dottoressa prima diceva " sì, poi il contribuente può decidere di fare una perizia per conto suo e valutare se quello è il prezzo o se la valutazione è congrua o meno", per cui questo andrà parametrato sui valori dei tributi e dopo credo che, se ogni cittadino iniziasse a farsi la perizia per conto suo, non sarebbe più finita. Noi abbiamo fatto un altro tipo di lavoro: siamo andati a vedere altri comuni come si sono comportati qui nei dintorni, perché anche Campo San Martino ha uno strumento che va a valutare quelle che sono le aree edificabili ai fini Imu, anche Tombolo, che è a poca distanza da noi e che comunque gravita sull'area del (sic), tiene conto della vicinanza al polo ospedaliero, che risulta essere apprezzabile anche ai fini della valutazione immobiliare e, facendo un confronto – ma non vi dico neanche i numeri, perché comunque sono reperibili sui siti dei relativi comuni – comparando le tabelle siamo cinquanta.. (sic) ordine di grandezza che questi comuni attribuiscono a aree per tipologia simile, sempre dotate di piano degli interventi, della metà come valore ponderale e loro comunque definiscono i valori minimi a cui il cittadino si deve riferire, cioè meno di quelli non si può attribuire per pagare il tributo. Qui parliamo di valori medi, per cui posso dire che, se quello è minimo e questo è medio, comunque lì siamo attorno alla metà dei valori che vedo qui espressi in queste tabelle, quindi sarebbe utile, a mio avviso, affinché sia più chiaro ai cittadini che sulla base di questi numeri potenzialmente potrebbero pagare i tributi futuri, avere un'idea di comparazione. Come gruppo consiliare questa sera non ci sentiamo proprio di valutare questo strumento, proprio perché troviamo che sia necessario il passaggio per il cittadino di capire, se l'area è in C1, è classificata in zona C1 con una capacità edificatoria di un metro cubo valutata lì, 150 Euro al metro quadrato di suolo urbanizzato, che tipo di pagamento ai fini Iuc comporterà la prossima primavera rispetto a quello che fino a oggi ha pagato. Questa è la nostra posizione.

PRESIDENTE

Grazie, Consigliere. Qualcuno vuole rispondere o fare altre osservazioni?

SINDACO

Presidente, se posso provo a dare qualche risposta io al Consigliere Meneghello. Sapere cosa pagherà, lo farà in base a quello che è sostanzialmente il gradiente che nasce dall'applicazione di questo lavoro e quindi lo può sapere, rispetto a quello che ha oggi lo saprà una volta che verrà applicato il valore previsto dall'indagine che è stata fatta. Come posso dire? Per provare a spiegarmi, vediamo se provo a fare una domanda alla Dott.ssa Faggiani e se è corretta come impostazione, così magari semplifica un po' il messaggio. Facciamo un'ipotesi: come siamo oggi, prima di questo lavoro, se la Pubblica amministrazione decide che un terreno agricolo o un'area agricola anche di più proprietari diventa edificabile, e quindi la classifica come tale, che tipo di imposta andrebbe applicata? Piena? Gradata?

ARCHITETTO FAGGIANI

Supergradata.

SINDACO

No, prima senza l'applicazione di questo strumento.

ARCHITETTO FAGGIANI

Ah. Senza l'applicazione di questo strumento..

SINDACO

Come siamo oggi che dobbiamo ancora approvarlo, intendo dire.

ARCHITETTO FAGGIANI

Iniziamo da un punto di partenza: oggi non c'è nulla..

SINDACO

Esatto.

ARCHITETTO FAGGIANI

Per cui oggi il cittadino non sa, non capisce quale può essere il valore e quindi di norma, sulla base della mia esperienza e sulla base di quella dei tecnici di altri comuni con cui ho lavorato e che mi hanno in qualche modo raccontato la loro esperienza, il cittadino si comporta attraverso due modalità: modalità uno, faccio finta di niente e aspetto che mi accertino.

SINDACO

Esattamente.

ARCHITETTO FAGGIANI

Modalità due, siccome sono molto prudente pago esattamente come se la mia area fosse già completamente edificabile, per cui usiamo il valore che abbiamo usato come esemplificativo, 150 Euro, perché non è ancora entrato nel senso comune il principio – prima ancora del numero il principio – cioè il fatto che un'area edificabile possa valere 8 Euro al metro quadro. È cognitivamente una cosa contro.. intuitiva: nelle nostre corde, nelle corde del cittadino medio italiano per ragioni culturali un'area edificabile ha un valore che non è più quello di una volta, ovviamente, però comunque ha un valore dignitoso e gli 8 Euro al metro quadro, come in questo caso.. ma vorrei anche.. magari cambiamo, no? Mettiamo anche – che so? – a Tremignon o Carturo ancora 2 Euro al metro quadro, 5, 3, allora uno dice “ queste sono aree edificabili che valgono 2 /3 /4 Euro al metro quadro”, se invece io non sapessi e non avessi un tecnico o mi affidassi a un tecnico, il tecnico cosa farebbe? Di norma il tecnico chiama l'ufficio tributi, che non sa come fare e chiama l'ufficio tecnico, l'ufficio tecnico, o perché non vuole, o perché non sa, tergiversa o dà un'informazione che di norma non è – come dire? – corretta dal punto di vista del valore, non dal punto di vista del.. e quindi del contenuto. Questa è la situazione attuale.

SINDACO

E poi c'è anche un altro rischio, sempre per restare nell'ambito: come posso dire? Per provare a rispondere, uno dei primi risultati che si hanno con l'applicazione di questo strumento è di mettere in condizioni il cittadino – è chiaro che non siamo abituati a farlo, ma un po' alla volta ci si può abituare – di avere cognizione ex ante di quello che può essere il valore dei suoi beni e, sulla scorta di questo, di rapportarsi nei confronti, per esempio, dell'ufficio tributi del Comune di Piazzola sul Brenta. Abbiamo un carico di accertamento, come comune, importante che deriva dalla continua analisi che deve fare l'ufficio di tutta la serie di pagamenti che riceve spontaneamente alle scadenze da parte dei cittadini, che poi devono essere verificati con un dialogo, una trattativa continua, dubbi interpretativi etc.. Infatti proprio stasera al nostro ordine del giorno abbiamo anche un altro punto relativo ai diritti di interpello, proprio per dare la possibilità massima al cittadino di rapportarsi con gli uffici. Vi è anche un altro aspetto e qui faccio un'altra domanda: noi, per esempio, quando ci

siamo insediati come Amministrazione Comunale abbiamo trovato zone interne di Piazzola che erano soggette a piani di lottizzazione fermi anche da 14 anni; in tutti quegli anni in cui non è mai partita nessuna forma di costruzione, ma neppure – come posso dire? – una richiesta, un progetto, il comune applicava le aliquote relative a quel tipo di zonizzazione, incassando dai cittadini denaro che non era perequato rispetto all'effettivo utilizzo del bene e allora – e qui torno a un'altra domanda che ha fatto il Consigliere Meneghelli – che tipo d'impatto ha questa situazione dal punto di vista fiscale? È un impatto che stiamo mano a mano cercando di calcolare, però il punto fondamentale è un altro: se io nel bilancio di previsione del mio ente, in base a quelli che sono i valori che ho oggi metto un numero, scrivo un numero per cui mi devono entrare tot Euro di imposte di natura comunale, quel numero molto spesso, all'esito del bilancio di previsione, cioè alla fine, non me lo ritrovo. Perché? Perché tra quelli che non pagano, quelli che non ritengono di dover pagare e quello che è stato il contenzioso che abbiamo trattato, per esempio, quest'anno relativamente a delle aree importanti che erano state espropriate, si crea uno scontro continuo tra volontà impositiva dell'ente e capacità contributiva del cittadino. Da questo punto di vista ritengo che quello che sarebbe corretto e onesto sia da parte del comune che dei cittadini di Piazzola sul Brenta sia capire esattamente che tipo di valorizzazione hanno i propri beni immobili (parlo di terreni, nel caso specifico) e poi costruire un percorso affinché si arrivi ad avere un valore che sia accettato da entrambe le parti e che sia il più corretto relativamente ai valori OMI che esprime l'Agenzia delle Entrate. Quello darà a noi come amministrazione e probabilmente, se questo strumento continuerà a essere usato, anche alle amministrazioni future, la possibilità di inquadrare esattamente quella che è la somma di previsione che il comune è in grado di incassare: scrivere delle somme che magari non si è in grado di incassare diventa – come posso dire? – un gioco abbastanza inutile e oggi, con il bilancio civilistico dell'ente, anche pericoloso, perché poi comunque si è sottoposti a un controllo da questo punto di vista. Se ho detto qualcosa che non è condivisibile.. lo dico in maniera molto serena, perché non mi picco di essere un esperto di questa cosa, è una cosa che affronto anch'io e tra l'altro non abbiamo esempi vicini a noi di confronto, però abbiamo degli esempi di altri comuni che hanno applicato questo strumento che hanno ridotto sensibilmente il contenzioso, trovando nel tempo un'applicazione di rapporto corretta con il cittadino. Teoricamente, nel giro di poco tempo arriveremo a avere nel sito del comune la possibilità, inserendo dei dati, di avere quelli che sono i dati iniziali di partenza a disposizione del cittadino per fare una valutazione complessiva del valore del suo bene e poi, mano a mano che lui prosegue in quello che è il percorso che porta all'edificabilità piena, troverà sempre più applicazione, nei gradienti che prima indicava la Dott.ssa Faggiani, anche l'aliquota impositiva. È chiaro che da questo punto di vista posso essere – come posso dire? – intanto attrezzato nel conoscere il dato come cittadino e quindi meno sottoposto a quelle che possono essere le volontà speculative del mercato, e in secondo luogo posso calcolarmi in base alle mie capacità economiche quello che è il percorso che devo fare per arrivare all'esito, che è la costruzione di un edificio, piuttosto che di un'attività commerciale. Posso rapportarmi anche nei confronti delle offerte che mi arrivano da parte del mercato in maniera più chiara e, soprattutto, uno che non vive a Piazzola o anche uno che vive a Piazzola può fare delle scelte relativamente al luogo dove andare a vivere in base ai valori medi di quello che è il terreno e quindi spostarsi all'interno del nostro territorio sulla scorta di questi elementi, non solo sulla scorta di quella che può essere l'offerta abitativa che il privato crea all'interno del comune.

ARCHITETTO FAGGIANI

Se posso aggiungere un'ultima cosa per mettere un po' a sistema le due sollecitazioni che hanno a che fare con la natura politica di questo strumento, al di là dei numeri i principi: il primo numero uno è un po' quello che mi ha insegnato il Comune di Ferrara, che è stato uno dei comuni più grandi con cui ho lavorato portando avanti questo tipo di strumento; uno degli elementi di forza che l'amministrazione di Ferrara, in particolar modo l'Assessore che allora seguiva questo lavoro, ha portato avanti è stato quello di argomentare che molto spesso la nuova urbanistica conduce a valori, in termini di capacità edificatoria, sempre più bassi; per altro l'idea del consumo zero di suolo pone l'amministrazione di fronte a un grosso problema: siamo destinati a avere sempre meno aree

edificabili e a usare sempre di più ciò che è già edificato e allora questo pone un problema, perché se i piani hanno sempre meno aree edificabili e sempre meno capacità edificatorie, l'Imu dal punto di vista delle aree edificabili è destinata a scendere. Questo è un orizzonte di lungo periodo che dobbiamo già iniziare a considerare come un orizzonte da gestire, non possiamo aspettare di trovarci di fronte al problema: questo è inevitabile. L'Imu è destinata a calare, il gettito fiscale dovuto alle aree edificabili è destinato a calare nel tempo non per ragioni fiscali, bensì per ragioni di politiche di gestione del territorio, ma dall'altro lato l'urbanistica pone in qualche modo i cittadini nella necessità di contribuire alla città pubblica in altri modi, per cui quello che è stato fatto a Ferrara è stato sommare le due contribuzioni dei cittadini alla città pubblica: la contribuzione attraverso le modalità fiscali, ossia l'Imu, ma anche le altre contribuzioni, la perequazione e le contribuzioni attraverso gli accordi, perché alla fine la mia idea, che poi è stata condivisa, è che la somma non cambia. Il valore che arriva all'amministrazione sottoforma di importi in moneta o di opere dovrebbe essere destinato a restare costante, quello che cambierà è il mix tra le due funzioni, per cui secondo me quello che si deve chiedere il Comune di Piazzola è come andrà il gettito fiscale, ma soprattutto, visto che fiscalità immobiliare e scelte urbanistiche sono collegate, come queste due azioni incidono insieme sul gettito fiscale, non solo sul gettito monetario, ma incidono insieme per la città, quindi quando mi porto a casa in termini di opere, cessione di aree e realizzazione da parte dei cittadini attraverso il contributo perequativo e quant'altro e quanto mi porto a casa attraverso il gettito, perché per esempio, nel caso di Ferrara, il gettito era leggermente inferiore con l'ultimo piano urbanistico, ma per la scelta di abbassare le capacità edificatorie. D'altro canto le entrate sottoforma di cessione di aree e realizzazione di opere erano di gran lunga superiori e allora qui il tema è sommare le due componenti, perché è lì, a mio avviso, che va fatto il bilancio, non in un'ottica squisitamente econometrica, chiamiamola così. Grazie.

PRESIDENTE

Grazie, dottoressa. Prego, Consigliere Bellot.

CONS. BELLOT

Funziona? Va beh, cercherò di parlare ad alta voce. Se può essere utile dare un contributo ... (intervento fuori microfono) se può essere utile dare un contributo in ordine alle legittime preoccupazioni della Consigliera Meneghello, la quale, giustamente, si pone la questione dell'impatto di carattere tributario che questo tipo di scelta andrà a sortire, per fare chiarezza secondo me dobbiamo tutti aver ben distinto che la base imponibile - cosa di cui stiamo discutendo questa sera, i valori - è uno dei componenti, è uno degli elementi della pressione tributaria nel merito. L'Amministrazione Comunale poi nel tempo, in base alle imposte che si prospetteranno, avrà in capo - perché negli anni ne abbiamo viste, dall'Isi all'Ici, all'abolizione e poi all'Imu, con un altalenarsi di situazioni, per cui credo sia in capo all'Amministrazione Comunale - la decisione di quale dovrà essere la pressione fiscale in ordine alle eventuali aliquote e in ordine a eventuali deduzioni, casomai, e non certamente in ordine a dei valori medi, valori medi che a mio avviso, invece, aiutano a fare chiarezza sia da parte del contribuente cittadino, sia da parte dell'Amministrazione Comunale su quello che può essere il punto di partenza, aiutano a fare chiarezza finché non ci sarà imbarazzo, imbarazzo inteso come situazione di contenzioso, contenzioso che a mio modo di vedere non è incentivato dalla determinazione di questi valori medi, casomai è un punto di partenza. Non credo che in capo all'Amministrazione Comunale con questo tipo di scelta si possa porre una sorta di potere accertativo più forte, perché se ben guardiamo, parlando di valori Omi come abbiamo ragionato finora, anche in ordine ai valori Omi già nel 2010 l'Agenzia delle Entrate aveva invitato gli uffici periferici addirittura ad abbandonare l'eventuale contenzioso instaurato solamente in ordine alla valutazione in base ai criteri Omi. Questo cosa significa? Significa che la stessa Agenzia delle Entrate - ragioniamo in termini di cessione di fabbricati, ma il senso è lo stesso - andava ad affermare che il solo valore medio non poteva più assurgere a prova legale, ma veniva declassato a prova semplice, quindi necessitava e necessita ancora oggi di tutta una serie di ulteriori elementi affinché l'accertamento possa basarsi su elementi precisi e concordanti. In capo all'Amministrazione Comunale a mio avviso non si va a rapportare

un potere accertativo che potrebbe essere penalizzante nei confronti del contribuente, casomai va a porre un valore che è chiaro, è netto sia per il contribuente che deve fare il calcolo dell'imposta, sia in capo all'Amministrazione Comunale, che non ha, come ripeto, l'imbarazzo di dover poi accertare dei valori di cui diventa difficile fare una quantificazione e si crea il contenzioso. A maggior ragione, è stato accennato poco fa che siamo in qualche misura supportati, o comunque non dobbiamo avere ulteriori timori, perché al punto 8 di questa sera ci sarà l'approvazione del regolamento comunale per la disciplina del diritto di interpello, cosa che mette nelle condizioni il cittadino contribuente di porre la questione all'Amministrazione Comunale, chiaramente in capo all'ufficio tributi e, se vi fosse uno scostamento tra il valore medio e il valore che il cittadino dovesse porre nel quesito di interpello e se nel quesito di interpello dovesse porre degli elementi oggettivi, non soggettivi, a supporto di un eventuale valore diverso, credo che in questa cornice di certezza del valore medio, che non potenzia l'attività accertatrice dell'Amministrazione Comunale e che dà comunque un riferimento al cittadino, cittadino che in maniera ufficiale da questa sera avrà l'opportunità, con l'interpello, supportato da una serie di elementi di porre la questione, a mio modo di vedere in questa cornice sicuramente stiamo facendo un passo in avanti e ciò va visto in maniera favorevole. Questo lo dico perché? Perché è chiaro che la preoccupazione può nascere e legittimamente la Consigliera Meneghello ha puntualizzato la questione. Torno a affermare – e concludo – che comunque quelli che andiamo a approvare questa sera sono i criteri per la determinazione di uno degli elementi per l'imposizione fiscale locale, gli altri elementi saranno in capo all'Amministrazione Comunale e eventualmente una discussione sulla pressione fiscale o meno da parte dell'ente sui propri cittadini si andrà a fare nel merito durante l'approvazione del bilancio e quando il bilancio sarà accompagnato dalle tariffe.. chiedo scusa, non dalle tariffe, dalle aliquote che accompagnano la fiscalità locale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

