



Copia  
N° 19 del Reg. delib.

# COMUNE DI PRADAMANO

(Provincia di Udine)

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

**OGGETTO:** PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA I.U.C.

L'anno **DUEMILASEDIC**i il giorno **TRENTA** del mese di **MAGGIO** alle ore **19.30** nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli consiglieri in tempo utile si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria, seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

<i>CONSIGLIERI</i>		<i>Pres./Ass.</i>	<i>CONSIGLIERI</i>		<i>Pres./Ass.</i>
1	MOSSENTA Enrico	presente	10	ZAVARESCO Sabrina	assente
2	ZORZINI Andrea	presente	11	BREZIGAR Federico	presente
3	ZAMPIERI Anna	assente	12	BERTOSSI Ireneo	presente
4	SCOMPARIN Massimo	presente	13	MANZAN Giulia	presente
5	CANDIDO Giulia	presente	14	MARINO Elisabetta	presente
6	FACHIN Cinzia	presente	15	MICCINO Fabrizia	presente
7	FATTORI Marco	presente	16	BLASON Melissa	presente
8	COMELLI Valentina	presente	17	PICCOLI Leonardo	assente
9	MICHELINI Luca	assente			

TOTALE: presenti 13 assenti 4

Partecipa il Segretario Comunale **Dott. Rino Zoratto**

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Dott. Enrico Mossenta nella sua qualità di Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA	la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA I.U.C.", allegata;
UDITA	la relazione dell'Assessore Giulia Candido che illustra la suddetta proposta;
UDITO	l'intervento del Consigliere Ireneo Bertossi come documentato ai sensi dell'art. 47 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;
UDITA	la discussione documentata ai sensi dell'art. 47 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;
UDITA	la dichiarazione di voto del Consigliere Ireneo Bertossi che anticipa il voto contrario del proprio gruppo consiliare, come documentato ai sensi dell'art. 47 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;
UDITA	la dichiarazione di voto del Consigliere Elisabetta Marino che anticipa il voto di astensione del proprio gruppo consiliare, come documentato ai sensi dell'art. 47 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;
VISTO	il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
VISTA	la L.R. 11 dicembre 2003 n. 21, come modificata dall'art. 17 della L.R. 24/05/2004 n. 17;
VISTI	i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Con la seguente votazione espressa in forma palese:

presenti e votanti: n. 13 - favorevoli: n. 8 - contrari: n. 2 (Bertossi – Manzan) - astenuti: n. 3 (Marino – Miccino – Blason);

### DELIBERA

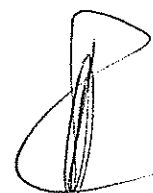
- di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA I.U.C.", allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

Data l'urgenza, con successiva votazione espressa in forma palese:

presenti e votanti: n. 13 - favorevoli: n. 8 - contrari: n. 2 (Bertossi – Manzan) - astenuti: n. 3 (Marino – Miccino – Blason);

### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 1 comma 19 della L.R. 21/2003 come sostituito dall'art. 17 della L.R. 17/2004.



## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA IUC.**

### IL SINDACO

**ACCERTATO** che, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lett. g), D. Lgs. 446/1997, i Comuni possono "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri importati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

**VISTI** agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n.201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita l'imposta municipale propria "IMU", con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, in tutti i comuni del territorio nazionale;

**PREMESSO** che ai sensi dell'articolo 13 comma 2 del D.l. 201/2011, che richiama espressamente l'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, il possesso delle aree fabbricabili costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta municipale propria, sulla base del valore in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo ai seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione
- indice di edificabilità
- destinazione d'uso consentita
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**CONSIDERATO** che la valutazione:

- fornisce al contribuente un elemento di riferimento per il calcolo dell'imposta municipale propria di cui al D.Lgs. 23/2011 e al D.L. 201/2011;
- limita il margine di discrezionalità posto in capo al Comune nella definizione di tali valori, riducendo nel contempo l'insorgenza di eventuale contenzioso

