



# COMUNE DI CALDOGNO

## Provincia di Vicenza

---

**COPIA**

**REG. N. 43**

**PROT. N.**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**n. 43 di reg. del 08/05/2013**

**Oggetto: ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) PER L'ANNO 2013.**

L'anno **duemilatredici** addì **otto** del mese di **Maggio** alle ore 16:30 nella Sede Municipale.

Nella solita sala delle adunanze, su invito del Sindaco, si sono riuniti i componenti della Giunta Comunale. All'appello risultano:

VEZZARO MARCELLO	Sindaco	Presente
FERRONATO NICOLA	Vice Sindaco	Presente
BENEDINI LUISA	Assessore	Presente
MENEGUZZO IVANO	Assessore	Presente
MOSCHINI ALBERTO	Assessore	Presente
ZATTRA RICCARDO GIORGIO	Assessore	Assente

Assiste il Segretario Generale dott. PELLE' MICHELANGELO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Marcello Vezzano, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO che l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs 15.12.1997 n. 446, attribuisce ai Comuni nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee valori medi venali delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento;

ATTESO che l'art.14 comma 6 del D.Lgs 14.03.2011 n. 23 ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare dell'art. 59 del D.Lgs 446/97 anche in materia di Imposta Municipale I.M.U.;

CONSIDERATO che le modifiche operate al suddetto art. 59 dall'art. 13 comma 14 lettera b) del D.L. 06.12.2011 n. 201, non hanno intaccato la facoltà prevista per i Comuni alla lettera g) sopracitata;

RICHIAMATO il comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992 ed in particolare “ per le aree fabbricabili, il valore è riferito 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 o per la sua urbanizzazione;

VISTA la Circolare del Ministero Economia e Finanze n. 3 del 18.5.2012;

VISTO l'art. 6 commi 6 e 7 del Regolamento per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 26.09.2012;

PRESO ATTO che le singole aree edificabili sono soggette a diverse valutazioni di mercato, riferite alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita e agli indici di edificabilità;

PRESO ATTO che il territorio è stato ripartito in zone territoriali aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione d'uso, edificabilità;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 144 del 30.12.2005, esecutiva, con la quale sono stati confermati i valori delle nuove aree edificabili di cui alla variante al P.R.G. n. 17 adottata con delibera del C.C. n. 20 del 21.05.2003 approvata con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 e con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. n.61/85 dalla G.R.V. con deliberazione n. 1905 del 19.07.2005 e approvata definitivamente dalla G.R.V. con deliberazione n. 571 del 13.03.2007;

RICHIAMATA altresì la deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 12.03.2008, esecutiva, con la quale sono stati confermati i valori delle nuove aree edificabili di cui alla variante al PRG n. 19 adottata con delibera del C.C. n. 11 del 29.03.2004 approvata con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 e con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 dall G.R.V. con deliberazione n. 922 del 03.04.2007 ed approvata definitivamente con D.G.R.V. n. 3483 del 18.11.2008;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 27.04.2011 con la quale è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Caldogno;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 701 del 02.05.2012 avente ad oggetto “Comune di Caldogno (VI) Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ratifica ai sensi del 6° comma, art. 15 – Legge Regionale 23.04.2004, n. 11”, con la quale è stato approvato il P.A.T. del Comune di Caldogno;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 114 del 12.12.2012 avente ad oggetto “Indirizzo in merito all'imponibilità ai fini dell'Imposta Municipale (I.M.U.) delle aree ricomprese nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 12.12.2012 avente ad oggetto "Adeguamento del valore delle aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l'anno 2012";

VISTO l'accordo stipulato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 "per la realizzazione del bacino di laminazione lungo il Torrente Timonchio in Comune di Caldogno, nell'ambito degli interventi per la sicurezza idraulica dell'area metropolitana di Vicenza", sottoscritto in data 22/11/2012 tra la Regione Veneto, il Comune di Caldogno ed i Sig.ri Canale Alessandro, Varo Angela, Canale Giampietro, Roncon Alice Maria, Canale Giovanni, Canale Grazia, Canale Daniela Teresa e Canale Domenico;