CIO' premesso;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il vigente Regolamento di contabilità;

VISTO il Regolamento Comunale per la disciplina della I.U.C. – Imposta Unica Comunale (componenti IMU e TASI) approvato con DCC n. 30 del 30/7/2014, modificato ed integrato con DCC n. 22 del 29/4/2016);

RICHIAMATE le disposizioni contenute nel D.L. 201/2011, convertito dalla Legge 214/2011, nonché del D.Lgs 504/1992;

VISTO il D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Territorio e Ambiente nella seduta del 18 ottobre 2016;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49, comma 1° del D.Lgs 267/2000;

VERIFICATA da parte del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97, 2° comma del D.Lgs. 267/2000, la conformità della proposta di deliberazione in oggetto, alle leggi, allo statuto e ai regolamenti;

In conformità dell'esito di apposita votazione espressa in forma palese da n. 14 Consiglieri presenti e n. 10 Consiglieri votanti che dà il seguente risultato:

favorevoli n. 10

astenuti n. 4 (Pin, Segato, Brocca, Meneghello)

DELIBERA

- a. **DI APPROVARE**, i criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU delle aree edificabili site nel comune di Piazzola Sul Brenta, così come riportato nell'allegato A) che forma parte integrante del presente provvedimento;
- b. **DI DEMANDARE** alla Giunta Comunale la determinazione dei valori medi di riferimento per ciascun anno di imposizione così come previsto dall'art. 26, comma 3, del vigente Regolamento Comunale per la disciplina della I.U.C. – Imposta Unica Comunale.
- c. **DI STABILIRE** che i criteri ai fini della determinazione dei valori medi di riferimento alle aree edificabili si applicheranno a decorrere dall'anno 2017.
- d. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Finanziaria degli adempimenti dovuti a seguito dell'approvazione del presente atto;
- e. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Tecnica-Settore Edilizia Privata/Urbanistica a procedere all'aggiornamento del documento allegato al presente atto a seguito varianti che verranno apportate al Piano Regolatore Comunale, una volta divenute efficaci;

Quindi per l'urgenza di fornire all'ufficio tributi il supporto per verifiche delle dichiarazioni IMU, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, in conformità dell'esito di apposita votazione espressa in forma palese da n.14 consiglieri presenti e n. 10 votanti che dà il seguente risultato:

favorevoli n. 10

astenuti n. 4 (Pin, Segato, Brocca, Meneghello)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Il sottoscritto, quale responsabile del servizio interessato, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione indicata in oggetto.

Piazzola Sul Brenta, li 10 novembre 2016

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA –
SETTORE LL.PP/PATRIMONIO e AMBIENTE**

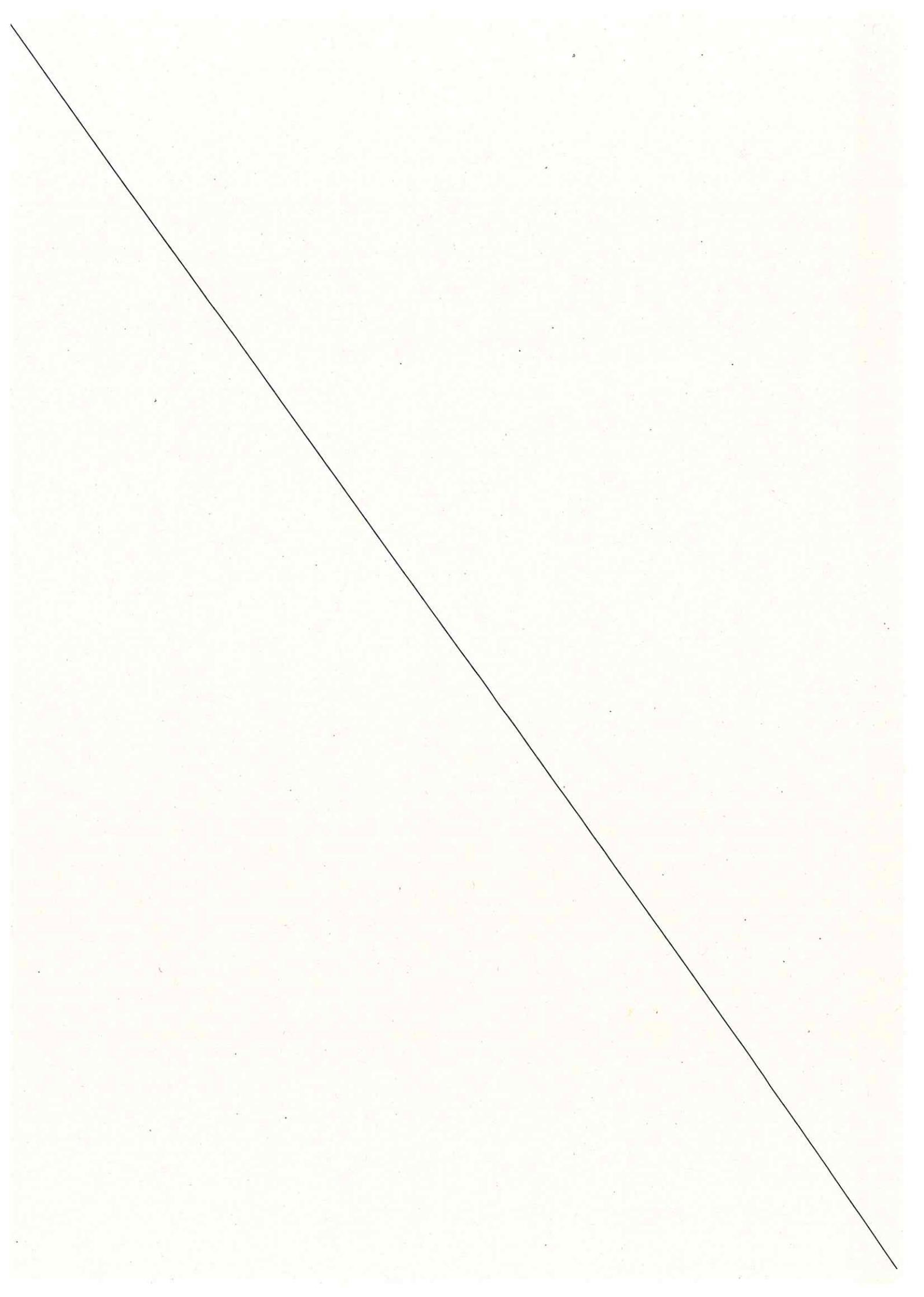
Rossetto Arch. Danilo

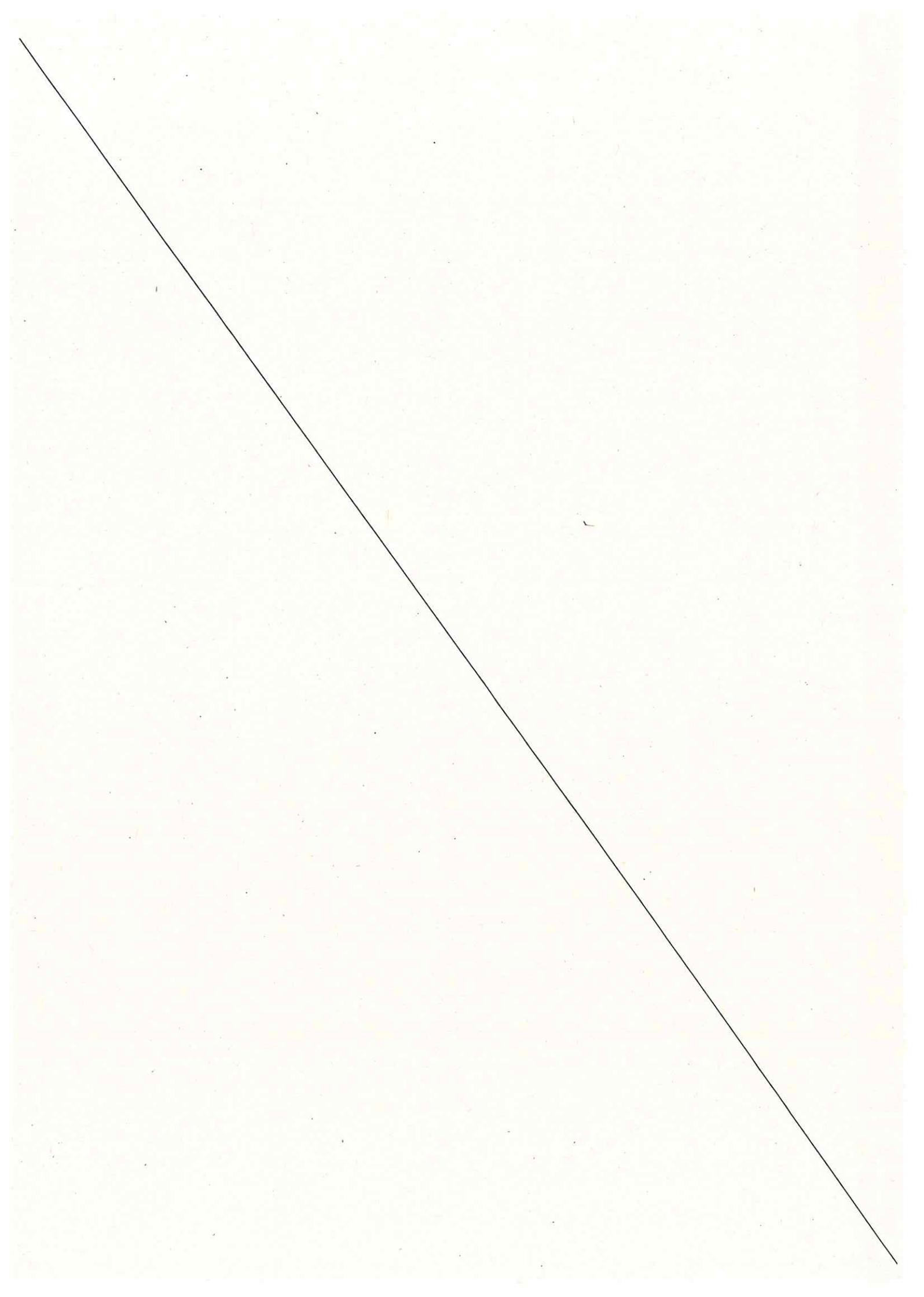
PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: Il sottoscritto, quale responsabile del servizio finanziario esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Piazzola Sul Brenta, li 10 novembre 2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Montecchio dott. Fabio



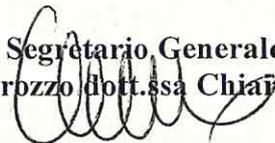


Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

Il Presidente del Consiglio
Didone dott. Luca



Il Segretario Generale
Perozzo dott.ssa Chiara

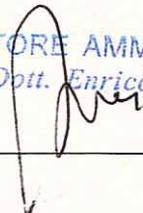


E' copia conforme all'originale.

Piazzola sul Brenta, li

13 DIC. 2016

L'ISTRUTTORE AMM.VO
Bruni Dott. Enrico



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267)

N° Rep..... Albo Pretorio on line

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15
giorni consecutivi dal 13 DIC. 2016 al 28 DIC. 2016

Il messo comunale
Paolo Pirolò

File firmato digitalmente

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, Decreto Legislativo 18.08.2000, n° 267)

Si certifica che la suesata deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi senza opposizioni o reclami ed è divenuto esecutivo dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, a norma dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

Piazzola sul Brenta, _____

Il Segretario Generale
Perozzo dott.ssa Chiara

Allegato alla delibera di C.C. n° 038 del 16 NOV. 2016



IL SEGRETARIO GENERALE



Città di
Piazzola sul Brenta

**I criteri per la determinazione dei valori medi ai
fini IMU delle aree edificabili site nel Comune di
Piazzola Sul Brenta**

30.12.2015

Responsabile del progetto
dott. Antonella Faggiani

THEOREMA

**Antonella
Faggiani**

Firmato digitalmente da Antonella Faggiani
ND: c=IT, o=NON PRESENTE, cn=Antonella
Faggiani, dnQualifier=20151498501530,
serialNumber=IT:FGGNNL69R44G888T,
sn=FAGGIANI, givenName=ANTONELLA
Data: 2016.01.04 12:25:06 +01'00'

Sommario

1	PREMESSA	3
1.1	La struttura del lavoro	4
2	IL RAPPORTO TRA RINNOVAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E ASSOGGETTABILITÀ IMPOSITIVA	6
2.1	Il concetto di edificabilità a fini Imu e la giurisprudenza	6
2.1.1	<i>Le aree edificabili e il doppio livello pianificatorio introdotto dalla LR n. 11/2004</i>	7
2.1.2	<i>La posizione del MEF e della Corte dei Conti per le esperienze in Emilia Romagna</i>	8
2.1.3	<i>La giurisprudenza tributaria</i>	10
3	GLI AREALI TERRITORIALI OMOGENEI E I VALORI DI RIFERIMENTO	12
3.1	L'articolazione territoriale: le zone omogenee a fini IMU	12
3.2	L'analisi del mercato immobiliare e la stima dei valori di riferimento	20
4	I CONTENUTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI RILEVANTI PER LA DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITÀ	28
4.1	Il ruolo del Piano degli interventi e del PAT sull'edificabilità fiscale	28
4.2	Le regole per la valorizzazione delle aree e per la stima del valore	30
4.2.1	<i>Le aree governate dal Repertorio normativo</i>	30
4.2.2	<i>Le aree denominate CRA, Residenziale in ambito agricolo</i>	32
4.2.3	<i>Aree comprese tra le componenti del sistema ambientale, Ambito per la formazione del Parco del Brenta</i>	33
4.2.4	<i>Parchi e giardini storici, spazi scoperti di interesse storico ambientale</i>	33
4.2.5	<i>Gli Ambiti assoggettabili ad accordo ex art. 6</i>	33
4.2.6	<i>Le aree del sistema dei servizi</i>	37
5	LA STIMA DEI VALORI MEDI DI RIFERIMENTO	38
5.1	I livelli di valorizzazione delle aree e la stima dei coefficienti	38
5.1.1	<i>I quattro livelli di valorizzazione delle aree edificabili</i>	38
5.1.2	<i>Le progressioni di valore delle aree e i livelli di conformazione del diritto</i>	41
5.2	Il ruolo della perequazione e gli effetti sul valore delle aree	46
5.2.1	<i>Il ruolo della perequazione nei CRA</i>	47
5.2.2	<i>Il ruolo della perequazione nella stima del valore per le aree soggette ad accordi pubblico privati</i>	48
6	TABELLE ESEMPLIFICATIVE DEI VALORI MEDI ARTICOLATI PER AREALI OMOGENEI	50
6.1	Capoluogo	51
6.2	Presina	52
6.3	Tremignon	53
6.4	Vaccarino	54
6.5	Isola Mantegna e Carturo	55
	CREDITI	56

1 PREMESSA

Il documento ha l'obiettivo di stimare i valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini dell'Imposta municipale unica in seguito al rinnovamento della strumentazione urbanistica di Piazzola sul Brenta¹ che ha sostituito il Piano regolatore generale con il doppio livello di strumentazione stabilito dalla Lur Veneto n.11/2004:

- il Piano di assetto del territorio (divenuto efficace il 5 luglio 2013 e adottato in data 30.09.2011 con delibera di C.C. n. 37);
- il Piano degli interventi (Adozione Variante al P.R.G./P.I. Prima Fase con D.C.C. n. 27 del 29/07/2013; adozione della variante al P.R.G./P.I. 2^ Fase con D.C.C. n. 45 del 30/12/2013).

Il lavoro si colloca nel solco delle indicazioni del D.l. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 - Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, che per la definizione di area edificabile ha richiamato l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).

La norma² stabilisce che "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".

L'articolo 5 c.5 del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto "Salva Italia", definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita 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".

Va precisato che, coerentemente alle indicazioni del legislatore, i valori medi di mercato hanno valore indicativo, e quindi non vincolante, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio

¹ Ai sensi dell'articolo 31, comma 20, della L. n° 289/2002 "i comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente".

² Integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2.

cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta.

Eventuali peculiarità, condizioni particolari o specifiche caratteristiche di un'area incidono sul valore, in aumento o in diminuzione rispetto al valore medio. Qualora, al contrario, l'area presenti caratteristiche di normalità e ordinarietà, il valore di mercato sarà assimilabile al valore medio.