**VISTA** la legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) che ha istituito la nuova Imposta Unica Comunale, detta "IUC" dal 1 gennaio 2014 nelle sue nuove componenti TASI e TARI, che si aggiungono alla pre-esistente IMU profondamente e sostanzialmente modificata dalla stessa legge;

**DATO ATTO** che la medesima L. 147/2013, all'art. 1, comma 639, dispone che l'imposta unica comunale (IUC) si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

**VISTO** l'articolo 1, comma 703, della L. 147/2013, il quale stabilisce comunque che "l'entrata in vigore della IUC lascia salva la disciplina dell'IMU";

**TENUTO CONTO** che l'art.6 comma d) del Regolamento IUC (Imposta Unica Comunale), approvato in data 29/07/2014 con deliberazione consiliare n. 16, modificato con deliberazione consiliare n. 47 del 27/11/2014 e con deliberazione consiliare n. 12 del 12.05.2015, recita testualmente: "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";

**RICHIAMATA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 18/05/2015, con la quale si nominavano i membri per la Commissione di studio per la definizione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta sugli immobili;

**TENUTO** nella dovuta considerazione l'andamento delle costruzioni, della domanda di aree e delle compravendite di lotti ricadenti in zone residenziali, di insediamenti commerciali, commerciali all'ingrosso, artigiani ed industriali;

**STANTE** il persistere della congiuntura economica che può determinare situazioni di difficoltà nel territorio comunale di Pradamano, di rideterminare i valori delle aree, di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 5/2012, fissando i limiti minimi di valore, al di sotto dei quali si procederà ad accertamento;

**VISTA** l'allegata perizia di stima dei valori delle aree fabbricabili riferiti alle singole zone urbanistiche, predisposta dalla Commissione di studio per la definizione del valore delle aree fabbricabili ai fini della IUC sulla base del verbale del 22.10.2015, depositato agli atti;

**DATO ATTO** che tale determinazione, inoltre, costituisce un elemento di deflazione del contenzioso e certezza di incamerare le somme preventivate, senza ripercussioni negative sul bilancio comunale;

**VISTO** l'articolo 42, D. Lgs. 267/2000, relativo alle attribuzioni dei Consigli Comunali;

**VISTA** la legge 212/00 recante disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente;

**VISTO** il D. lgs. 267 del 18/08/2000;

### PROPONE

1. Di dare atto di quanto esposto in premessa che si intende qui integralmente riportato ed approvato;
2. Di approvare la nuova la perizia di stima delle aree fabbricabili allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. Di dare atto che i valori stabiliti sono determinati al fine di limitare il potere di accertamento del Comune di Pradamano, qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, e che le nuove valutazioni si applicano a decorrere dal 01.01.2016.
4. Di dare adeguata pubblicità alla presente deliberazione;
5. Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 1 comma 19 della L.R. 21/2003, come sostituito dall'art. 17 comma 12 della L.R. 17/2004.

Pradamano, 5/05/2016



IL SINDAGO  
dott. Enrico Mossenta

\*\*\*\*\*

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 49, comma 1 del d.lgs. 267 del 18.08.2000, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione sopraesposta.

Pradamano, 5/05/2016

PER IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA



IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. RINO ZORATTO

**PERIZIA DI STIMA**  
**dei valori delle aree fabbricabili del Comune di Pradamano, secondo le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C. a decorrere dal 1.1.2016**

Giudizio di stima:

Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IUC è il valore di mercato o valore venale delle aree stesse, ai sensi del comma 703 dell'art. 1 della L. 147/2013 e del richiamo effettuato dall'art. 13 del D.L. 201/2011 all'articolo 5 del D. Lgs. 504/1992, il quale prevede che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- 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 della vendita di aree aventi caratteristiche analoghe.

Il presupposto fondamentale per quantificare la potenzialità edificatoria, che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di valutazione immobiliare è contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione.

Il Comune di Pradamano aveva già adottato con deliberazione consiliare n. 5 del 25.02.1999 e successivamente aggiornata con deliberazione consiliare n. 85 del 20.12.1999, con deliberazione consiliare n. 62 del 21.12.2000, con deliberazione consiliare n. 45 dell'08.11.2001, con deliberazione consiliare n. 74 del 02.12.2002, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28/11/2003, con deliberazione consiliare n. 42 del 28/11/2005 e con deliberazione consiliare n. 5 del 11/04/2012 una stima individuante i valori venali delle diverse zone omogenee presenti nel territorio.

