

RELAZIONE TECNICA

Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU valevoli per l'anno d'imposta 2021 e seguenti.

a) premessa

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

Con le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 26 del 30.03.2004, n° 9 del 31.01.2005 e n° 26 del 20.03.2006 sono stati adeguati i valori monetari ed introdotte precisazioni e integrazioni per dare certezza alla disciplina di situazioni e casi venutisi a proporre via via. Con la deliberazione n° 141 del 22.12.2006 sono stati apportati ulteriori correttivi necessari per il costante miglioramento dei criteri posti alla base dei controlli sulle aree edificabili per gli anni 2007 e seguenti.

Con la deliberazione n° 23 del 23.02.2009 è stato disposto l'aumento del 10% di tutti i valori tabellari e sono state apportate modifiche ai valori delle aree ricadenti nelle ZTO del P.I.P. Inoltre, sono state apportate ulteriori precisazioni ai criteri di valutazione delle aree. In particolare, è stato chiarito come i valori deliberati siano meri criteri indicativi che non impediscono all'Ufficio Tributi di applicare valori diversi e più alti in presenza di perizie di stima ovvero di atti di trasferimento del diritto di proprietà o di altri diritti reali dai quali emergono valori di mercato superiori a quelli tabellari. Sono state, poi, recepite alcune novità normative intervenute medio tempore in materia di aree edificabili. Infine, è stato previsto un abbattimento del 10% nel caso di varianti al PRG adottate dal Comune, nel tempo in cui l'area si trova in regime di salvaguardia in attesa di approvazione da parte dell'organo competente, ai sensi della disposizione di cui all'art. 36 comma 2 del d.l. n° 223 del 04.07.2006, convertito con legge n° 248 del 04.08.2006 .

Con la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 2/2010 sono stati confermati i valori vigenti e sono state introdotte ulteriori precisazioni necessarie per il corretto calcolo e controllo.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30.03.2015 sono state apportate ulteriori integrazioni.

Con la presente relazione tecnica si intende adeguare l'operazione di individuazione dei valori di riferimento per le aree edificabili ai fini IMU alle trasformazioni verificatesi negli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Portogruaro.

In particolare si precisa che l'assetto urbanistico del territorio del Comune di Portogruaro è definito attualmente dai seguenti atti pianificatori:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato dalla Giunta Provinciale con delibera di presa d'atto e ratifica n° 4 del 17.01.2014 a seguito di adozione avvenuta con deliberazione del C.C. n° 1 del 14.01.2013 avente oggetto "Adozione del Piano di assetto del territorio (PAT) e del rapporto ambientale relativo alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS)";
- a seguito dell'approvazione del PAT il PRG vigente per le parti compatibili diventa il Piano degli Interventi (P.I.);
- Piano degli Interventi - Variante n. 5 ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 106 del 24.11.2014;
- Piano degli Interventi - Variante n° 5 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 11/2004 approvato con deliberazione del C.C. n° 8 del 02.03.2015 che diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'albo pretorio comunale;
- deliberazione del C.C. n. 46 del 24.07.2020 con la quale viene adottato il Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 11 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 per l'individuazione degli ambiti conseguenti alla legge sul consumo di suolo, modifiche puntuali anche ai sensi della legge per le varianti verdi ed istituzione del RECREC - riscontro alle osservazioni pervenute ed approvazione.

In considerazione della novità degli strumenti urbanistici ed in funzione di una compiuta e analitica individuazione e catalogazione, in via transitoria sono valutate sulla base del reddito dominicale le aree individuate nell'elaborato Tav. 4 del PAT come "Limiti fisici di nuova espansione" fino a che le stesse non saranno conformativamente incluse nei P.I.

b) *natura e caratteri dei valori proposti*

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

Tali valori sono stati formulati tenendo conto dei seguenti parametri:

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

I valori sono fissati a norma dell'art. 52 del D.Lgs. n° 446/1997 e quindi costituiscono valori di riferimento indicativi dei valori di mercato che restano comunque l'unica base imponibile delle aree edificabili. Tali valori indicativi non impediscono pertanto al Servizio Tributi l'emissione di atti impositivi sulla base di valori diversi e più alti rispetto a quelli approvati con la presente deliberazione in presenza di perizie di stima o di atti di trasferimento di diritti reali in cui emergono valori superiori a quelli tabellari.

c) *aggiornamento dei valori*

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

Per l'anno 2006 e seguenti i vigenti valori sono stati aggiornati tutti del 10%. L'ulteriore aumento generalizzato del 10% è stato apportato, come si è già detto, nell'anno 2009 con la deliberazione n° 23 del 23.02.2009.

La deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 2/2010 ha confermato senza modificare i valori già approvati, così come la successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30.03.2015.

Con la delibera di cui la presente relazione tecnica costituisce parte integrante si intende nuovamente confermare i valori vigenti in considerazione della perdurante crisi economica generale e conseguente stagnazione del mercato immobiliare ed aggiornare la stessa alla variante n. 11 al PI approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 24/07/2020 denominata "variante n. 11 al piano degli Interventi per modifiche puntuali alla cartografia e alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e per la variante verde anno 2019, per l'adeguamento alla LR 14/2017 e al regolamento edilizio tipo".

In particolare si rende opportuno precisare che la modifica dei parametri urbanistici ed edilizi contenuta nella suddetta variante con l'aggiunta della frase "*a seguito dell'entrata in vigore del regolamento edilizio di cui alla DGR 669/2018 i parametri edilizi riferiti alle volumetrie di tipo residenziale sono aumentati del 30%*" non comporta nella realtà un aumento della capacità edificatoria e quindi del relativo valore venale dei terreni interessati, che rimane pertanto invariato rispetto agli anni precedenti.

Si precisa inoltre che le definizioni tecniche uniformi contenute nella variante n. 11, tra cui il parametro del "*Volume totale o volumetria complessiva*" utilizzato come indice di zona urbanistica, diventano efficaci dopo l'approvazione della Variante al PI di adeguamento dei relativi indici edificatori e dopo l'approvazione del REC adeguato alla DGR 668/2018 avvenuta il 24/07/2020.

Per gli strumenti urbanistici attuativi (PUA) e gli interventi convenzionati, presentati prima dell'approvazione del REC e dell'approvazione della Variante al PI, si applicano la definizione di Volume e l'indice edificatorio/volume di norma urbanistica vigenti alla data di presentazione. Dopo l'approvazione della Variante al PI predetta può essere richiesta una modifica al PUA/intervento convenzionato di adeguamento con la rideterminazione degli standard di urbanizzazione.

d) novità che si intendono apportare con la presente deliberazione:

Come anticipato nelle premesse al punto a) la presente relazione tecnica con la deliberazione consiliare di cui costituisce parte integrante viene approvata allo scopo di recepire i nuovi strumenti urbanistici e adeguare terminologia e casistiche al mutato assetto del territorio del Comune di Portogruaro.

e) TABELLA VALORI

ZONE RESIDENZIALI					
	A	B1	B2	C1	C2
	€/m3	€/m3	€/m3	€/m3	€/m3
Centro Storico (F. 26, 27 C.T.)	147,48				
Aree edificabili del capoluogo (escluse le aree periferiche di cui appresso)		81,11	81,11	81,11	44,24
Aree edificabili periferiche del capoluogo (San Nicolò, Ronchi, San Giacomo, aree edificabili dall'altezza della Caserma in poi)		62,68	62,68	62,68	33,18
Aree edificabili di Lugugnana e Summaga		55,30	55,30	55,30	29,50
Aree edificabili di Portovecchio e Pradipozzo		51,67	51,67	51,67	25,80
Aree edificabili oltre Villa di Lugugnana, Marina, Serrai, Giussago, Torresella, Lison		36,87	36,87	36,87	18,44

Note:

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

ZONE NON RESIDENZIALI

	D1 Aree già espropriate e assegnate in proprietà o di completamento €/mq	D1 Aree da espropriare €/mq	D3 €/mq	D2 €/mq	D6 €/mq
P.I.P. Noia ri	41,28	27,52			
Zone D San Nicolò			47,93		
Zone D nel capoluogo			43,03	22,12	
Zone D nelle frazioni			29,50	14,75	
Zone per distributori su Strade Statali					44,24
Zone per distributori su altre strade					25,80

f) PRECISAZIONI

1. nel caso di varianti al P.I. adottate dal Comune, nel tempo in cui l'area si trova in regime di salvaguardia in attesa di approvazione da parte dell'organo competente, è previsto un abbattimento del 30% che opera nel modo seguente:

- ⊙ riguarda le porzioni di superficie interessate dalle varianti urbanistiche;

- ⊙ se la variante comporta un aumento del valore venale del bene, si applica il valore più alto relativamente alla nuova destinazione urbanistica con l'abbattimento del 30% fermo restando comunque che tale valore abbattuto non può essere inferiore al valore di origine ;
- ⊙ se la variante comporta una diminuzione del valore venale del bene, si applica il valore più basso tra i due.