In questa prospettiva, poiché ai fini della valutazione delle aree occorre riferirsi al loro valore di mercato, i valori tabellari medi hanno il compito di orientare e fornire indicazioni sia al contribuente che all'Ufficio tributi.

In ragione delle relazioni che intercorrono tra contenuti urbanistici del Piano, il concetto di edificabilità, il rapporto con il mercato locale e le pratiche degli operatori e dei tecnici locali, i contenuti e gli esiti del presente documento sono stati discussi e condivisi in seno ad un gruppo di lavoro multidisciplinare (sportello unico per l'edilizia e tributi del Comune di Piazzola sul Brenta) e composto da arch. Danilo Rossetto; arch. Fabio Toniati e geom. Ivo Calegari.

Inoltre, sotto la supervisione dell'arch. Cavallin si è proceduto a implementare i contenuti del presente documento in un sistema informativo territoriale finalizzato a correlare i contenuti urbanistici del Piano a quelli economici e valutativi rilevanti a fini fiscali e di fornire, in prospettiva, uno strumento facilitatore per il contribuente e l'Amministrazione pubblica.

1.1 La struttura del lavoro

La metodologia di lavoro si articola in più fasi.

Fase 1. La fase 1 affronta i temi generali che attengono agli elementi di innovazione nel rapporto tra la fiscalità locale relativa alle aree edificabili e gli strumenti di pianificazione del territorio. La nuova strumentazione urbanistica infatti ha condotto significativi elementi d'innovazione nelle regole di trasformazione delle aree, nell'articolazione degli ambiti, nelle possibilità di trasformazione introducendo strumenti quali la perequazione urbanistica; inoltre ha introdotto il principio di conformazione progressiva dello ius aedificandi che si perfeziona in ragione dell'accesso delle aree ai diversi livelli di piano.

Tali elementi si riflettono sulle possibilità di trasformazione delle aree stesse e valori di mercato e, più in generale sulla ridefinizione del perimetro delle aree edificabili ai fini fiscali. La parte introduttiva dello studio illustra i temi di maggiore

rilevanza nell'interpretazione del concetto di edificabilità e fornisce i presupposti per le successive analisi e valutazioni.

Fase 2. La seconda fase ha come obiettivo l'indagine di mercato volta ad analizzare e rappresentare le principali caratteristiche del mercato immobiliare locale, con particolare attenzione per il mercato fondiario. Gli obiettivi attesi sono due:

- l'articolazione del territorio in zone omogenee con analoghe caratteristiche economiche, tipologiche e che si riflettono sulle caratteristiche posizionali estrinseche (accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali);
- l'analisi di mercato finalizzata alla stima dei valori di mercato unitari per le classi di aree caratterizzate dal più elevato livello di conformazione del diritto di proprietà ovvero le aree per le quali le assunzioni valutative sono fondate su evidenze empiriche desunte dal mercato.

Fase 3. La terza fase si pone l'obiettivo di classificare le aree del territorio comunale sulla base delle indicazioni contenute nei nuovi strumenti di piano: lo scopo è determinare l'insieme delle aree edificabili a fini fiscali e quello delle aree non edificabili.

Per l'insieme delle aree edificabili un successivo approfondimento, eseguito di concerto con i responsabili del settore urbanistica/ufficio di piano, consente di individuare le principali regole di trasformazione, ovvero di valorizzazione, che rilevano nella determinazione del valore di mercato. L'esito atteso riguarda l'identificazione di gruppi di aree con analoghe caratteristiche urbanistiche alle quali, nelle fasi successive associare il medesimo livello di valorizzazione e il medesimo valore medio di mercato della capacità edificatoria espressa sulla base del parametro tecnico unitario più rilevante ed efficace. Tali gruppi saranno articolati in ragione del livello di conformazione del diritto ad edificare, ovvero il livello di perfezionamento dello jus aedificandi.

Fase 4. L'obiettivo della quarta fase è di stimare i gradienti di valorizzazione sottesi ai livelli di valorizzazione consentiti dal piano a cui l'area accede e in relazione all'orizzonte temporale di riferimento. A partire da esperienze più mature e da argomentazioni di natura teorica, l'esito atteso della quarta fase è l'individuazione dei gradienti di valore, ovvero dei coefficienti di ponderazione del valore di aree pienamente conformate, che consentano di fornire le indicazioni di valore anche per le aree la cui edificabilità è connessa a processi e percorsi procedurali complessi e incerti.

2 IL RAPPORTO TRA RINNOVAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E ASSOGGETTABILITÀ IMPOSITIVA

Il principio alla base dell'identificazione delle aree fabbricabili rimanda alla normativa e alla giurisprudenza che, a partire dalla definizione di area fabbricabile contenuta all'art. 2 c.1. lettera b) del D. Lgs 504/1992, ne ha stabilito le caratteristiche rispetto ad un'area agricola.

Tuttavia, gli elementi di innovazione contenuti con la Legge Urbanistica Regionale Veneta n. 11/2004 e internalizzati con la formazione, adozione e approvazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano e Piano degli Interventi introducono significativi elementi di discontinuità rispetto allo stato precedente che si riflettono anche sotto il profilo tributario.

2.1 Il concetto di edificabilità a fini Imu e la giurisprudenza

Rispetto all'individuazione del requisito di edificabilità di un'area, è ormai pacifico che l'assoggettabilità all'Imposta unica municipale di un'area definita come "fabbricabile" avviene sulla base di uno strumento urbanistico generale adottato poichè "dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il Fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro tecnico di riferimento, come il reddito dominicale (...). L'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo implica, di per sè, una "trasformazione" economica dello stesso, che non consente più la valutazione, a fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale" (Corte di Cassazione, sentenza del 30 novembre 2006, n. 25506).

La distinzione, a fini Ici, tra aree edificabili e terreni agricoli è ulteriormente avvalorata dalla Corte di Cassazione che precisa che tale distinzione "non serve per distinguere un bene imponibile da uno non imponibile, ma serve soltanto per individuare il criterio in base al quale deve essere determinata la base imponibile Ici" (sentenza del 30 novembre 2006, n. 25506). Peraltro, Corte Costituzionale (ordinanza n. 41/2008) precisa che è errato distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto ed equiparate queste ultime alle altre aree agricole: "*... i giudici a quibus errano - ai fini della determinazione dell'imponibile dell'ICI - sia nel distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto (cioè*

considerate edificabili da strumenti urbanistici non approvati o non attuati), sia nell'equiparare queste ultime alle altre aree agricole; e ciò perché - sempre ai fini fiscali - l'astratta edificabilità del suolo giustifica di per sé, come già osservato, la valutazione del terreno secondo il suo valore venale e differenzia radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili" (cfr. Corte Costituzionale, ordinanza n. 41/2008).

2.1.1 Le aree edificabili e il doppio livello pianificatorio introdotto dalla LR n. 11/2004

La trasposizione di queste posizioni nella prassi di trasformazione e governo del territorio fornisce la chiave interpretativa del concetto di "area edificabile" nell'ambito degli strumenti urbanistici introdotti dalla L.R. n. 11/2004 laddove il PAT all'art. 13 viene definito quale strumento:

"redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed in particolare:

(...)

k) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;

l) definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;"

Di conseguenza, esso individua le aree idonee all'edificazione ma non attribuisce l'edificabilità, ovvero non conforma i diritti edificatori. Tali aree sono certamente "suscettibili di urbanizzazione", acquisiscono carattere di "edificabilità urbanistica" secondo la legge solo nel momento in cui sono inserite in un Piano degli Interventi che ne disciplina i parametri urbanistici e edilizi fornendo i contenuti che esplicano lo *jus aedificandi* connessi ai diritti di proprietà.

Il tema tuttavia presenta elementi di incertezza, nella misura in cui il rapporto tra elementi di innovazione urbanistica proposti da legislatore regionale e i contenuti legislativi di natura fiscale emanati dal legislatore nazionale non convergono, apparentemente.

In questa prospettiva, l'individuazione del requisito di edificabilità di un'area sembra certo solo per l'insieme delle aree governate con strumenti urbanistici che rimandano

al Piano regolatore generale, e quindi alla L. n. 1150/42 e alle leggi regionali che non prefigurano plurimi livelli di articolazione del piano, mentre nei casi quali il Veneto e la vicina Emilia Romagna, il doppio livello del Piano introdotto dalla cosiddetta riforma urbanistica, ha aperto dubbi interpretativi di applicazione.

Sotto il profilo urbanistico, infatti, il diritto ad edificare, lo *jus aedificandi* non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati mentre lo *jus valutandi* mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che dipendono anche dalle sole mere aspettative introdotte dallo strumento urbanistico (Corte di Cassazione, Sezioni Unite del 30 novembre 2006 n. 25506).

Già nel 2006 quindi, la Corte di Cassazione opera un'interessante distinzione che alla luce del doppio livello di pianificazione (PAT e PI) assume una valenza assolutamente rilevante poiché l'indebolimento dello *jus aedificandi* introdotto dalla mancata conformazione dei diritti non comporta l'assenza di *jus valutandi* poiché l'inizio della procedura di trasformazione rappresenta elemento rilevante nella scelta del criterio impositivo a fini fiscali.

2.1.2 La posizione del MEF e della Corte dei Conti per le esperienze in Emilia Romagna

Rispetto alla possibile incertezza che caratterizza il rapporto tra i contenuti della legge regionale, i nuovi strumenti urbanistici e l'IMU, il Ministero dell'Economia e delle Finanze nel parere nota n. 21574/2008/DF/DFD del 19.11.2008 in risposta ad una richiesta formulata dal comune di Parma, sostiene che le argomentazioni sviluppate dalla giurisprudenza, possono essere estese anche alle aree inserite nel PSC, il quale *"rappresenta, in sostanza, lo "strumento urbanistico generale adottato dal comune cui fa riferimento l'art. 36, comma 2, del DL. n. 223 del 2006"*.

Di conseguenza, il Ministero ripresenta nuovamente la posizione per cui *"è ragionevole considerare come "edificabile", ai fini della determinazione dell'imponibile, un'area che, invece, è considerata in concreto ancora non edificabile dalla normativa urbanistica"*.

Inoltre, analoga posizione è contenuta nelle **Deliberazione della Corte dei Conti Sezione Emilia Romagna del 2009 e 2010**. Infatti i comuni di Parma e, in seguito, Ostellato (Fe), si rivolgono anche alla Magistratura contabile, chiedendo espressamente se *"a seguito di quando disposto dalla legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009,*

l'approvazione del Piano Strutturale Comunale conferisca potenzialità edificatoria e quindi Imponibilità ICI alle aree ivi inserite" (Corte dei Conti. Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna. Deliberazione n. 1/2010/PAR).

La Corte dei Conti evidenzia che *"le norme contenute nell'art. 28 della legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009, non sembra abbiano portato ad una nuova configurazione del Piano Strutturale Comunale, (...), visto che, anche secondo tali recenti interventi normativi, il PSC conserva il suo carattere di strumento destinato a influire concretamente sulla sorte del suddetto territorio"* richiamando la distinzione operata dal Piano strutturale in termini di territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale.

Quindi anche considerando i diversi ruoli che i due strumenti assumono nella pianificazione, e gli elementi introdotti alla L.R. n. 20/2000 dalla LR. n. 6/2009, nel parere si afferma che *"resta quindi valida la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità dell'ICI"*.

Richiamando la posizione già espressa relativamente al quesito del Comune di Parma nel 2009 (Corte dei Conti. Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna. Deliberazione n. 9/2009/PAR), l'orientamento della Corte dei Conti *"induce quindi a concludere che, ai fini dell'applicazione del tributo di cui si tratta, già l'adozione del Piano Strutturale Comunale sia idonea a dare origine a quelle fattispecie concrete previste dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 e l'art. 36, comma 2 del DL. n. 4 luglio 2006, n. 223 (...) che della suddetta norma ha fornito interpretazione autentica"*.

Poiché il Piano Strutturale Comunale ex LR. 20/2000 è assimilabile al Piano di Assetto del Territorio ex LR n. 11/2004, sulla base degli orientamenti giurisprudenziali e dei documenti che esprimono la posizione di autorevoli istituzioni quali il Ministero dell'Economia e delle Finanze e la Corte dei Conti appare **corretta** la scelta di attribuire alla nozione di area edificabile già introdotta nell'Ordinanza della Corte Costituzionale, ordinanza n. 41/2008 per la quale l'edificabilità associata ad un'area ha:

"significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingue tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e la normativa urbanistica, per la

quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo".

Quindi un'area è definita fabbricabile a fini Imu, e quindi viene distinta da un'area agricola, quando uno strumento urbanistico (sia esso il Piano di assetto del territorio o Piano degli Interventi) ne stabilisce l'utilizzabilità a scopo edificatorio e questo perché è possibile argomentare, rispetto a tali strumenti, quanto meno l'*astratta* edificabilità che *"giustifica di per sé (...) la valutazione del terreno secondo il suo valore venale e differenzia radicalmente tale tipo di suolo da quelli agricoli non edificabili"* (cfr. Corte Costituzionale, ordinanza n. 41/2008).

2.1.3 La giurisprudenza tributaria

A dispetto degli indirizzi espressi dalla Corte dei Conti nel 2009 e nel 2010 e del parere del Ministero delle Finanze, in alcuni comuni emiliano romagnoli la decisione di considerare edificabili le aree "non conformate" urbanisticamente è stata oggetto di ricorso da parte di alcuni proprietari presso le commissioni tributarie aprendo all'emanazione di sentenze di esito opposto.

Tra i casi si segnalano, il caso di Mesano (Pr), Argelato (Bo) e Riccione (Rn).

Nel caso di Medesano il doppio livello di giudizio, in commissione tributaria provinciale e regionale, ed è emblematico delle contraddizioni ancora insolte sul tema.

Una sentenza pronunciata nel 2011 (Commissione tributaria regionale di Bologna, sezione 22, Sentenza n. 5/2011), pure richiamando contrasti giurisprudenziali, è avversa al Comune, rilevando come per le aree ex agricole oggetto di contenzioso, la sola previsione del PSC *"non può valere"* e *"il valore da cui scaturisce il maggiore valore non può riferirsi al PSC, che non ha efficacia in tal senso, ma al POC il quale nella fattispecie non attribuisce alcuna capacità edificatoria ai terreni dei contribuenti"*. I giudici ritengono infatti che il PSC non abbia alcun valore nella definizione della potestà edificatoria affermando che la puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, o le indicazioni relative agli indici di edificabilità costituiscono riferimenti di massima la cui puntuale definizione è demandata al POC. Certamente, l'affermazione dei giudici è corretta sotto il profilo *urbanistico* poiché riprende i contenuti dell'art. 28 c. 3 della LR. n. 20/2000 tuttavia, non considera i possibili effetti di tali indicazioni sulla formazione della rendita d'attesa, elemento che lo *jus valutandi* deve cogliere.

Di opposto tenore è la sentenza datata 2013 (Commissione tributaria regionale di Bologna, sezione 20, Sentenza n. 918/2013). In questo caso, il PSC è assimilato al concetto di strumento urbanistico generale che *“per il solo fatto di sussistere, fa assumere ai terreni in esso ricompresi e prima agricoli un valore venale di norma diverso da quello di un terreno agricolo”*. Il passaggio interessante è il richiamo al fatto che le differenze tra PRG e PSC riguardano solo il valore di riferimento per la quantificazione dell'imposta ma non alla qualificazione dell'area.

3 GLI AREALI TERRITORIALI OMOGENEI E I VALORI DI RIFERIMENTO

Il D.Lgs 504/92 *Riordino della finanza degli enti territoriali a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421* stabilisce che il valore della base imponibile è costituito da quello 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 (cfr. art. 5, comma 5).

3.1 L'articolazione territoriale: le zone omogenee a fini IMU

In ragione degli obiettivi del documento, volto a minimizzare il contenzioso tributario e a migliorare i rapporti fra contribuenti ed Ente impositore, e della necessità di dotare l'Amministrazione comunale e i proprietari delle aree di uno strumento dotato di efficacia ma di semplice impiego, nel documento si procede alla stima di valori medi unitari delle aree edificabili con riferimento ad una articolazione del territorio comunale per ambiti omogenei, coerentemente alle indicazioni contenute nel D. Lgs n. 446/97 all'art. 59 c. 1 lett. G.

I valori di mercato sono riferiti ad areali territoriali omogenei sotto il profilo delle caratteristiche del mercato. Ne consegue che una tale articolazione rappresenta un passaggio indispensabile ammettendo che ogni zona omogenea comprenda beni che si può assumere presentino analoghe caratteristiche posizionali estrinseche, ovvero di accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali. Ne consegue che in ogni zona omogenea le aree edificabili, a parità di destinazione d'uso, presentano valori unitari convergenti verso il valore medio di riferimento che riflette il valore di mercato delle aree stesse.

Il territorio comunale è stato indagato sia dal punto di vista degli strumenti urbanistici vigenti, che sotto il profilo del mercato. L'insieme delle analisi condotte mira ad articolare gli ambiti omogenei in maniera coerente.