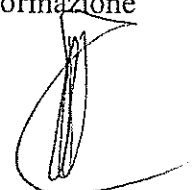
La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione della I.U.C. dall'anno 2016, riguardanti le varie destinazioni, residenziale, artigianale, industriale o comunque individuate a qualunque titolo nel Piano Regolatore Generale Comunale. Tale individuazione è oggetto di aggiornamento data la situazione stagnante del mercato immobiliare o con prezzi del prodotto edilizio in calo.

Le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento, in quanto estese all'intero territorio comunale, pur con una valutazione dettagliata diversa in relazione alle zone territoriali, costituendo esse:

- uno strumento di raffronto per il contribuente, per conoscere il valore delle aree possedute e quindi l'onere impositivo a cui è tenuto a far fronte;
- la base da fornire all'Ufficio Tributi per l'attività di immediata verifica dell'attendibilità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo.

Il valore unitario viene riferito ad un mq. di superficie delle varie aree fabbricabili del territorio comunale.

Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto non coincide quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc..



I procedimenti di stima sono i processi logico-matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima. Prima di svolgere una stima, si deve conoscere e tener conto della sua finalità, per farsi che la valutazione del valore sia considerata attendibile.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici: i primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche. Per un medesimo criterio di stima possono esserci molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc. Nel caso in questione lo scopo della stima è quello di determinare il valore medio ai fini indicativi per determinare la base imponibile ai fini della IUC.

I punti di riferimento che determinano l'assunzione della qualità di area fabbricabile sono:

- gli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- gli interventi edilizi straordinari (in tal caso va sommata la superficie su cui insiste l'edificio con l'area pertinenziale);
- la realizzazione di edifici abusivi per tutto il periodo intercorrente dall'inizio, anche presunto, di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione dei lavori (Risoluzione 138 del 06.06.1994);
- la destinazione a parcheggi, strade, verde attrezzato, compresa in un Piano di Lottizzazione, o in qualsiasi altro strumento attuativo per il contributo che queste aree danno agli indici complessivi di edificabilità e pertanto il loro teorico minor valore si ridistribuisce e compensa con i lotti destinati ad essere edificati direttamente.

Indipendentemente dalla loro natura non assumo mai la qualifica di area fabbricabile:

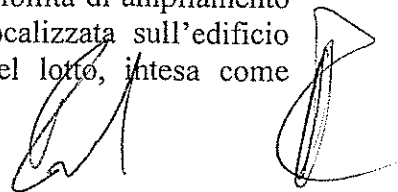
- area occupata dalla costruzione del fabbricato, poiché parte integrante del fabbricato;
- area pertinenziale del fabbricato, sempre sulla base di quanto precisato al punto precedente;
- area fabbricabile posseduta e condotta da coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale, intendendosi per tali soggetti, ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 446/97, le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi all'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. La cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.
- Area fabbricabile sottoposta a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludano in via permanente la possibilità di edificazione.

I criteri guida applicati nella definizione dei valori venali risultano supportati da una serie di elementi caratteristici significativi che condizionano la variabilità del mercato immobiliare.

Tuttavia vista la molteplicità delle variabili in gioco e la illimitata mutabilità della casistica territoriale di riferimento, si è preferito operare rispetto ad un numero discreto di criteri guida, che comunque risultano l'espressione di grandezze che governano significativamente il mercato immobiliare. Pertanto si è seguita una valutazione con criteri guida generali, anche in funzione di agevolare il contribuente nella determinazione dell'imposta dovuta nonché agevolare l'attività di accertamento da parte del Comune e quindi limitare l'insorgenza di contenzioso tra contribuente e Comune.