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

3. L'importo al m² per le ZTO A si riferisce ad un'edificabilità di 1 mc/mq in qualsiasi punto del Centro Storico perimetrato, con esclusione delle zone F. Tuttavia si applica solo agli ambiti per i quali il P.I. prevede nuove cubature realizzabili, le quali vengono rapportate alla Superficie Territoriale dell'ambito per ottenere il rapporto mc/mq al quale viene proporzionato l'importo;

4. per le zone commerciali - direzionali miste a residenziali e per quelle turistiche (per esempio zone D4 e D5 della variante generale al e nel PAT/P.I. si applicano i valori di riferimento previsti per le zone residenziali C1 e C2 (a seconda se sono di completamento o di nuova formazione) moltiplicati per mc edificabili (teoricamente) con la riduzione del 20%;

5. a partire dal 1 gennaio dell'anno successivo all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e alla sottoscrizione della relativa convenzione, le zone di nuova formazione vanno valutate in base ai valori previsti per le zone di completamento delle corrispondenti Zone Territoriali Omogenee;

6. Per le aree ricadenti nelle ZTO C1S del 1^a P.I. si applica il valore delle rispettive ZTO C1, tenendo conto che per tali ZTO nelle aree libere è ammessa la costruzione di 2 nuove abitazioni con limite massimo di mc 600 ogni 800 mq di superficie, fino a quando non verrà concretizzata una soluzione progettuale diversa;


7. i valori di riferimento contenuti nelle tabelle possono essere utilizzati come valori di riferimento, per analogia, anche in casi o zone assimilabili per caratteristiche ed edificabilità a quelle espressamente elencate.


8. Nei casi di ristrutturazione di edifici a destinazione abitativa situati nelle ZTO D1, D2, D3 e D5 si applicano i valori di riferimento previsti per le zone residenziali C2 nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133/99, moltiplicati per i mc edificabili;

9. Per le aree C1/a (residenziale di edificazione diffusa) si applicano i valori stabiliti dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità effettiva di esproprio fino a quando non verrà concretizzata una soluzione progettuale diversa;

g) CASI IN CUI NON SI APPLICANO I VALORI DELLE TABELLE


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


 per le aree, pur classificate come edificabili, dove però l'edificabilità è stata sospesa con atti formali per motivi non imputabili al proprietario;

 aree dove l'edificabilità è stata trasferita ad altri soggetti (aree assoggettate ad esproprio) oppure dove l'edificabilità è di tipo molto particolare e finalizzato a soddisfare direttamente esigenze di pubblico interesse o di pubblica utilità (le zone F del PRG);

 zone del Centro Storico dove non sono ammessi aumenti di cubatura;

 aree con vincolo di verde privato;

 aree pertinenziali degli edifici, destinate a parcheggio oppure a verde privato (non vincolato).

 Le aree ricomprese nei comparti con indice di fabbricabilità territoriale sono soggette a valutazione caso per caso, fermo restando quanto previsto dalla normativa in relazione al rispetto dell'indice di edificabilità specifico dell'ambito contenuto nelle NTA del piano

Aree edificabili nelle diverse ZTO del P.I:	- 20%
Qualora le stesse risultino gravate da una servitù di transito	
Aree autonomamente edificabili nelle diverse ZTO del P.I che necessitano di una servitù di passaggio per accedervi	- 10%

i) **VALORI DA APPLICARE IN CASI PARTICOLARI**

• **Fabbricati fatiscenti e ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO F ed E:**

per i fabbricati fatiscenti e per i fabbricati oggetto di ristrutturazione si applica il valore dell'area (come previsto dall'art. 5 comma 6 D.lgs. n° 504/92) facendo riferimento ai valori per le zone residenziali C2 nella corrispondente area, come individuata nella planimetria allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 133 del 28.10.1999, moltiplicato per la cubatura effettivamente realizzata. L'area è considerata come esterna ai centri abitati (-10%);

• **Ristrutturazione di fabbricati ricadenti in ZTO A:**

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

• **ZTO F1S/F2S/F2V esterne ai comparti:**

il valore dichiarabile è quello stabilito dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità effettiva di esproprio. Questo criterio opera fino a quando viene approvata una specifica convenzione per la realizzazione di un intervento edilizio. Da questo momento si applica il valore venale, basato sulla stima di massima delle opere da realizzare.