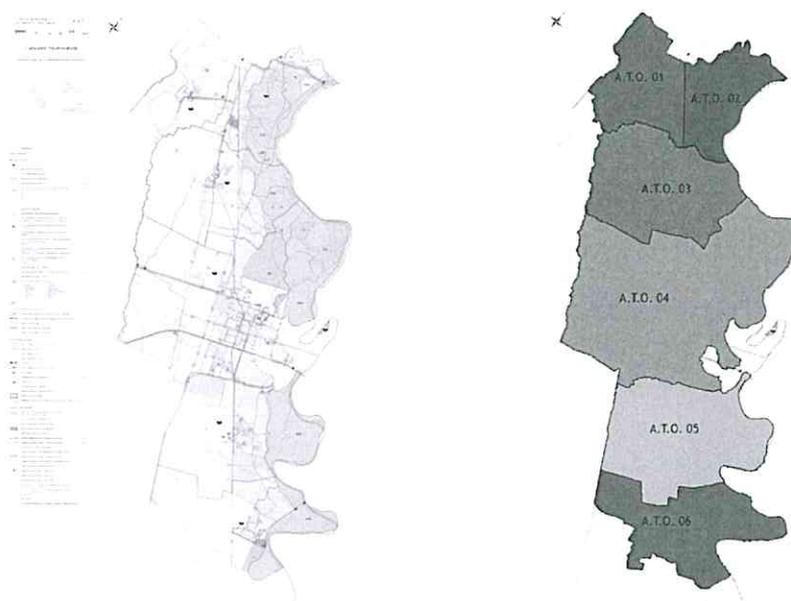
Dal punto di vista urbanistico il P.A.T (Piano di Assetto del Territorio) di Piazzola sul Brenta "individua nel territorio comunale sei Ambiti Territoriali Omogenei" ("A.T.O") e in coerenza con quanto previsto dal P.A.T.I del Medio Brenta, conferma tre sub - "A.T.O." parte del sistema insediativo - produttivo, di cui due compresi nell'A.T.O. n.4 del Capoluogo e uno nell'A.T.O. n.5 di Tremignon. Gli A.T.O. sono stati identificati

sulla base dei caratteri insediativi, fisici, urbanistici ed ambientali più significativi³
e articolano il territorio come di seguito:

- A.T.O. 1 - ISOLA MANTEGNA;
- A.T.O. 2 - CARTURO;
- A.T.O. 3 - PRESINA;
- A.T.O. 4 - CAPOLUOGO, comprende i sub-A.T.O. produttivi 11 e 12 (P.A.T.I);
- A.T.O. 5 - TREMIGNON, comprende il sub-A.T.O. produttivo 13 (P.A.T.I);
- A.T.O. 6 - VACCARINO.

Nella figura seguente viene riportata l'articolazione territoriale riprendendo la perimetrazione degli A.T.O contenuta nella tavola 9.4/a "Carta della Trasformabilità" del P.A.T.

Figura 1 - P.A.T Tavola 9.4/a Carta della Trasformabilità, e articolazione del territorio in A.T.O (nostra elaborazione)



Il secondo livello di indagine si è focalizzato sulle articolazioni riconosciute dalle fonti che indagano e operano sul mercato locale. A questo scopo, l'analisi si è concentrata su fonti indirette, in particolare l'articolazione proposta da Agenzia delle Entrate nel suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare) e fonti dirette.

³ P.A.T Piazzola sul Brenta, Norme Tecniche di Attuazione, pag. 73.

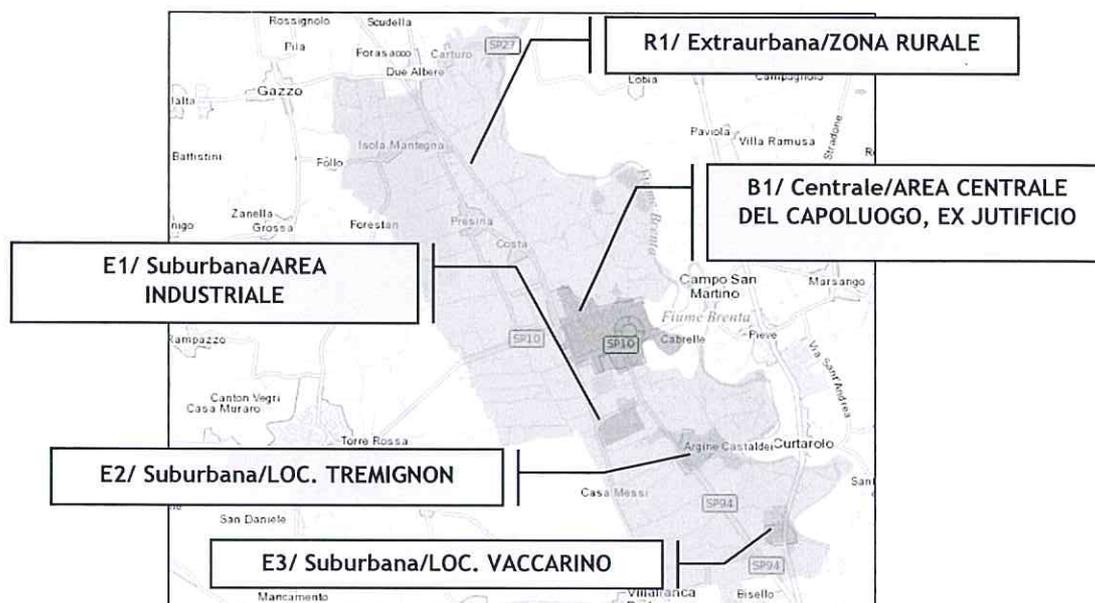
L'attuale suddivisione del territorio in zone omogenee sviluppata da parte dell'Agenzia delle Entrate, già Agenzia del Territorio, articola il Comune di Piazzola sul Brenta in cinque zone come riassume la tabella seguente.

Tabella 1 - La zonizzazione attualmente proposta dall'OMI, Agenzia delle Entrate

Fascia/Zona	Descrizione
B1/ Centrale/AREA CENTRALE DEL CAPOLUOGO, EX JUTIFICIO	Centro storico consolidato
E1/ Suburbana/AREA INDUSTRIALE	Area industriale a Nord-Ovest della frazione di Tremignon
E2/ Suburbana/LOC. TREMIGNON	Nucleo consolidato della frazione di Tremignon
E3/ Suburbana/LOC. VACCARINO	Nucleo consolidato della frazione di Vaccarino
R1/ Extraurbana/ZONA RURALE	Territorio restante al di fuori della città consolidata

La zonizzazione articola il territorio in areali come illustrato nella figura che segue.

Figura 2 - Gli areali proposti dall'OMI, Agenzia del Territorio



L'Agenzia delle Entrate, riporta quindi dei valori immobiliari afferenti ad un'articolazione territoriale che individua aree interessate da un mercato omogeneo e facenti riferimento all'ordinarietà degli immobili con stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Per ciascuna delle zone è possibile reperire i valori minimi e massimi indicati dall'OMI a seconda del settore: residenziale, commerciale, terziario e produttivo.

La tabella seguente riassume tutte le quotazioni disponibili per la zona B1/
Centrale/Area centrale del capoluogo, ex jutificio.

Tabella 2 - Le quotazioni desunte da OMI, Agenzia delle Entrate (zona B1/ Centrale/Area
centrale del capoluogo, Ex Jutificio II semestre 2014)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.350	1.500
Abitazioni civili	Ottimo	1.400	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.150
Box	Normale	720	820
Ville e villini	Normale	1.400	1.550
Negozi	Normale	1.300	1.550
Negozi	Ottimo	1.650	2.250
Uffici	Normale	1.150	1.350
Uffici	Ottimo	1.500	1.700
Capannoni	Normale	450	600

Analogamente, sono disponibili le quotazioni delle zone E1/Suburbana/Area industriale,
E2/Suburbana/Località Tremignon ed E3/Suburbana/ Località Vaccarino. Le tabelle
seguenti riassumono tali dati.

Tabella 3 - Le quotazioni fornite desunte da OMI, Agenzia delle Entrate (E1/Suburbana/Area
industriale, II semestre 2014)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni	Normale	550	750

Tabella 4 - Le quotazioni fornite desunte da OMI, Agenzia delle Entrate
(E2/Suburbana/Località Tremignon, II semestre 2014)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.350
Abitazioni civili	Ottimo	1.300	1.650
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.100
Ville e villini	Normale	1.150	1.300

Tabella 5 - Le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (E3/Suburbana/ Località Vaccarino, II semestre 2014)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.100	1.350
Abitazioni civili	Ottimo	1.300	1.650
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1.100
Ville e villini	Normale	1.150	1.300

Va evidenziato come questa articolazione presenti elementi di forza e di debolezza. In primo luogo, rappresenta una suddivisione redatta da un soggetto istituzionale autorevole, impiegata e condivisa dagli operatori. Inoltre, l'immagine che tale articolazione delinea corrisponde ad un binomio nuclei consolidati-tessuto rurale abbastanza riconoscibile sul territorio.

Di contro, il territorio comunale esterno al centro urbano e alle frazioni maggiori, viene trattato in modo omogeneo semplificando eccessivamente le indicazioni che fornisce il mercato, il quale mostra una certa dinamicità anche nella frazione di Presina o in quella di Tremignon, al di fuori del nucleo consolidato, classificate dall'OMI come zone rurali, non facendo quindi alcun riferimento alle quotazioni immobiliari.

L'analisi delle fonti dirette fornisce ulteriori indicazioni. L'analisi si è concentrata sul segmento degli immobili finiti assumendo che il mercato immobiliare e quello fondiario presentino i medesimi livelli di apprezzamento delle caratteristiche posizionali e localizzative.

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

Tabella 6 - I dati forniti da fonti dirette - settore residenziale - appartamenti (rilevati al 04/2015)

Immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
Localizzazione	Via Borghetto, Presina	Via Alighieri, Capoluogo	Via San Silvestro, Capoluogo	Via Fatima, Tremignon
Caratteristiche posizionali intrinseche	porzione di trifamiliare di recente costruzione sviluppata su tre livelli con perimetrale scoperto esclusivo per circa 60 mq. Sviluppato su tre livelli.	Nuovo appartamento bicamere in contesto di 8 unità Stato attuale al grezzo avanzato completo di impianto idraulico-elettrico, mancano pavimenti, rivestimenti, porte, finestre, sanitari, caldaia.	In tranquillo quartiere residenziale nuovo miniappartamento al piano primo su contesto di sole 5 unità con pochissime spese condominiali. Finiture moderne, riscaldamento a pavimento, garage fuori terra. Esposto est-ovest. Classe C.	Nuovo appartamento in sole due unità sviluppato su unico livello al primo ultimo piano.
Piano	più livelli	primo piano	primo piano	primo piano
Stato manutentivo	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione
Superficie (mq)	170	100	65	130
Valore offerta (euro)	120.000	85.000	80.000	120.000
Valore offerta (euro/mq)	706	850	1.231	923

Figura 3 - Localizzazione dei beni immobili - settore residenziale - appartamenti

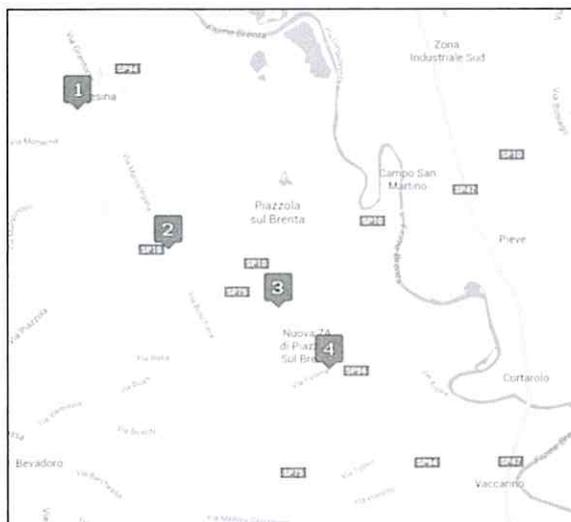
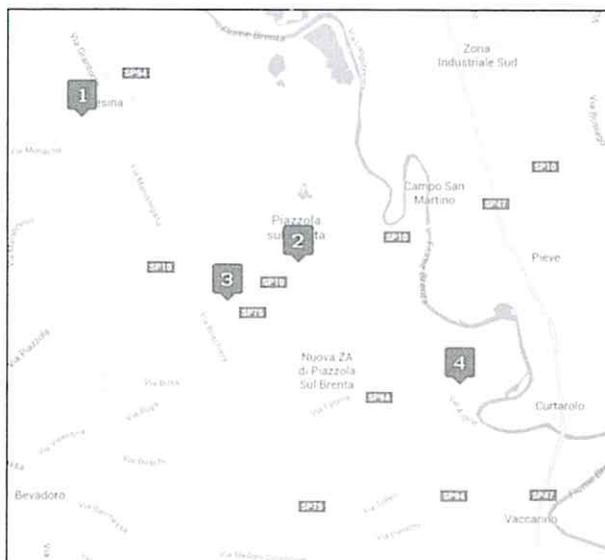


Tabella 7 - I dati forniti da fonti dirette - settore residenziale - case indipendenti (rilevati al 04/2015)

Immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4
Localizzazione	Via Borghetto, Presina	Via XX Settembre, Capoluogo	Via Fiume, Capoluogo	Via Vaccarino-Tremignon, Vaccarino
Caratteristiche posizionali intrinseche	Porzione di bifamiliare allo stato di grezzo, disposta su due piano fuori terra per 150 mq calpestabili con 500 mq di giardino.	Nuova porzione di bifamiliare personalizzabile sviluppata su tre livelli fuori terra con giardino privato. Comoda a tutti i servizi inserito in un complesso residenziale a pochi passi da Villa Contarini.	Porzione bifamiliare personalizzabile sviluppata su due livelli più mansarda e giardino privato di 200 mq. Inoltre servizio, locale lavanderia e garage.	Ultimissima porzione di quadrifamiliare composta di ingresso soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, garage collegato direttamente all'abitazione .
Piano	più livelli	più livelli	più livelli	secondo piano
Stato manutentivo	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione	Nuovo/In costruzione
Superficie (mq)	180	230	180	185
Valore offerta (euro)	115.000	180.000	175.000	215.000
Valore offerta (euro/mq)	639	783	972	1.162

Figura 4 - Localizzazione dei beni immobili - settore residenziale - case indipendenti



I dati forniti dall'indagine sui prezzi d'offerta confermano l'articolazione territoriale redatta dall'Agenzia delle Entrate facendo emergere anche Presina, corrispondente all'A.T.O. n.3, che presenta una certa dinamicità nell'ambito del mercato degli immobili di nuova costruzione.

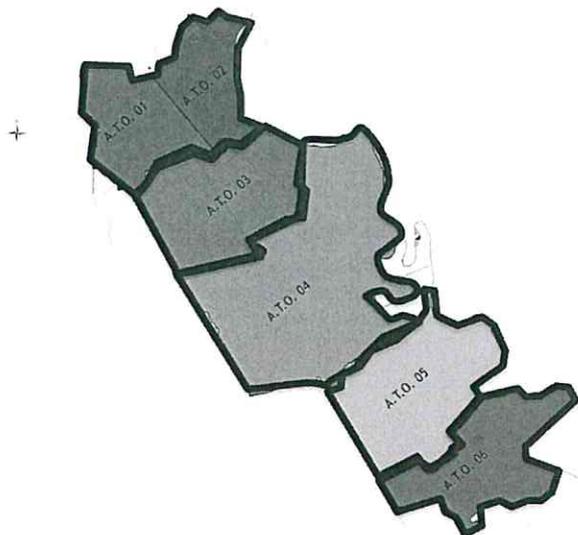
Partendo dal presupposto che gli atti di donazione non si presentano come indicatori della dinamicità del mercato, risulta evidente un'articolazione convergente con quella delineata sulla base dell'analisi delle offerte che suddivide il territorio comunale di Piazzola sul Brenta in 5 areali i cui confini aderiscono a quelli delle A.T.O.:

- Isola Mantegna e Carturo
- Presina
- Capoluogo
- Tremignon
- Vaccarino.

Tutte le indagini espletate mostrano come questa articolazione sia utile nella sovrapposizione tra valori immobiliari ed elementi urbanistici, di cui è un riflesso diretto. Inoltre, presenta il vantaggio di essere esito di analisi territoriali già fatte proprie dal Comune e dai cittadini e appare la più stabile nel tempo.

La figura seguente mostra gli ambiti territoriali assunti ai fini dell'IMU.

Figura 5 - Articolazione territoriale assunta ai fini dell'applicazione dell'IMU



3.2 L'analisi del mercato immobiliare e la stima dei valori di riferimento

Il quadro di valori definito dal presente documento è l'esito di un'analisi di mercato che impiega tutte le informazioni disponibili: i dati desunti dalle fonti dirette relative ai prezzi di offerta; quelli relativi ai prezzi delle transazioni effettuate negli ultimi anni e le indicazioni fornite da stime elaborate nell'ambito di procedure considerate affidabili (perizie, CTU, stime dei costi).