In tal senso si è fatto espresso riferimento, come dal resto prevede il citato Decreto legislativo n. 504/1992 ai fini dell'applicazione dell'I.C.I., anche ai lotti caratterizzati da destinazioni urbanistiche che attribuiscono agli stessi la prerogativa di "area fabbricabile in senso stretto", intesa quale edificabilità privata ex-novo.

Sulla base di tale considerazione si sono comprese le aree fabbricabili ai fini dell'imposta, escludendo le destinazioni urbanistiche che determinano unicamente la possibilità di ampliamento delle volumetrie esistenti, per le quali l'applicazione dell'imposta va focalizzata sull'edificio piuttosto che sull'area, visto che il presupposto per la fabbricabilità del lotto, intesa come



ampliamento della volumetria esistente, si basa sull'esistenza di un edificio di cubatura ben definita e non tanto sull'estensione dall'area entro il quale lo stesso è situato.

In particolare tramite la destinazione delle aree in base alla destinazione urbanistica del P.R.G.C. si è voluto attribuire un valore venale in relazione all'indice di edificabilità e alla destinazione d'uso consentita.

Nelle analisi effettuate si è tenuto conto di tutto ciò che potesse influenzare la valorizzazione di un lotto, attribuendo così il più probabile valore di mercato rispetto a condizioni medie di valorizzazione.

Occorre quindi sottolineare come l'attribuzione del valore di mercato in condizioni di media valorizzazione dei terreni, sia da intendersi come risultato di applicazione della media dei valori immobiliari osservati per terreni simili sotto il profilo localizzativo e urbanistico.

Con tale approccio il valore di mercato per il terreno edificabile rappresenta una quantificazione equa del "più probabile valore", pur ammettendo l'esistenza di condizioni che presentano estreme maggiorazioni ed estreme riduzioni delle valorizzazioni di mercato. Indagando la variabilità del valore di mercato in ragione della collocazione territoriale complessiva, non si è ritenuto di esprimere valutazioni diverse per l'area capoluogo Pradamano rispetto all'area della frazione Lovaria, tenendo presente che la realtà le individua sullo stesso piano.

Un altro aspetto che è stato oggetto di valutazione per le aree commerciali, artigianali e di servizio è connesso al legame localizzativo, difatti non si è osservata una stretta dipendenza rispetto alla centralità territoriale, come ugualmente risulta per le aree residenziali.

Dunque in merito alla suddivisione del territorio in zone di diversa valenza l'analisi emersa ha riconosciuto di accorpate l'intero territorio comunale in una macro area.

Considerata la varietà della casistica che caratterizza la possibilità di effettivo utilizzo urbanistico-edificatorio delle proprietà immobiliari, si è ritenuto di considerare le situazioni più significative di carattere generale, fermo restando che il contribuente che riscontra una sua particolare situazione di aggravio, non compresa nei casi presi a riferimento, potrà produrre una propria perizia asseverata da un tecnico abilitato attestante il giusto valore venale su cui procedere alla determinazione d'imposta, da utilizzarsi in sede di contraddittorio nell'ambito dei procedimenti di accertamento posti in essere dal Comune, per esempio accertamento con adesione. Tali perizie, in quanto atto di parte e non vincolanti nei confronti del Comune, verranno tuttavia debitamente verificate in contraddittorio dall'Amministrazione comunale. Da tale confronto in contraddittorio potranno evidenziarsi particolari elementi di valutazione ritenuti pertinenti ai fini della determinazione dell'imposta.

L'obbligatorietà del tributo cessa oltre che con l'atto traslativo della proprietà, anche con l'esproprio pure in mancanza di decreto, è sufficiente che per tale condizione si siano verificate situazioni che comportino la definitiva perdita di tutte le facoltà inerenti il diritto di proprietà.

Per effetto di un atto del privato, un'area può trovarsi ad essere priva di ogni sua attitudine all'edificazione e come tale non soggetta ad imposta. Si tratta di quelle aree che sono state integralmente o parzialmente asservite da parte del titolare a beneficio di un'area limitrofa o adiacente, la quale ne ha sfruttato o potrà sfruttarne conseguentemente il relativo indice fondiario. La particella fondiaria andrà esente da imposta quando, per effetto delle risultanze dell'Ufficio Tecnico Comunale e sulla base degli atti di asservimento regolarmente iscritti, sia accertato che essa è priva di indice fondiario od il suo rapporto di copertura è inferiore a quello richiesto dalle norme del Piano Regolatore generale comunale. Nel caso di asservimento parziale, si darà luogo ad un abbattimento del valore venale base, proporzionale al nuovo indice risultante in concreto per la particella in conseguenza all'asservimento.

Anche i vincoli e gli oneri di carattere reale permanenti (ad esempio servitù di passaggio, servitù di non costruire, servitù di passaggio di impianti tecnologici o di trasporto) costituiti a carico dell'area possono comportare l'inedificabilità di fatto. La particella sarà esente dal pagamento della I.U.C. solo nel caso in cui il vincolo esistente comporti la perdita dell'intera capacità edificatoria dell'area e a titolo permanente. La diversa situazione che comporti un vincolo di carattere reale di inedificabilità parziale del lotto, saranno vagliate caso per caso riducendo il valore del lotto di una percentuale del 10%.

Il criterio della graffatura dell'area all'edificio, in quanto atto che incide sulla destinazione oggettiva dell'area, è rappresentativo della volontà del titolare di assegnare all'area carattere pertinenziale, determinando in modo oggettivo l'estinzione dell'identità catastale dell'area stessa, che in tal senso viene ad assumere a tutti gli effetti il carattere di pertinenza catastale dell'edificio, come tale idonea a determinare la corrispondente rendita. Pertanto il tributo sull'area graffata di fatto risulta compreso nell'imposta sull'edificio quantificato in funzione della rendita catastale dello stesso, conformemente a quanto previsto dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs. 504/92, secondo cui si considera parte integrante del fabbricato, oltre all'area di sedime, quella che ne costituisce pertinenza.

Le particelle fondiari edificabili aventi superficie inferiore al lotto minimo, nei termini previsti dalle singole norme di zona del P.R.G.C., non sono soggette ad I.U.C. Si precisa che tale esenzione non risulta applicabile qualora il lotto minimo sia contiguo ad altri e la cui superficie totale dei lotti superi le dimensioni del lotto minimo previsto dalle singole disposizioni di piano.

Per le destinazioni a verde pubblico e sportivo, comprendenti giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero, per espressa disposizione l'edificazione è di regola vietata, salvo il caso della realizzazione di fabbricati legati alla fruizione ed alla manutenzione del verde e delle attrezzature di corredo, e cioè di chioschi o attrezzature di servizio per il ristoro, servizi igienici. Il "verde pubblico" è destinato ad assolvere una funzione pubblica ed a essere utilizzato dalla generalità dei cittadini, qualificandosi quindi come non assoggettabile ad imposta.

Per quanto concerne le aree non edificate, ricadenti in area P.E.E.P. attuato, si fa riferimento al prezzo stabilito con delibera consiliare. Il valore indicato, coincide con quello presente anche nella precedente perizia di stima ed è l'ultimo valore deliberato.

Per quanto riguarda le aree di rispetto, qualora una determinata particella sia compresa integralmente all'interno di una fascia di rispetto, essa sarà esente dal pagamento dell'imposta. Qualora invece la fascia di rispetto interessi solo parzialmente l'area edificabile si provvederà ad applicare la riduzione del valore del 10% dell'intero lotto.

Al termine della trattazione dei criteri che hanno guidato lo studio dei valori venali si riportano in allegato in forma tabellare le valorizzazioni medie di mercato correlate alle rispettive destinazioni di zona.

## **VALORI ATTRIBUITI dal 1.1.2016**

### **ZONE A**

Sono aree comprese nel centro storico urbano, ossia quella parte del territorio comunale di Pradamano qualificato di insediamenti di antica formazione. La possibilità edificatoria è limitata, solo dove consentita dallo strumento urbanistico e per interventi di demolizioni/ricostruzione, sostituzione edilizia, ovvero con possibilità, solo in presenza di un piano attuativo/piano di recupero, all'ampliamento delle volumetrie previste.