Va ricordato come la determinazione del valore imponibile attraverso l'utilizzo di questi valori medi offerti dal Comune non ha effetto ai fini di una attribuzione di valore in via assoluta poiché si tratta di valori medi indicativi che non riflettono eventuali specifiche caratteristiche che possono influire positivamente o negativamente sul valore di mercato di una specifica area.

I segmenti di mercato oggetto d'indagine hanno riguardato il settore residenziale e quello produttivo-terziario e per tutti i segmenti indagati l'analisi dei prezzi d'offerta ha evidenziato il numero modesto di aree edificabili attualmente sul mercato a conferma di una perdurante situazione di criticità e contrazione del mercato.

Per quel che concerne il settore residenziale, l'indagine ha permesso di individuare un quadro di valori articolato per ambiti. Per lo più si tratta di lotti collocati in contesti urbanizzati con prezzi compresi tra 170 euro/mc a Capoluogo e 110 euro/mc a Presina. La tabella seguente riassume i dati.

Tabella 8 - Prezzi di offerta delle aree edificabili a destinazione residenziale

Immobile di riferimento	Caso 1	Caso 2	Caso 3
Destinazione d'uso	Terreno edificabile	Terreno edificabile	Terreno edificabile
Localizzazione	Piazzola Capoluogo	Via dell'Orto, Capoluogo	Via Grantorto, Presina
Caratteristiche posizionali intrinseche	Lottizzazione di prestigio dove realizzare tri familiari o case singole	Terreno edificabile di 1500mq con 650mc + garage e portici.	Lotto edificabile inserito in un quartiere residenziale di case singole e bifamiliari.
Capacità edificatoria (mc netti)	1.600	520	1.100
Valore offerta (euro)	-	100,000	110.000
Valore unitario (euro/mc netto)	150	192	100

Ai fini della determinazione del quadro di valori venali è stata presa in considerazione anche una stima redatta da un CTU nel settembre del 2013 nell'ambito di un'esecuzione immobiliare, in riferimento al Piano di Lottizzazione "Al Parco". Si tratta di un'area nei pressi di Villa Contarini, in zona C2 quasi completamente urbanizzata. Il CTU individua un valore medio pari a **180 euro/mc** per un'area urbanizzata, provvista di titolo per l'edificazione con oneri già pagati mentre per un'area senza titolo abilitativo (al netto del pagamento di oneri e spese tecniche) il valore si attesta a **160 euro/mc**. Il valore riportato alla data attuale attraverso i dati desunti dalla serie storica dei valori immobiliari, Nomisma e Scenari Immobiliari si attesta a **155 euro/mc**.

I contenuti della perizia sono stati verificati da una seconda perizia relativa alla Lottizzazione "Alba Immobiliare" per poter consentire una stima dell'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione. La perizia riferita al PdL "Al Parco" prevedeva una volumetria complessiva pari a 14.796 mc a fronte di un costo totale di 543.000 euro, mentre la perizia relativa alla Lottizzazione "Alba Immobiliare" prevedeva una capacità edificatoria di 6.531 mc e un ammontare delle urbanizzazioni di 266.000 euro.

Da questi dati è possibile stimare un costo di costruzione unitario medio pari a circa 39 euro/mc a cui va aggiunto un 20% destinato alle spese tecniche e agli imprevisti per un costo complessivo unitario pari a circa 46 euro/mc. La seguente tabella riassume l'insieme di questi dati.

Tabella 9 - Stima del costo medio unitario riferito alle opera di urbanizzazione

	Rif. PdL "Al Parco"	Lottizzazione Alba Immobiliare
Costo delle opere di urbanizzazione (da convenzione)	543.000,00	266.000,00
Volumetria complessiva	14.796	6.531
Costo urbanizzazione(euro/mc)	36,70	40,73
Costo medio opere urbanizzazione		38,71
Spese accessorie (tecniche, imprevisti, interessi)	20%	7,74
Costo complessivo per l'urbanizzazione per mc		46,46

Quest'ultimo dato verificato anche attraverso prezziari ufficiali (*Prezziario Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, DEI Tipografia del Genio civile, 2014*) permette di stimare in **45 euro/mc** il costo medio delle urbanizzazioni.

Inoltre, è stato analizzato un campione di prezzi di transazioni effettivamente avvenute nell'arco degli ultimi dieci anni nel territorio comunale, fornite dall'Amministrazione comunale.

Per quanto riguarda il Capoluogo sono stati indagati 6 scambi avvenuti tra il 2008 e il 2014. I prezzi delle compravendite sono stati aggiornati tutti all'ultima data disponibile (2014) sulla base della serie storica dei valori immobiliari (Nomisma, Scenari Immobiliari). Il valore medio riferito a questa zona è pari a 147 euro/mc, ragionevolmente più basso dei prezzi d'offerta (170 euro/mc) ma convergente con il valore stimato dal CTU per le aree del PdL "Al Parco" (155 euro/mc).

Il secondo insieme di dati riguarda i scambi avvenuti a Tremignon. Va evidenziato che questi atti si riferiscono agli anni 2004, 2006 e 2008 e quindi sono avvenuti in condizioni di mercato fortemente diverse da quelle odierne. Il valore medio desunto dai prezzi di transazione delle aree urbanizzate si attesta a 126 euro/mc mentre quello riferito alle aree non urbanizzate risulta pari a 62 euro/mc. Assumendo un costo di urbanizzazione medio pari a 45 euro/mc si può ragionevolmente affermare che i valori convergono.

Per quel che concerne Vaccarino i due scambi indagati si riferiscono all'anno 2007 e conducono ad un valore medio (riferito al 2014) delle aree edificabili pari a 130 euro/mc.

Per quel che attiene gli altri areali si può affermare che gli unici dati caratterizzati da significatività sono quelli relativi a Presina, anche se si rifanno a scambi avvenuti nel 2006 e nel 2007. Il valore medio ottenuto per Presina rapportato al 2014 è pari a 89 euro/mc. Per le zone di Isola Mantegna e Carturo i dati a disposizione non sono stati ritenuti significativi ai fini della stima poiché riferiti ad atti di transazione che comprendono, oltre alle aree edificabili, anche fabbricati.

Per l'ambito di Isola Mantegna e Carturo il mercato attualmente non fornisce evidenze e informazioni e non è stato possibile reperire prezzi; tuttavia, l'indagine ha consentito di individuare un valore medio pari a circa 65 euro/mc sulla base delle indicazioni fornite dagli operatori locali.

L'analisi e l'elaborazione delle informazioni e dei dati economici desunti dalle diverse fonti ha condotto alla stima dei valori unitari. Questi valori sono espressi sulla consistenza del volume netto e si riferiscono ad aree immediatamente trasformabili poiché dotate delle urbanizzazioni necessarie all'insediamento.

Tabella 10 - I valori per le aree prevalentemente residenziali urbanizzate

	Valore (euro/mc netto)	Note
Isola Mantegna, Carturo	65,00	Valore desunto da indicazioni operatori locali per assenza di evidenze di mercato
Presina	100,00	Media tra prezzo d'offerta (110 euro/mc) e comparativi (90 euro/mc)
Piazzola Capoluogo	150,00	Valore convergente tra prezzi di offerta (compresi tra 190 e 150 euro/mc); media dei comparativi (147 euro mc); valore desunto da perizia giudiziale (155 euro/mc)
Tremignon	120,00	Media dei casi comparativi
Vaccarino	130,00	Media dei casi comparativi

La stima dei valori delle aree non urbanizzate avviene sottraendo ad essi il costo medio delle urbanizzazioni precedentemente stimato 45 euro/mc.

Tabella 11 - Quadro dei valori per le aree edificabili prevalentemente residenziali

	V area euro/mc urb	Costi per urbanizzazione euro/mc	V area euro/mc netto NON urb
Isola Mantegna & Carturo	65,00	45,00	20,00
Presina	100,00	45,00	55,00
Capoluogo	150,00	45,00	105,00
Tremignon	120,00	45,00	75,00
Vaccarino	130,00	45,00	85,00

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

Osservando l'andamento dei valori si può affermare che quest'ultimo è coerente con le evidenze del mercato rispetto agli apprezzamenti della domanda e le linee di attrazione della cintura padovana.

Figura 6 - Andamento dei valori venali riferiti alle aree edificabili prevalentemente residenziali già urbanizzate

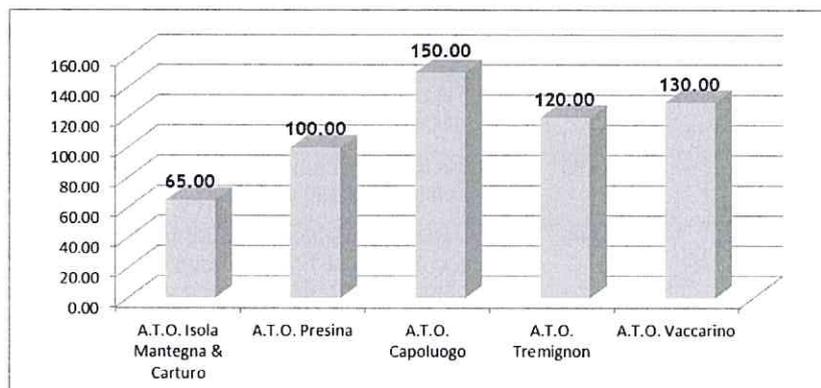
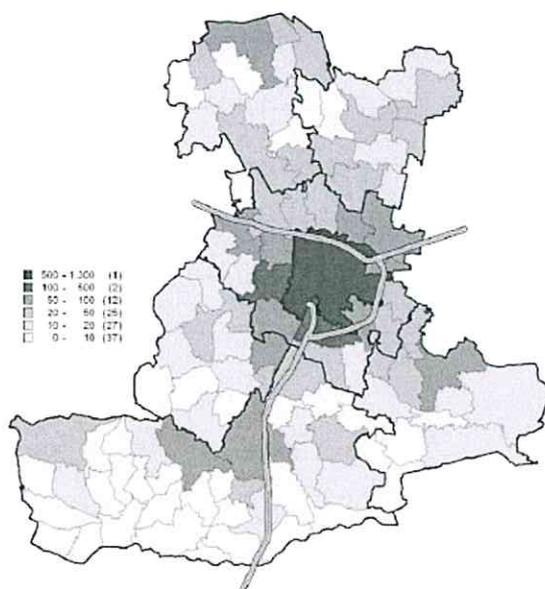


Figura 7 - Il rapporto fra Piazzola sul Brenta e i comuni contermini (Nostra elaborazione su dati Agenzia delle Entrate 2014)

Figura 6 Mappa della distribuzione NTN comunale I semestre 2014



Abitazioni civili	Valore Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Media
Limena	1.450	1.700	1.575
Piazzola SB	1.400	1.700	1.550
Vaccarino & Tremignon	1.300	1.650	1.475
Villafranca P.	1.250	1.500	1.375
Curarolo	1.200	1.450	1.325
Campo San Martino	1.150	1.400	1.275
Grantorto	1.150	1.350	1.250
Gazzo	1.100	1.350	1.225

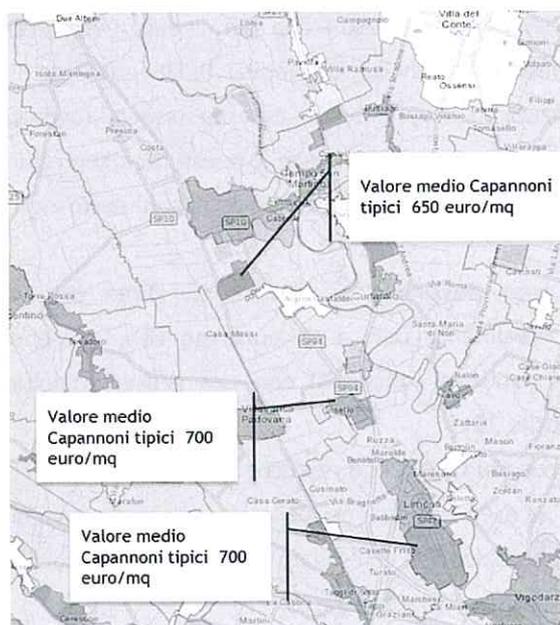
Per quel che riguarda il settore non residenziale, è stato indagato sia il mercato delle aree produttive che quello delle aree a servizi.

Il mercato locale delle aree produttive a Piazzola Sul Brenta è attualmente caratterizzato dal monopolio della società Obiettivo Sviluppo Spa che propone i propri lotti urbanizzati ad un prezzo pari a 110 euro/mc.

Al fine di ottenere un quadro più ampio sono stati indagati le fonti dirette e indirette riferite anche ai comuni contermini i quali presentano un'offerta compresa tra 100 ai 180 euro/mq.

La tabella che segue riassume i dati dell'Agenzia delle Entrate riguardanti i valori medi per i capannoni tipici, nei comuni che confinano con Piazzola Sul Brenta.

Figura 8 - Valori medi dei capannoni tipici per i comuni contermini a Piazzola Sul Brenta (OMI, Agenzia delle Entrate)



Infine, il comune di Limena ha stimato il valore di mercato delle proprie aree D senza capacità edificatoria compreso tra 75 e 50 euro/mq.

Alla luce di queste indagini, il valore medio di mercato delle aree produttive già urbanizzate può essere assunto prudenzialmente pari a:

- 90 euro/mq di superficie fondiaria per le aree collocate negli A.T.O Capoluogo, Vaccarino e Tremignon;
- 75 euro/mq di superficie fondiaria per le aree localizzate nelle aree a nord del Capoluogo, quindi le A.T.O di Presina, Isola Mantegna e Carturo.

Tabella 12 - Quadro dei valori per le aree edificabili produttive

Descrizione	V area euro/mq di Superficie fondiaria	Variazione% rispetto al capoluogo
Isola Mantegna & Carturo	75,00	-15%
Presina	75,00	-15%
Capoluogo	90,00	0%
Tremignon	90,00	0%
Vaccarino	90,00	0%

Per le aree a destinazione produttiva, o ad essa assimilabili, che si caratterizzano per assenza di urbanizzazioni, al valore precedente viene detratto il costo per la loro realizzazione la cui incidenza è stimata in 40 euro/mq.

Questo valore è esito d'indicazioni da parte di tecnici ed è corroborato dalle indicazioni desunte dal *Prezziario Tipologie edilizie del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, DEI Tipografia del Genio civile, 2014* che per il caso comparativo relativo a "Complesso industriale completo" (Scheda E8) indica in 36 euro/mq il costo per la realizzazione delle urbanizzazioni e delle opere esterne (scavo, fognature, cavidotti, sistemazioni esterne). A tale costo vanno sommate le spese tecniche, giungendo ad una stima di costo, che opportunamente arrotondato ammonta a 40 euro/mq.

Per quanto riguarda le aree destinate a servizi, la stima del valore avviene considerando il valore di riferimento pari a 15 euro/mq che, a scopo prudenziale, internalizza gli esiti di un percorso conclusosi con una sentenza della commissione tributaria provinciale del aprile 2015.

Tale valore è riferito alle aree del Capoluogo, mentre il valore riferito agli altri areali è stimato assumendo che per le aree a servizi esista lo stesso scarto di valore rilevato nel mercato residenziale. L'elaborazione è effettuata a partire dai valori medi dei suoli espressi per mq (cfr. pagine successive e Allegati)

Tabella 13 - Stima del differenziale dei valori correlato alla caratteristica localizzativa

	Capoluogo	Tremignon	Vaccarino	Presina	IM & Car
PUA da approvare (Non urb)	58	42	48	37	12
differenziale % rispetto al Capoluogo	0%	-28%	-18%	-37%	-79%
Valore delle aree a servizi	15	11	12	10	3

Il differenziale stimato viene applicato al valore di riferimento (15 euro/mq di suolo) e consente di differenziare i valori delle aree a servizi apprezzando gli scostamenti rilevati per il mercato residenziale.

Altre aree assimilabili a quelle a servizi per le funzioni ammesse (poiché caratterizzate da funzioni per attività ricreative e sportive di interesse collettivo) ma diversificate per la modalità attuativa (esclusivamente privata) e collocate nella porzione settentrionale del territorio comunale presentano valori medi orientativi assimilabili alle aree a vocazione ambientale e rurale. Tali valori, secondo l'Istituto Nazionale Economia Agraria sono compresi tra 5 e 6 euro per mq.

4 I CONTENUTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI RILEVANTI PER LA DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITÀ

L'aggiornamento delle tabelle e la definizione dei livelli di valorizzazione avviene a partire dai contenuti degli strumenti urbanistici che governano le trasformazioni urbane ed edilizie a Piazzola sul Brenta:

- il Piano degli interventi (Adozione Variante al P.R.G./P.I. Prima Fase con D.C.C. n. 27 del 29/07/2013; adozione della variante al P.R.G./P.I. 2^ Fase con D.C.C. n. 45 del 30/12/2013)
- il Piano di assetto del territorio (divenuto efficace il 5 luglio 2013 e adottato in data 30.09.2011 con delibera di C.C. n. 37).

In ragione della complessità della strumentazione urbanistica, è necessario illustrare i contenuti rilevanti dei predetti documenti ai fini dell'identificazione delle aree edificabili ai fini fiscali, della loro articolazione e classificazione ed, infine, della determinazione dell'edificabilità.