### **ZONE OMOGENEE "A" - Immobili soggetti a restauro conservativo**

Ambiti di valore storico ambientale

Valore delle aree libere urbanisticamente, ma di fatto inedificabili per norma del P.R.P.C. dei Centri Storici, da considerarsi complementari al/ai fabbricati cui possono fare riferimento, costituendone pertinenza non usufruibile ai fini edificatori.

Valore attribuito: zero

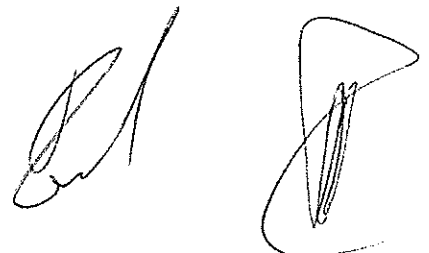
### **ZONE OMOGENEE "A" - Immobili soggetti a restauro conservativo**

Ambiti di valore storico ambientale

Valore delle aree libere urbanisticamente nel caso in cui si verificano interventi di ristrutturazione, restauro o ricostruzione.

Valore attribuito: e. 42,00 al mq.

### **ZONE OMOGENEE "A7" - Aree libere inedificabili**





Valore delle aree libere urbanisticamente, ma che per norma del P.R.P.C. dei Centri Storici, non costituiscono pertinenza usufruibile ai fini edificatori. Sono classificati come aree inedificabili di pertinenza di fabbricati già esistenti.

Valore attribuito: zero

**ZONE OMOGENEE "A7" - Aree libere inedificabili**

Valore delle aree libere urbanisticamente, nel caso in cui si verificano interventi di ristrutturazione, restauro o ricostruzione.

Valore attribuito: € 42,00 al mq.

**ZONE B**

Riguarda aree edificate adiacenti al nucleo di antica formazione o interessate da agglomerati, nuclei od isolati con tipologia edilizia ed impianto urbanistico assimilabili a quelli del borgo originario. Queste aree si trovano in zone già completamente urbanizzate con possibilità di intervento edilizio diretto mediante un permesso di costruire. Si trovano all'interno del tessuto edificato, dotate di tutti i servizi pubblici a rete. Altre aree sono invece collocate in posizione periferica ai margini degli ambiti rurali "E" con minore dotazione di servizi e con ulteriori prescrizioni ed oneri per la riqualificazione del paesaggio.

**ZONE OMOGENEE "B0" - Aree di interesse storico esterne alle zone A**

Valore attribuito: zero

**ZONE OMOGENEE "B0" - Aree di interesse storico esterne alle zone A**

Valore delle aree libere urbanisticamente, nel caso in cui si verificano interventi di ristrutturazione, restauro o ricostruzione.

Valore attribuito: € 42,00 al mq.

**ZONE OMOGENEE "B1" - Zone residenziali di completamento**

Zone residenziali di completamento con medesime caratteristiche.

Valore attribuito: € 52,00 al mq

**ZONE OMOGENEE "B2" - Zone residenziali di completamento**

Zone residenziali di completamento con medesime caratteristiche.

Valore attribuito: € 60,00 al mq

**ZONE OMOGENEE "B3" - Zone residenziali di P.L. attuativo**

Zone residenziali lottizzate da molti anni, che presentano ancora dei lotti liberi. Indice fondiario 1,5 mc/mq.

Valore attribuito: € 65,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "B4" - Zone residenziali di P.L. attuativo**

Zone residenziali già lottizzate da molti anni, che presentano ancora lotti liberi. Indice fondiario 1 mc/mq.

Valore attribuito € 55,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "B5" - Zone residenziali di P.E.E.P. attuato**

Per quanto concerne le aree non edificate, ricadenti in area P.E.E.P. attuato, si fa riferimento al prezzo stabilito con delibera consiliare e soggetto a periodica revisione annuale.

Valore attribuito € 65,00 al mq.