4.1 Il ruolo del Piano degli interventi e del PAT sull'edificabilità fiscale

Il Piano degli Interventi fornisce le indicazioni utili poiché consente di individuare le aree edificabili con riferimento a tutte le possibili tipologie di attuazione.

L'individuazione avviene prevalentemente attraverso i seguenti documenti e la cartografia a cui rimandano:

- **Norme Tecniche operative, NTO;**
- **Repertorio normativo**, che fornisce puntuali indicazioni circa la zonizzazione urbanistica, la destinazione d'uso principale e gli indici urbanistici che esprimono la capacità edificatoria;
- **Allegato 2 - Linee Guida per gli Ambiti di Edificazione Diffusa**, per quanto attiene le trasformazioni che attengono i CRA;
- **Linee guida per la definizione degli Accordi Pubblico/Privati ex art. 6 LR 11/04 e per gli Accordi di Programma**, per quanto attiene gli areali la cui attuazione è demandata alla formazione e al perfezionamento di predetti accordi.

I contenuti relativi alla possibilità di nuove costruzioni rappresentano il primo elemento funzionale alla definizione delle aree edificabili a fini fiscali.

In particolare gli articoli delle NTO e i contenuti degli altri documenti consentono di identificare il quadro delle aree, riportate in tabella.

Tabella 14 - Le aree edificabili identificate nel PI

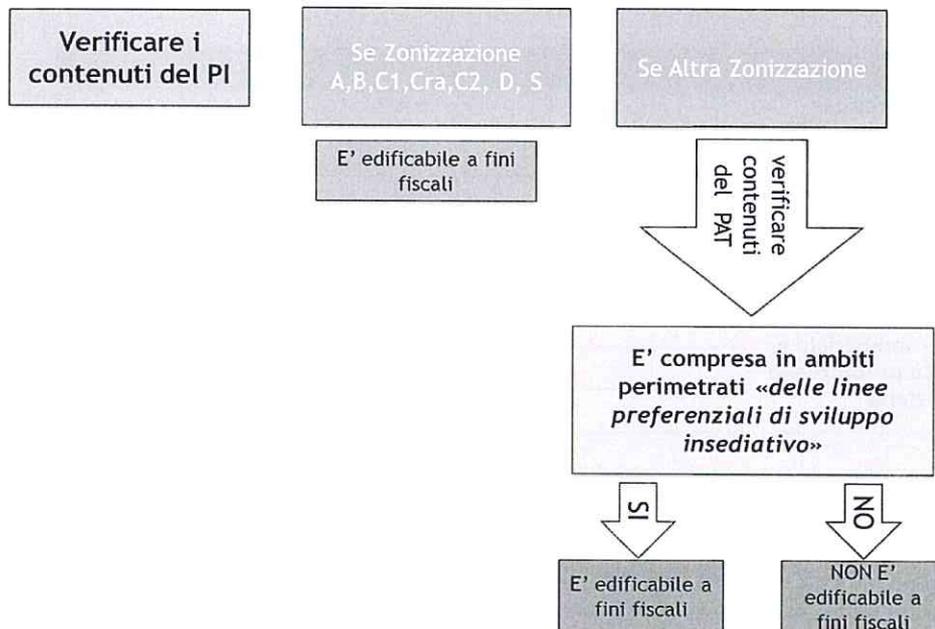
Zonizzazione	
Struttura storica	A
Struttura insediativa residenziale	B
	C1
	Cra
	C2
Struttura insediativa artigianale - industriale e per le attività produttive e terziarie	D1
	D2
	D3
Aree del Sistema dei servizi	
Aree comprese tra le componenti del sistema ambientale, Ambito per la formazione del Parco del Brenta (Zona R)	
Aree attuabili mediante Accordi PP e Accordi di Programma	

A queste aree si aggiunge un'ulteriore categoria che nel PI è considerata agricola sotto il profilo urbanistico ma che presenta caratteristiche di edificabilità a fini fiscali per la vocazione alla trasformazione determinata dalla pianificazione di livello superiore (il Piano di assetto del territorio).

Si tratta di aree comprese entro il perimetro chiuso delle **Linee preferenziali di sviluppo insediativo** le quali, a differenza delle altre aree si caratterizzano per la possibilità di accedere al PI previa proposta di accordo ex art. 6 LR 11/2004 e per questa ragione presentano una evidente analogia con alcuni ambiti compresi tra le Aree attuabili mediante Accordi Pubblico Privato.

Ne consegue che il percorso d'identificazione di un'area edificabile localizzata a Piazzola inizia verificandone i contenuti nel PI. Solo qualora l'area non risulti edificabili nel PI è necessario approfondire l'analisi nel Piano di Assetto del Territorio allo scopo di verificare se essa rientra nel perimetro degli ambiti delle Linee preferenziali di sviluppo insediativo (cfr. schema seguente).

Figura 9 - Il processo di identificazione delle aree edificabili a Piazzola Sul Brenta



4.2 Le regole per la valorizzazione delle aree e per la stima del valore

Di seguito sono approfonditi i contenuti che emergono dalla rinnovata strumentazione urbanistica e che rilevano sulla stima dei valori di mercato delle aree edificabili a fini fiscali.

4.2.1 Le aree governate dal Repertorio normativo

Per le aree sottoposte a Repertorio Normativo, la valorizzazione e la stima del valore muovono dai contenuti in termini di edificabilità e dalle modalità attuative.

Tali informazioni sono reperibili nel Repertorio Normativo e a partire dalle indicazioni circa la densità territoriale ovvero fondiaria, è possibile procedere alla stima del valore.

4.2.1.1 Aree con funzioni prevalentemente residenziali: zto A, B, C

Per quanto riguarda le aree comprese nella struttura insediativa residenziale, i parametri urbanistici sono espressi attraverso la misura di volume netta e in coerenza anche il valore dell'area si esprime in ragione di tale parametro.

A titolo esemplificativo, la tabella seguente riporta le aree edificabili contenute nel repertorio normativo per il Capoluogo.

Tabella 15 - Le categorie di aree edificabili contenute nel repertorio normativo: il caso del Capoluogo di Piazzola SB

A.T.O. Capoluogo		
AREE IN P.I	Zona	Densità territoriale (mc/mq)
Struttura storica	A	2,00
	B	1,00
Struttura insediativa residenziale	B	1,10
	B	1,20
	B	1,30
	B	1,40
	B	1,70
	B	2,00
	C1	0,50
	C1	0,60
	C1	0,70
	C1	0,80
	C1	0,90
	C1	1,00
	C1	1,10
	C1	1,20
	C2	0,40
	C2	0,50
	C2	0,60
	C2	0,70
	C2	0,80
	C2	0,90
C2	1,20	

Sotto il profilo del valore, va evidenziato che l'indicazione di valore medio imponibile avviene su base parametrica (euro/mc netto), mentre l'indicazione di valore espressa sulla superficie dell'area è possibile acquisendo i dati circa l'indice di densità fondiaria/territoriale dal repertorio normativo.

4.2.1.2 Aree con funzioni non residenziali: zto D

A partire dai contenuti delle norme operative del Piano, le aree comprese nella Struttura insediativa artigianale - industriale e per le attività produttive e terziarie sono raggruppate in tre gruppi.

Le zone "D1" e "D1.1" sono destinate all'esercizio delle attività artigianali ed industriali, compresa la commercializzazione dei propri prodotti. Nel repertorio normativo si indica un rapporto di copertura di norma pari al 60%.

La zona "D2" è costituita da una struttura insediativa eterogenea, con prevalenti utilizzazioni produttive e commerciali, che il P.R.G. prevede di riqualificare mediante opere di riordino dell'impianto urbanistico e della morfologia edilizia, l'inserimento di attività terziarie e di servizi funzionali sia alle attività economiche della zona, sia agli insediamenti del contiguo centro urbano. Anche per queste aree, il repertorio normativo indica un rapporto di copertura di norma pari al 60%, oltre ad una densità fondiaria ovvero territoriale pari a 1,5 mc/mq.

Nelle zone D3 sono consentite le destinazioni ricettive, terziarie, pubblici esercizi, locali per incontri, sale convegni, mostre, locali ed attrezzature per il tempo libero e la ricreazione, sedi di associazioni e simili destinazioni; attrezzature sportive e ricreative private o di interesse pubblico, ecc...

Per quanto concerne il valore da impiegare per la stima della base imponibile, in tutti i casi, trattandosi di un'indicazione di valore medio esso è riferito all'unità di superficie di suolo nella prospettiva di un intervento diretto ovvero attraverso l'attivazione di un Piano attuativo.

4.2.2 Le aree denominate CRA, Residenziale in ambito agricolo

Le aree denominate CRA sono governate dall'art. 35 delle NTO.

In particolare, per tali aree si precisa che:

4.2.1 Il PI individua nella Tavola 1 Zonizzazione e Vincoli Intero territorio in scala 1:5000 e Zone Significative in scala 1:2000 gli interventi puntuali di nuova edificazione e, solo nelle Tavole in scala 1:2000 per le Zone Significative, i lotti liberi all'interno dei quali potrà essere realizzata la nuova edificazione prevista.

4.2.2 In lotto libero destinato alla nuova edificazione è consentita la costruzione di un solo edificio con volume lordo non maggiore di 650 mc con il limite di due alloggi fatte salve diverse e/o ulteriori specificazioni e prescrizioni contenute nell'Allegato 2 del PI "Schede degli Ambiti di Edificazione Diffusa".

La valorizzazione delle aree è quindi connessa ad una capacità edificatoria massima espressa attraverso la misura di consistenza del volume lordo di 650 mc.

Rispetto alle altre aree comprese nella struttura insediativa residenziale, i lotti puntuali si caratterizzano per la misura urbanistica lorda del volume.

La conversione tra volume netto e volume lordo avviene impiegando il coefficiente di conversione 1,25. Ne consegue che i valori unitari di riferimento per i lotti puntuali sono riportati nella tabella seguente.

Tabella 16 - I valori unitari per i lotti puntuali (valori espressi sul volume lordo)

	V area euro/mc urb	Coefficiente conversione 1,25	V area per mc lordo
Isola Mantegna & Carturo	65,00	1,25	52,00
Presina	100,00	1,25	80,00
Capoluogo	150,00	1,25	120,00
Tremignon	120,00	1,25	96,00
Vaccarino	130,00	1,25	104,00

4.2.3 Aree comprese tra le componenti del sistema ambientale, Ambito per la formazione del Parco del Brenta

Le aree comprese nel sistema ambientale, caratterizzate da elementi territoriali dei quali prevale e deve essere salvaguardata, tutelata e implementata la connotazione naturale costituita dagli aspetti morfologici, biologici, floristici, faunistici, geomorfologici ed idrogeologici di quegli stessi elementi sono considerate edificabili a fini fiscali solo in presenza di norme urbanistiche che consentono una forma, ancorché limitata, di valorizzazione privata.

È il caso delle aree destinate a Zona per attività ricreative e sportive di interesse collettivo, che può essere realizzata e gestita dall'iniziativa privata⁴ (cfr NTO art. 55 c.6). Si tratta quindi di aree fiscalmente edificabili, il cui valore è di poco superiore alle aree del sistema dei servizi in ragione di un sistema attuativo di maggiore vantaggio poiché esclusivamente in capo al soggetto privato.

4.2.4 Parchi e giardini storici, spazi scoperti di interesse storico ambientale

Le aree governate dall'art. 59 delle NTO destinate alla tutela non sono considerate edificabili a fini fiscali poiché il Piano in esse non consente alcuna forma di valorizzazione privata.

4.2.5 Gli Ambiti assoggettabili ad accordo ex art. 6

Le aree indicate nel PI quali «Ambiti assoggettabili ad accordo ex art.6 LR 11/2004» ancorché edificabili sotto il profilo fiscale, presentano livello di conformazione dello jus aedificandi debole.

⁴ "E' consentita la nuova costruzione solo di edifici ed attrezzature di servizio, ad un piano, con un'altezza non maggiore a m. 4,50, con una superficie coperta non maggiore di mq 200"

Di conseguenza, le caratteristiche di edificabilità e il valore medio di mercato dovrà considerare:

- Caratteristiche dell'ambito;
- Incertezza circa i contenuti urbanistici;
- Vincoli all'attuazione;
- Orizzonte temporale di attuazione più lungo rispetto alle strutture insediative.

Tali ambiti presentano caratteristiche fattuali e urbanistiche molto diverse.

Diverse sono, in primo luogo, le localizzazioni e le dimensioni delle aree in gioco.

Eterogenee e caratterizzate da complessità e flessibilità differenti sono le indicazioni e le prefigurazioni dello sviluppo desumibili dall'analisi delle schede presenti nel documento *Linee guida per la definizione degli Accordi Pubblico/Privati ex art. 6 LR 11/04 e per gli Accordi di Programma*.

Di conseguenza, è necessario procedere ad una articolazione degli ambiti a partire dalle caratteristiche fattuali e al livello di complessità e indeterminatezza urbanistica allo scopo di individuare gruppi di aree omogenei a cui associare un valore.

La tabella seguente riepiloga, in sintesi, le principali caratteristiche degli ambiti funzionali alla loro articolazione.

Figura 10 - Le caratteristiche degli ambiti destinati ad accordo (Fonte: Nostra elaborazione)

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

Capoluogo		Funzioni prevalenti	Elementi urbanistici	Superficie territoriale	Modalità di intervento
CAP	1	residenziale, commerciale, terziario		56.175,00	SUA
CAP	2	residenziale		103.123,00	SUA
CAP	3	residenziale		12.492,00	rif. Cra
CAP	4	residenziale		5.359,00	rif. Cra
CAP	11	residenziale (con park e servizi)	Nel Prg previgente Area a standard	nd (piccolo)	nd
CAP	13	residenziale e servizi	Rurale	nd (piccolo)	nd/completamento lottizzazione
CAP	5	rurale/servizi privati di interesse pubblico su edifici esistenti	Rurale	91.138,00	nd
CAP	6	agricolo/produttiva	Rurale	nd (grande)	nd
CAP	14	Rurale/servizi privati di interesse pubblico	Ambito SIC/ZPS	1.269.407,00	nd
Tremignon					
TR	7	residenziale e servizi		55.952,00	nd
Vaccarino					
VA	8	residenziale		23.503,00	nd
VA	1AdP	residenziale con cessione dell'area valorizzazione di immobili	Rurale	nd (piccola)	nd
VA	9	esistente con funzioni turistico-ricettive		36.560,00	nd
Isola Mantegna					
IM	10	ampliamento fabbricato residenziale e cessione aree per ampliamento cimitero		nd (piccolo)	nd
Carturo					
CA	12	residenziale e servizi	Nel Prg previgente: rurale, a standard, residenziale	nd (grande)	nd

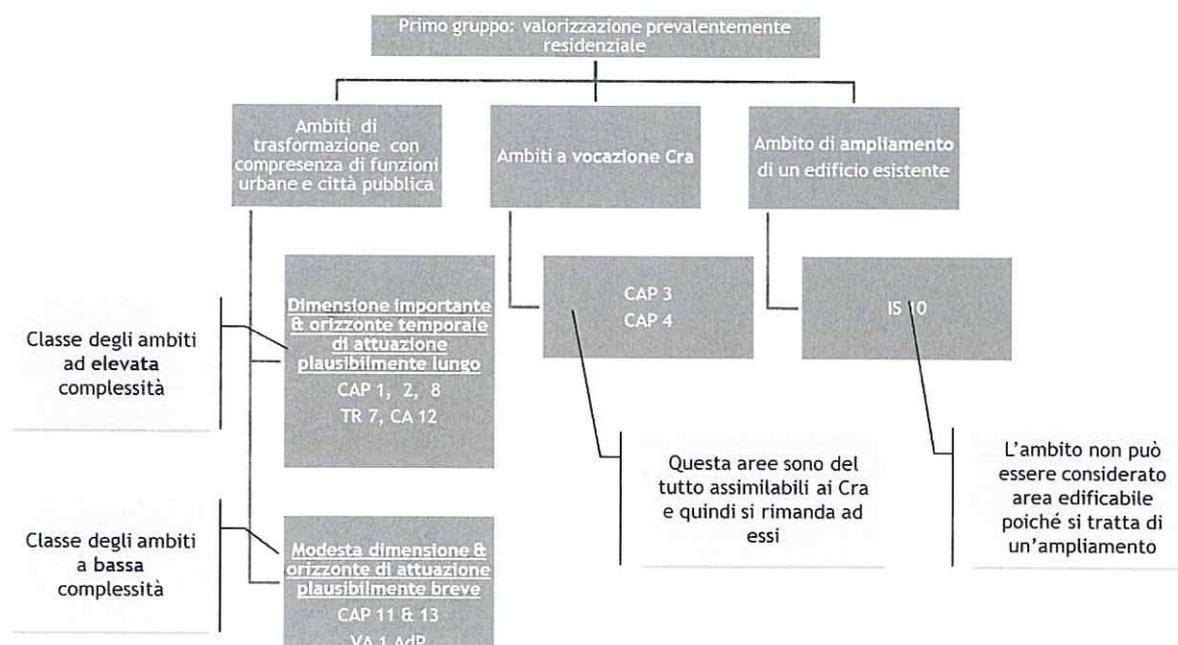
A partire dalle principali caratteristiche, gli ambiti sono articolati in due gruppi:

- gli accordi destinati prevalentemente a funzioni residenziali;
- gli accordi destinati a funzioni non residenziali.

Gli ambiti destinati ad una trasformazione prevalentemente residenziale presentano tre insiemi:

- un primo insieme comprende gli ambiti prevalentemente destinati ad una trasformazione che coniuga, con complessità e caratteristiche dimensionali differenti, funzioni private a porzioni più o meno rilevanti di dotazioni territoriali. Al suo interno vanno distinti gli ambiti le cui dimensioni e la cui complessità nella trasformazione preludono ad un elevato livello di complessità urbanistica e procedurale da quelli la cui attuazione appare immediata, qualora la proprietà sia interessata ad attivarsi;
- due ambiti presentano le medesime caratteristiche che si ritrovano negli ambiti residenziali in aree agricole, i CRA, e quindi ad essi possono essere assimilati anche sotto il profilo della complessità procedurale;
- una terza categoria comprende solo un ambito destinato ad ampliamento e per questa ragione allo stato attuale non può essere considerato a fini fiscali "area edificabile".

Lo schema riportato di seguito illustra questa prima categoria di ambiti.



Il secondo gruppo comprende ambiti che si caratterizzano prevalentemente per una valorizzazione e riorganizzazione dell'esistente con eventuali ampliamenti funzionali ad usi e funzioni prevalentemente agricoli e/o rurali. In tutti i casi la trasformazione prelude alla realizzazione di spazi il cui valore è fortemente connesso all'efficienza e al successo dell'attività economica ospitata. In questa prospettiva, appare poco plausibile considerare queste aree edificabili a fini fiscali.

Lo schema riportato di seguito sintetizza le caratteristiche e la classificazione degli ambiti a valorizzazione prevalentemente residenziale.



4.2.6 Le aree del sistema dei servizi

Le aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico comprendono i seguenti servizi:

- istruzione, servizi di interesse comune civili e religiosi, verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, parcheggi;
- aree per attività collettive della zona artigianale - industriale D1, D1.1, D2.

L'attuazione del sistema dei servizi previsti dal PI è demandata prevalentemente all'iniziativa dei privati o all'attivazione di strumenti di partenariato tra pubblico e privato. Si tratta quindi di aree caratterizzate da forme di valorizzazione che richiedono attivazioni imprenditoriali.

A fini fiscali, si assume il valore di mercato delle aree a servizi riportato nelle pagine precedenti.

Una menzione speciale riguardano alcuni suoli classificati Sp "attività collettive per la zona produttiva" che prevedono, da repertorio normativo, forme e funzioni della valorizzazione analoghe a quelle delle aree produttive e che quindi sono ad esse assimilate anche per quanto attiene il valore.

5 LA STIMA DEI VALORI MEDI DI RIFERIMENTO

L'analisi dei contenuti degli strumenti urbanistici e la disamina delle aree che possono essere edificabili a fini fiscali ha evidenziato che a Piazzola Sul Brenta esistono diversi livelli di perfezionamento dello jus aedificandi.

Le aree trasformabili e valorizzabili sotto il profilo urbanistico ed edilizio si caratterizzano per livelli di complessità del percorso urbanistico - procedurale e orizzonti temporali eterogenei e difformi.

Per questa ragione, si assume che le indicazioni di valore desunte dal mercato si riferiscano alle aree edificabili di immediata trasformabilità; quelle aree che sotto il profilo della conformazione del diritto di costruire appaiono mature, la cui attuazione è connessa alla volontà di agire della proprietà poiché il percorso amministrativo è concluso e l'orizzonte temporale per l'attuazione appare, potenzialmente, immediato.

A tali aree tuttavia se ne affiancano altre, caratterizzate da complessità crescente in ragione del percorso amministrativo da completare e del periodo temporale che ancora le separa dall'attuazione.

Per questa ragione, allo scopo di fornire al contribuente un'indicazione di valore medio riferibile a tutti gli areali nei quali è stato articolato il comune di Piazzola Sul Brenta, si è proceduto a ponderare i valori esito dell'analisi del mercato attraverso coefficienti che riflettano il livello di valorizzazione delle aree.

5.1 I livelli di valorizzazione delle aree e la stima dei coefficienti

Il valore dell'area conformata si esplica nel momento in cui viene annullata l'incertezza relativamente alla trasformazione, l'orizzonte di trasformazione si contrae e rimane in capo alle sole decisioni della proprietà. Al contrario, il valore attuale di un'area inserita in PAT ma non ancora inserita in PI o di un'area la cui attuazione richiede la formazione e il perfezionamento di un Accordo ex art. 6 (è il caso di tutte le aree inserite in PI ma che ne richiedono una Variante successivamente alla sottoscrizione dell'accordo) è soggetto ad aleatorietà e caratterizzata da una conformazione debole.

5.1.1 I quattro livelli di valorizzazione delle aree edificabili

Per questa ragione, di concerto con i referenti del Comune di Piazzola Sul Brenta, sono state individuate quattro progressioni di valore.

Il valore massimo caratterizza le aree la cui attuazione e trasformazione è funzionale solo alla decisione della proprietà. Si tratta delle aree trasformabili con

regole contenute nel PI attuabili con intervento diretto e aree comprese in PUA approvati e con Permesso di costruire convenzionato.

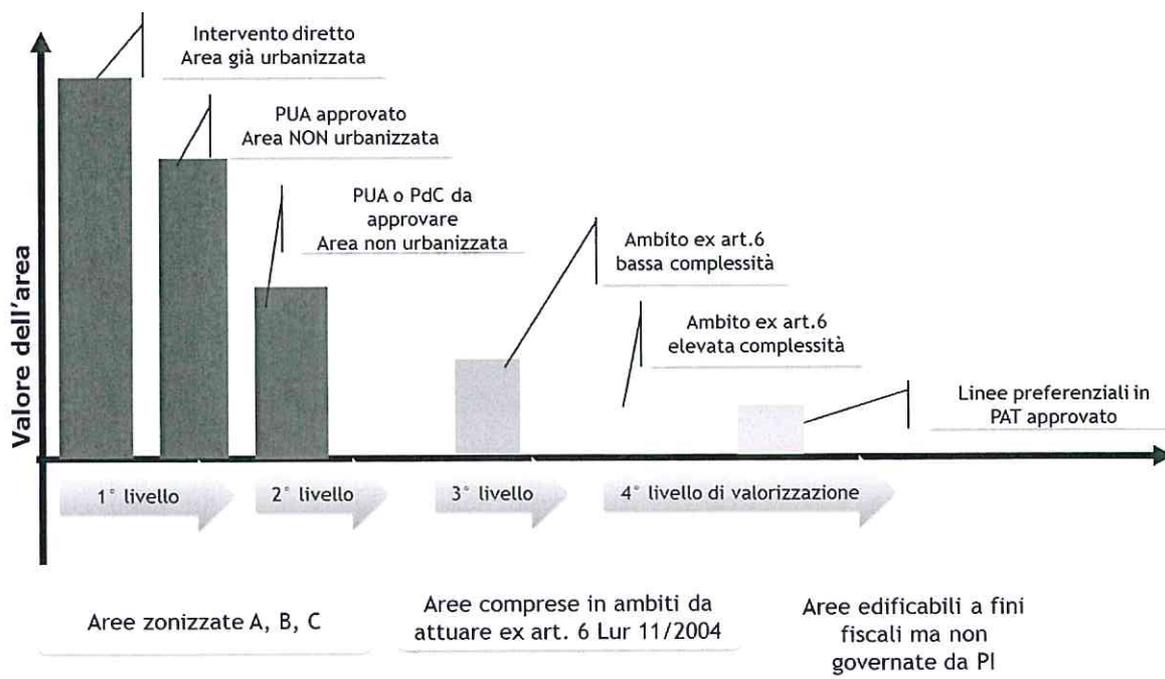
Un **livello di valorizzazione inferiore** è riconosciuto alle aree che sono ricomprese nel PI per le quali l'attuazione richiede un intervento indiretto con la predisposizione e l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo.

Il **terzo livello** caratterizza le aree comprese nel PI, la cui trasformazione però è demandata alla formazione e sottoscrizione di un **Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/2004** nell'ipotesi che si tratti degli Ambiti di trasformazione con compresenza di funzioni urbane e città pubblica **c.d. a bassa complessità**.

L'ultimo livello di valorizzazione, quello inferiore, è proprio delle aree inserite in PI che richiedono la formazione di un **Accordo ex art. 6 o 7** la cui trasformazione è **plausibilmente complessa e incerta** poiché si tratta degli ambiti definiti ad elevata complessità. Queste aree sono assimilate alle aree che il PAT identifica come "linee preferenziali di sviluppo" ma che non sono ancora assoggettate al PI vigente. Entrambe le aree richiedono, per l'attuazione, una Variante al PI e uno sforzo nel coordinamento urbanistico - progettuale non ordinario.

Lo schema riportato di seguito illustra il rapporto tra le aree e i livelli di valorizzazione.

Figura 11 - Aree e livelli di valorizzazione



La stima dei coefficienti muove dai livelli di valorizzazione e si basa su argomentazioni di natura tecnica. Inoltre, essi trovano convergenza e conferma nei coefficienti già introdotti da altre Amministrazioni Comunali soprattutto in Emilia Romagna, dove la maggioranza dei Comuni ha internalizzato le innovazioni introdotte dal doppio livello di pianificazione sulla fiscalità locale.

Tabella 17 -I coefficienti di riduzione del valore: le scelte di alcuni comuni

Comune	Anno di riferimento	PSC di adottato	PSC approvato	POC adottato	POC approvato
Ravenna	2011	80%	70%	40-60%	0%
Faenza (Ra)	2011	80%	80%		
Soliera (Mo)	2014		30%		
Riccione (Rn)	2012		65%		
Cesenatico (Fc)	2010		60%		
Maranello (Mo)	2009		15%	10%	10%

Sotto il profilo teorico, il coefficiente ha il compito di scontare il valore economico di un'area "conformata" e quindi valorizzata al livello massimo sotto il profilo urbanistico. Tale sconto riflette la diminuzione di valore causata da una duplice componente:

- l'incertezza e la rischiosità legata all'effettiva trasformazione dell'area, intrinseca allo strumento urbanistico;
- l'orizzonte di trasformazione dell'area coerentemente allo strumento di riferimento.

Tabella 18 - I coefficienti di deprezzamento del valore di un suolo conformato

	Orizzonte temporale in anni	Rischio urbanistico	Coefficiente di abbattimento	Coefficiente di ponderazione
PUA approvato o PdC convenzionato	0	nullo	-	100%
PUA non approvato	5	modesto	0,30	70%
PI approvato area ex art.6 attuabile nel breve periodo (c.d. a bassa complessità)	8	medio	0,80	20%
PI approvato, area ex art.6 attuabile nel lungo periodo (c.d. ad alta complessità) & aree in PAT approvato	10	elevato	0,90	10%

5.1.2 Le progressioni di valore delle aree e i livelli di conformazione del diritto

A partire dai coefficienti di deprezzamento del valore espresso dalle aree caratterizzate da immediata trasformabilità e massimo livello di conformazione del diritto di edificare, di seguito sono riportati i valori che ne conseguono.

La prima fase approfondisce la stima dei valori delle aree edificabili espressi sulla base della capacità edificatoria.

La tabella seguente riepiloga:

- il massimo valore (espresso in euro per unità di volume netto) esprimibile da un'area: il valore per aree urbanizzate attuabili con intervento diretto e non urbanizzate attuabili con PUA e permesso di costruire convenzionato;
- il valore per un'area, non urbanizzata, sottoposta a PUA (espresso in euro per unità di volume netto). Tale valore viene stimato ponderando con coefficiente 0,70 i valori precedenti. Anche in questo caso il valore è riverito all'unità di volume netto. Va evidenziato che si è proceduto ad una valutazione puntuale di congruità per le aree del Capoluogo attraverso il procedimento del valore residuo per verificare la valutazione.

Tabella 19 - I valori medi per aree attuabili con intervento diretto e PUA (valori espressi in euro/mc netto)

Area (valore 1 mc netto)	Coeff.	Capoluogo	Tremignon	Vaccarino	Presina	IM & Car
Intervento diretto area già urbanizzata		150	120	130	100	65
PUA approvato o PdC convenzionato (non urb)		105	75	85	55	20
PUA non approvato (non urb)	0,70	74	53	60	39	14

La seconda fase della valutazione si concentra sui valori delle aree a conformazione più debole che, per questa ragione, non vengono espressi sull'unità di volume edificabile bensì sulla misura di superficie del suolo (mq di superficie territoriale).

La conversione dei valori espressi sull'unità di volume (mc netto) in valori espressi sull'unità di superficie (mq di suolo) avviene con riferimento alle aree perfettamente conformate (sia con PUA approvato o PdC convenzionato nonché alle aree con PUA non approvato).

La conversione conduce alla stima del valore medio di ogni areale desunto dalle tabelle di sintesi (cfr. tabella esemplificativa seguente).

**Tabella 20 - Il passaggio dai valori espressi sul "mc" ai valori espressi sul "mq di suolo".
Stralcio esemplificativo del Capoluogo**

AREE IN P.I	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo non urbanizzato PUA approvato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	
Struttura storica	A	2,00			
	B	1,00			
	B	1,10			
	B	1,20			
	B	1,30			
	B	1,40			
	B	1,70			
	B	2,00			
	Struttura insediativa residenziale	C1	0,50	53	37
		C1	0,60	63	44
C1		0,70	74	52	
C1		0,80	84	59	
C1		0,90	95	66	
C1		1,00	105	74	
C1		1,10	116	81	
C1		1,20	126	88	
C2		0,40	42	29	
C2		0,50	53	37	
C2		0,60	63	44	
C2		0,70	74	52	
C2		0,80	84	59	
C2		0,90	95	66	
C2		1,20	126	88	
Valore medio				83	58

La stima dei valori medi delle aree comprese negli Ambiti assoggettabili ad accordo ex art.6 LR 11/2004 viene elaborata a partire da questi valori e dai coefficienti di ponderazione associati a jus aedificandi debole (0,20 e 0,10).

Si evidenzia inoltre che i valori sono espressi sull'unità di superficie del mq di suolo.

Tabella 21 - I valori medi per aree edificabili (valori espressi in euro/mq di superficie di suolo)

	Coeff.	Capoluogo	Tremignon	Vaccarino	Presina	IM & Car
PUA non approvato (Non urb)	0,70	58	42	48	37	12
PI approvato area ex art.6 attuabile nel breve periodo (c.d. a bassa complessità)	0,20	17	12	14	11	4
PI approvato, area ex art.6 attuabile nel lungo periodo (c.d. ad alta complessità) & aree in PAT approvato	0,10	8	6	7	5	2

La congruità dei gradienti di valore si fonda su due evidenze.

La prima attiene ai valori delle aree destinate ad accordi c.d. a bassa complessità, il cui valore medio ammonta a 12 euro e appare in linea con valori riconosciuti per aree destinate a dotazioni territoriali e servizi.

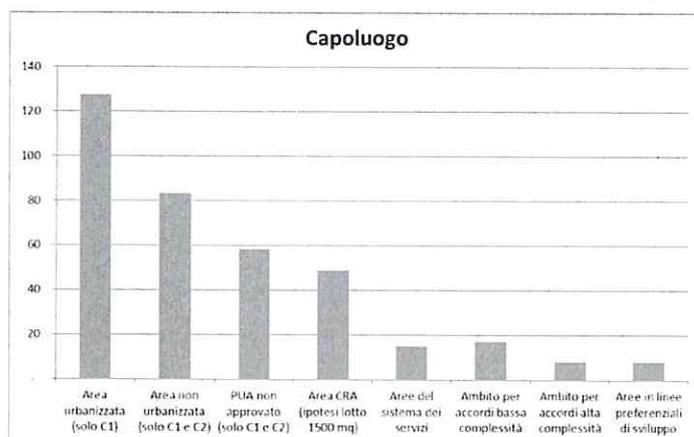
La seconda si fonda sull'assunzione per la quale il valore medio di mercato di un'area con il livello minimo di conformazione del diritto deve convergere con il valore di mercato delle aree apprezzate non tanto per l'immediata trasformazione edilizia quanto dal mercato fondiario. Queste aree infatti sono caratterizzate da un valore che esprime una rendita d'attesa. Il mercato fondiario per Piazzola fornisce un'indicazione di valore medio di 5-6 euro/mq con oscillazioni comprese tra 2 e 9 euro/mq. Ne consegue che i valori medi stimati appaiono in linea con le indicazioni del mercato fondiario.

I valori e i coefficienti stimati conducono al quadro di estrema sintesi riportato di seguito. Si evidenzia che i valori non esprimono una media ponderata in ragione della numerosità di aree, ma una semplice media aritmetica.

Tabella 22 - Il quadro complessivo dei valori medi delle aree espressi per mq di suolo.