**ZONE C**

Aree da destinare a nuovi complessi residenziali

**ZONE OMOGENEE: "C"** - Zone residenziali di nuova espansione da attuare. Indice territoriale 0,8 mc/mq

Valore attribuito: € 42,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "C"** - Zone residenziali di nuova espansione attuate. Indice territoriale 0,8 mc/mq.

Valore attribuito: € 57,00 al mq

**ZONE AREE "STRADA MERCATO"**

Destinate a produzione, commercio e tempo libero.

**ZONE OMOGENEE: "D2-H2"** - Nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali situati nella zona retrostante la S.S. 56, da attuare.

Valore attribuito: € 18,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "D2-H2"** - Nuovi insediamenti industriali, artigianali e commerciali, situati nella zona retrostante la S.S. 56, attuati.

Valore attribuito: € 32,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "D3-H3"** - Insediamenti industriali, artigianali e commerciali esistenti, commerciali all'ingrosso

Valore attribuito € 40,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "H2"** - Insediamenti commerciali comprensoriali parzialmente edificati

Valore attribuito: € 58,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "H2.1"** - Zone per attrezzature sportive, sanitarie, per il tempo libero private

Valore attribuito: € 14,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "H2.1-D2"** - Insediamenti commerciali comprensoriali di nuova edificazione, insediamenti artigianali di servizio, da attuare.

Valore attribuito: € 19,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "H2.1-D2"** - Insediamenti commerciali comprensoriali di nuova edificazione, insediamenti artigianali di servizio, attuati.

Valore attribuito: € 43,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "H3.1"** - Zone per attrezzature sportive, sanitarie, per il tempo libero private

Valore attribuito: € 37,00 al mq



**ZONE OMOGENEE: "HC"** - Zone per centri commerciali al dettaglio con superficie commerciale superiore a 2.500 mq e per attività di grande distribuzione con superficie commerciale superiore a 5.000 mq e per i servizi dello svago e del tempo libero, da attuare:

Valore attribuito € 70,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "HC"** - Zone per centri commerciali al dettaglio con superficie commerciale superiore a 2.500 mq e per attività di grande distribuzione con superficie commerciale superiore a 5.000 mq) e per i servizi dello svago e del tempo libero, attuate:

Valore attribuito € 110,00 al mq

**ZONE OMOGENEE: "S"** - Servizi ed attrezzature collettive

Si tenga in considerazione che queste aree sono destinate principalmente a destinazione d'uso pubblico, con formazione anche di piano attuativo.

Valore attribuito: zero

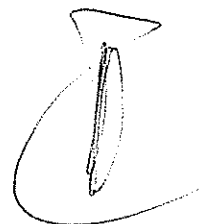
**ZONE OMOGENEE: "SER"** – Zona speciale energie rinnovabili

Valore attribuito: € 18,00 al mq.

**ZONE OMOGENEE: "V"** – Verde privato inedificabile

Queste aree risultano per la maggior parte a completamento di fabbricati esistenti, appartenenti a zone residenziali. Valore simile a quello delle aree "A" e "A7".

Valore attribuito: zero



Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

*F.to Dott. Enrico Mossenta*

IL SEGRETARIO COMUNALE

*F.to Dott. Rino Zoratto*

---

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE  
COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si certifica che copia della presente deliberazione oggi **03/06/2016** viene affissa all'albo pretorio, ove vi rimarrà a tutto il **18/06/2016**, e comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 1 comma 16 della L.R. 11/12/2003 n. 21.

Addì **03/06/2016**

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA

*F.to Federica Tomasin*

---

*Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.*

Addì **03/06/2016**

IL FUNZIONARIO INCARICATO

*Cinzia Todero*

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 30/05/2016:

- poichè dichiarata immediatamente eseguibile (art. 1 comma 19 della L.R. 11/12/2003 n. 21 come sostituito dall'art. 17 della L.R. 24/05/2004 n. 17);

- decorsi 15 giorni dalla pubblicazione (art. 1 comma 19 della L.R. 11/12/2003 n. 21 come sostituito dall'art. 17 della L.R. 24/05/2004 n. 17);

addì 03/06/2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA

---

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal **03/06/2016** al **18/06/2016**

addì 20/06/2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA AMMINISTRATIVA