	Capoluogo	Tremignon	Presina	Carturo	Isola Mantegna
Valore medio area urbanizzata (eccetto aree in zto A)	165	137	98	81	62
Valore medio area non urbanizzata	83	60	53	19	17
Valore medio PUA non approvato	58	42	37	13	12
Valore medio area CRA (ipotesi lotto 1500 mq)	49	38	32	19	19
Valore medio delle aree del sistema dei servizi	15	11	10	3	3
<i>Aree comprese in ambiti attuabili mediante accordi con i privati ex art. 6 Lur 11/2004</i>					
Valore medio area ambito per accordi bassa complessità	17				
Valore medio ambito per accordi alta complessità	8	6		2	
<i>Aree agricole in PI e Linee preferenziali di sviluppo in PAT</i>					
Valore medio aree in linee preferenziali di sviluppo	8	6			

L'andamento orientativo dei valori medi per il Capoluogo.



I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

Analogamente, si è proceduto a stimare il quadro dei valori medi per le aree comprese nella struttura insediativa artigianale - industriale e per le attività produttive e terziarie, considerando la possibilità di un doppio regime attuativo: diretto e indiretto.

Tabella 23 - I valori per le aree con funzioni non residenziali

	V area euro/mq SF	V area non urbanizzata (costo urbanizzazione 40 euro/mq)	V area con PUA da approvare Coefficiente 0,70
Tutto il territorio comunale eccetto IM, Carturo e Presina	90	50	35
IM, Carturo e Presina	75	35	25

5.2 Il ruolo della perequazione e gli effetti sul valore delle aree

Il PI introduce la perequazione urbanistica e ne stabilisce le modalità di applicazione all'art. 7 delle NTO. Poiché essa rappresenta un contributo aggiuntivo che i proprietari delle aree edificabili devono riconoscere, esso incide sul valore delle aree.

Ne consegue che il valore a fini fiscali dovrà tenere debitamente conto di questo ammontare affinché non sia soggetto ad imposizione fiscale un valore che non rimane in capo alla proprietà.

Le norme prevedono due modalità di contribuzione.

La prima è stabilita nel **“50% degli oneri di urbanizzazione vigenti al momento del rilascio o della presentazione del titolo abilitativo edilizio”** e viene applicata alle seguenti categorie che rilevano ai fini del presente documento:

- nuova edificazione (ovvero trasformazione e ampliamento) su lotti liberi nelle zone C Residenziale in ambito agricolo (Cra)
- gli interventi di trasformazione degli ambiti soggetti all'obbligo del Piano Urbanistico Attuativo qualora la relativa Superficie Territoriale sia inferiore o uguale a 5000 mq;
- gli interventi di trasformazione degli ambiti attraverso il permesso di costruire “convenzionato” di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001.

La seconda modalità prevede che il contributo perequativo consista, di norma, in un valore non inferiore al 50% del plusvalore economico generato dalle scelte di pianificazione urbanistica.

Tale regola viene applicata agli interventi di trasformazione sottoposti dagli strumenti urbanistici a P.U.A., qualora la superficie territoriale in essi coinvolta sia superiore a 5.000 mq., ovvero per gli interventi cui accedono gli accordi ex art. 6 e art. 7 della LR. 11 del 2004, nonché per gli interventi che conseguono una variante al PI che si avvalgono di quanto disposto dall'art.4 della LR 55/2012.

Il contributo perequativo quindi inciderà sulla stima del valore imponibile a fini fiscali delle aree e quindi andrà tenuto in opportuna considerazione, nel momento in cui le informazioni progettuali consentiranno di stimarne l'ammontare.

Tuttavia, allo scopo di indagare i possibili effetti economici e la sua incidenza sul valore di mercato delle aree a fini fiscali, si è proceduto ad una valutazione preliminare riferita a due tipologie di aree: le aree denominate CRA e le aree sottoposte ad Accordo pubblico privato.

5.2.1 Il ruolo della perequazione nei CRA

Per i lotti puntuali in CRA, al valore della capacità edificatoria stimato nelle pagine precedenti deve essere sottratto il contributo perequativo. Il valore stimato infatti si riferisce a casi la cui trasformazione non richiede costi eccedenti l'ordinarietà.

Il contributo «perequativo» è equivalente al 50% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di norma calcolati sulla base del progetto edilizio. Per questa ragione, la simulazione è avvenuta sulla base di un progetto assunto come riferimento e «caso tipo». I dati sono stati forniti dagli uffici tecnici del Comune di Piazzola e sono riassunti nella tabella successiva.

Tabella 24 - I dati funzionali alla stima dell'effetto del contributo perequativo nei lotti puntuali in CRA (Nostra elaborazione su dati Comune di Piazzola Sul Brenta)

Caso tipo lotto Capoluogo	Dati	note
Volume urbanistico netto da Prg previgente	650	mc
Volume netto totale	865	mc
Volume lordo totale	1.082	mc
Ammontare degli oneri U1 e U2	15.614	euro
Ammontare oneri U1&U2 per mc netto	24	euro/mc netto
Ammontare oneri U1&U2 per mc lordo	14	euro/mc lordo

Poiché il valore dell'area nel caso dei lotti puntuali in CRA è espresso in euro per unità di volume lordo, l'onerosità del contributo è espresso con riferimento alla medesima consistenza e considerato al 50%, da cui consegue il valore di 7,22 euro/mc lordo.

La tabella seguente riepiloga la stima del valore totale del lotto puntuale come esito del prodotto dei seguenti fattori:

- il valore unitario dell'area esito dell'analisi di mercato depurato dell'ammontare del "contributo perequativo";
- la volumetria lorda ammessa dal piano di 650 mc.

Tabella 25 - La stima del valore a fini fiscali del lotto puntuale in CRA

Descrizione	V area (euro/mc lordo)	Contributo perequativo CP (euro/mc lordo)	Valore al netto del CP (euro/mc lordo)	Volumetria lorda del lotto puntuale	Valore totale del lotto puntuale (euro)
A.T.O. Isola Mantegna & Carturo	52,00	7,22	44,78	650,00	29.110,03
A.T.O. Presina	80,00	7,22	72,78	650,00	47.310,03
A.T.O. Capoluogo	120,00	7,22	112,78	650,00	73.310,03
A.T.O. Tremignon	96,00	7,22	88,78	650,00	57.710,03
A.T.O. Vaccarino	104,00	7,22	96,78	650,00	62.910,03

Come già dichiarato, tali valori rappresentano valori medi indicativi per il contribuente nella misura in cui sono esito di una stima che assume l'incidenza del contributo perequativo sulla base del "caso tipo" analizzato dagli uffici del Comune di Piazzola Sul Brenta.

5.2.2 Il ruolo della perequazione nella stima del valore per le aree soggette ad accordi pubblico privati

A seguito della sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 e successiva variante al PI, gli ambiti si caratterizzeranno per un aumento del livello della conformazione dello jus aedificandi e, al contempo, per la presenza del contributo perequativo definito mediamente nel 50% del plusvalore economico generato dalle scelte di pianificazione urbanistica.

Il valore imponibile delle aree dovrà quindi essere «depurato» del contributo perequativo. A scopo esplorativo, di seguito si indaga il possibile effetto.

Il plusvalore economico viene stimato sulla base della differenza tra il valore dell'area nelle condizioni antecedenti l'approvazione dell'accordo e il valore dell'area successivamente all'approvazione dell'accordo.

Premesso che la stima dovrà avvenire tenendo in opportuna considerazione il progetto urbanistico dell'area, la simulazione effettuata in questa fase avviene a partire dai valori medi "ante accordo" e "post accordo" stimati nel presente documento.

Il valore "ante accordo" è rappresentato dal valore delle aree collocate in ambiti destinati ad accordi (le aree destinate ad accordi pubblico privati ex art.6 attuabili nel breve e nel lungo periodo (c.d. a bassa & alta complessità).

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

Il valore "post accordo" è assunto pari al valore di un'area sottoposta a PUA non approvato.

La tabella seguente esemplifica la stima del valore imponibile di un'area a seguito della sottoscrizione dell'accordo e in ragione del contributo perequativo stimato per le due tipologie di "Ambiti", a bassa e a elevata complessità.

Tabella 26 - La stima del valore imponibile delle aree destinate ad accordo e sottoposte a contributo perequativo

Valori espressi in euro/mq suolo	Valore del suolo riferito ad un Pua non approvato	V "ante" accordi a <u>bassa</u> <u>complessità</u>	Aumento di valore (euro)	Contributo perequativo al 50%	Valore al netto del contributo	Differenziale di valore fiscale
	A	B	C=(A-B)	D=50%C	(A-D)	
Isola Mantegna, Carturo	13	4	10	5	8	-36%
Presina	37	11	26	13	24	-35%
Piazzola Capoluogo	58	17	41	21	38	-35%
Tremignon	42	12	30	15	27	-35%
Vaccarino	48	14	34	17	31	-35%

Valori espressi in euro/mq suolo	Pua non approvato	V "ante" accordi ad <u>alta</u> <u>complessità</u>	Aumento di valore (euro)	Contributo perequativo al 50%	Valore al netto del contributo	Differenziale di valore fiscale
Isola Mantegna, Carturo	13	2	11	6	7	-43%
Presina	37	5	32	16	21	-43%
Piazzola Capoluogo	58	8	50	25	33	-43%
Tremignon	42	6	36	18	24	-43%
Vaccarino	48	7	41	21	27	-43%

6 ALLEGATI - TABELLE ESEMPLIFICATIVE DEI VALORI MEDI ARTICOLATI PER AREALI OMOGENEI

Sulla base dei valori unitari illustrati nelle pagine precedenti, di seguito sono riportati i valori medi articolati in ragione delle tipologie di aree e suddivisi per areali omogenei.

Per le aree A, B, C1 e C2 a partire dal valore medio esito delle analisi di mercato espresso in euro per mc netto e in euro per mc lordo per quanto attiene i CRA, sono stimati i valori unitari espressi per mq di suolo.

Per quanto riguarda i lotti puntuali (CRA), poiché la volumetria assegnata dal piano è puntuale e non è esito di un indice di densità fondiaria, il valore totale è riferito all'intero lotto al quale afferisce la volumetria.

Per quanto attiene alle aree produttive e artigianali, il valore è riferito al mq di superficie fondiaria di un lotto urbanizzato ovvero sul mq di suolo non urbanizzato.

Per le altre aree, i valori sono espressi per mq di suolo.

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.1 Capoluogo

A.T.O. Capoluogo							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale			150	euro/mc netto		
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale			120	euro/mq lordo		
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale			105	euro/mc netto		
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale			74	euro/mc netto		
AREE IN P.I	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	valore per mq di suolo non urbanizzato PUA	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura storica	A	2.00	300				
	B	1.00	150				
	B	1.10	165				
	B	1.20	180				
	B	1.30	195				
	B	1.40	210				
	B	1.70	255				
	B	2.00	300				
	C1	0.50	75	53	37		
	C1	0.60	90	63	44		
	C1	0.70	105	74	52		
	C1	0.80	120	84	59		
	C1	0.90	135	95	66		
	C1	1.00	150	105	74		
	C1	1.10	165	116	81		
	C1	1.20	180	126	88		
	C2	0.40	60	42	29		
	C2	0.50	75	53	37		
	C2	0.60	90	63	44		
	C2	0.70	105	74	52		
C2	0.80	120	84	59			
C2	0.90	135	95	66			
C2	1.20	180	126	88			
Valore medio			165	83	58		
Struttura insediativa residenziale	Cra					73.310	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500					49	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D1 e D2	diretto/PUA	90	50	35		
Struttura insediativa artigianale - industriale	D3	diretto/PUA	90	50	35		
Area in zona Sp	Area 1	PUA			35		
Area in zona Sp	Area 2	area a servizi					15
Aree del Sistema dei servizi							15
Aree per Accordi ex art. 6 L.R. 11/04 (classe a bassa complessità)							17
Aree per Accordi ex art. 6 L.R. 11/04 (classe ad alta complessità)							8

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.2 Presina

A.T.O. Presina									
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale								100 euro/mc netto
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale								80 euro/mq lordo
Valore de suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale								55 euro/mc netto
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale								39 euro/mc netto
AREE IN P.I	Zona	Modalità di intervento	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq	
Struttura insediativa residenziale	B		1,10	110					
	C1		0,50	50	28	19			
	C1		0,80	80	44	31			
	C1		0,90	90	50	35			
	C1		1,00	100	55	39			
	C1		1,10	110	61	42			
	C1		1,20	120	66	46			
	C1		1,24	124	68	48			
	C2		0,70		39	27			
	C2		1,20		66	46			
Valore medio				98	53	37			
Struttura insediativa residenziale	Cra		650,00						47.310
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500								32
Struttura insediativa artigianale - industriale	D3	diretto		75					
Aree del Sistema dei servizi									10

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.3 Tremignon

A.T.O. Tremignon							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale		120	euro/mc netto			
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale		96	euro/mq lordo			
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale		75	euro/mc netto			
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale		53	euro/mc netto			
AREE IN P.I	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura insediativa residenziale	B	1,30	156				
	B	1,40	168				
	B	1,90	228				
	C1	0,70	84	53	37		
	C1	0,80	96	60	42		
	C1	0,90	108	68	47		
	C1	1,00	120	75	53		
	C2	0,50		38	26		
	C2	0,80		60	42		
	C2	0,90		68	47		
<i>Valore medio</i>			137	60	42		
Struttura insediativa residenziale	Cra	650				57.710	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500					38	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D1 e D2	diretto/PUA	90	50	35		
Struttura insediativa artigianale - industriale	D3	PUA			35		
Aree del Sistema dei servizi							11
Aree per Accordi ex art. 6 L.R 11/04 (classe ad alta complessità)							6

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.4 Vaccarino

A.T.O. Vaccarino								
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale			130	euro/mc netto			
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale			104	euro/mq lordo			
Valore de suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale			85	euro/mc netto			
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale			60	euro/mc netto			
AREE IN P.I	Zona		Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura storica	A		0,90	117				
	C1		0,70	91	60	42		
	C1		0,80	104	68	48		
Struttura insediativa residenziale	C1		0,90	117	77	54		
	C1		1,00	130	85	60		
	C2		0,60		51	36		
	C2		0,70		60	42		
	C2		0,90		77	54		
<i>Valore medio</i>				<i>111</i>	<i>68</i>	<i>48</i>		
Struttura insediativa residenziale	Cra		650,00				62.910	
<i>Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)</i>	1500						42	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D1	diretto/PUA		90	50	35		
Aree del Sistema dei servizi								12
Aree per Accordi ex art. 6 L.R 11/04 (classe a bassa complessità)								14

I criteri per la determinazione dei valori medi ai fini IMU
delle aree edificabili site nel Comune di Piazzola Sul Brenta

Report finale. Revisione del 30 dicembre 2015

6.5 Isola Mantegna e Carturo

A.T.O. Isola Mantegna							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale		65	euro/mc netto			
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale		52	euro/mq lordo			
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale		20	euro/mc netto			
Valore del suolo PUA non approvato			14	euro/mc netto			
AREE IN P.I.	Zona	Densità territoriale (mc netto/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura insediativa residenziale	C1	0,90	59	18	13		
	C1	1,00	65	20	14		
	C2	0,60		12	8		
<i>Valore medio</i>			62	17	12		
Struttura insediativa residenziale	Cra	650				29.110	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1.500					19	
Struttura insediativa artigianale - industriale	D2		75	35	25		
Aree del Sistema dei servizi							3
A.T.O. Carturo							
Valore del suolo urbanizzato	prevalentemente residenziale		65	euro/mc netto			
Valore del suolo urbanizzato (CRA)	prevalentemente residenziale		52	euro/mq lordo			
Valore del suolo non urbanizzato	prevalentemente residenziale		20	euro/mc netto			
Valore del suolo PUA non approvato	prevalentemente residenziale		14	euro/mc netto			
AREE IN P.I.	Zona	Densità territoriale (mc/mq)	Valore per mq di suolo urbanizzato	Valore per mq di suolo non urbanizzato	Valore per mq di suolo PUA non approvato	Valore del lotto puntuale	Valore per mq
Struttura insediativa residenziale	B	1,50	98				
	B	1,60	104				
	C1	0,90	59	18	13		
	C1	1,00	65	20	14		
	C2	0,90		18	13		
<i>Valore medio</i>			81	19	13		
Struttura insediativa residenziale	Cra	650,00				29.110	
Valore medio (ipotesi lotto 1500 mq)	1500					19	
Struttura insediativa artigianale - industriale e per le attività produttive e terziarie	D1		75	35	25		
Aree del Sistema dei servizi							3
Area in zona R							5
Aree per Accordi ex art. 6 L.R. 11/04 (classe ad alta complessità)							2

CREDITI

Rapporto finale prodotto da Theorema sas

Referente e responsabile scientifico dell'incarico: dott. Antonella Faggiani Mrics
con la collaborazione della dott.ssa Hegis Shyti

Mestre (Ve), 30 dicembre 2015

Theorema sas
Calle del Sale, 33/2
30174 Mestre Venezia IT
info@theoremasas.it