VISTO che l'accordo succitato è finalizzato alla realizzazione del "bacino d'invaso" da parte della Regione e alla ricostruzione degli edifici dei Sig.ri Canale-Varo-Roncon attualmente presenti nell'area destinata ad ospitare il bacino stesso;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 30.01.2013 avente ad oggetto "P.I. n. 1/A Individuazione del bacino di laminazione lungo il torrente Timonchio e opere complementari – Adozione" e l'allegato progetto del Piano di Interventi Tematico, a firma dell'arch. Faresin Ilario legale rappresentante della società APM - Architettura Project Management S.r.l. di Vicenza;

VISTO che la deliberazione succitata precisa quanto segue:

- che la Regione Veneto intende acquisire oltre alle aree, anche i fabbricati individuati come "case Canale", allo scopo di procedere alla loro demolizione finalizzata alla realizzazione del bacino di invaso privo di preesistenze insediative;
- che a tal fine è stato promosso l'accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, tra la Regione Veneto, il Comune di Caldogno ed i privati proprietari dei fabbricati succitati, sottoscritto in data 22.11.2012: accordo che contempla anche il trasferimento dei fabbricati ricadenti nell'area tra la cassa di valle e la cassa di monte del bacino, in altro ambito localizzato a sud di via delle Frole, in località Tomasina;
- che in tale ambito sono previsti unicamente gli edifici in sostituzione di quelli demoliti più un volume di mc 600 a disposizione del proprietario del terreno, a titolo di compensazione per la cessione gratuita delle aree necessarie all'attuazione dell'accordo stesso;
- che l'area è assoggettata a convenzionamento urbanistico (Piano di Completamento delle Opere di Urbanizzazione) per il collegamento dei sottoservizi al vicino insediamento in località Tomasina;

CONSIDERATO che per quanto sopra espresso la trasformazione urbanistica dell'area di via delle Frole, con la concomitante demolizione dei fabbricati che ricadono all'interno del bacino, è soggetta all'imposizione I.M.U., dal momento dell'adozione del P.I. 1/A, solo parzialmente: il volume di mc 600, assegnato al proprietario dell'area, sarà soggetto all'Imposta Municipale Propria mentre i proprietari degli edifici da spostare continueranno a pagare sugli edifici esistenti in via Vegre fino al loro trasferimento nei nuovi in via delle Frole considerato l'interesse pubblico perseguito dall'operazione di realizzazione del bacino d'invaso;

CONSIDERATO che nel PAT in vigore le aree indicati quali contesti territoriali destinati alla realizzazione dei programmi complessi attuati mediante accordi pubblico/privati normati dall'art. 38 delle N.T.A., si ritengono potenzialmente edificabili;

VISTO l'elaborato planimetrico predisposto dalla Struttura Tecnica (**Allegato 1**);

VISTE le schede specifiche (**Allegato 2**) che precisano zona per zona i valori delle aree edificabili;

VISTO il parere favorevole preventivamente espresso, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, dal Responsabile della Struttura Tecnica;

**DELIBERA**

1. di approvare, come riportato di seguito, nella tabella A), ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini I.M.U., i valori delle aree edificabili attribuiti ai terreni ricadenti nelle perimetrazioni evidenziate nella planimetria allegata alla presente deliberazione (**Allegato 1**) per farne parte integrante e sostanziale, aventi caratteristiche simili per ubicazione, destinazione d'uso, edificabilità, i quali, se dichiarati di valore non inferiore a quanto di seguito indicato, non saranno sottoposti ad accertamento, fermo restando il principio generale, stabilito dall'art. 5 comma 5 del D.L.vo 30.12.1992 n. 504, che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione:

**Tab. A)** Aree edificabili

ZONA	INDICE EDIFICABILITA'	ANNO 2012
<b>area colore rosso</b> centro	ind.edif. da 1,00 a 1,50	€/mq 175,00
	ind.edif. da 1,60 a 2,00	€/mq 180,00
	ind.edif. oltre 2,00	€/mq 186,00
<b>area colore giallo</b> zona residenziale centrale	ind.edif. da 1,00 a 1,50	€/mq 145,00
	ind.edif. da 1,60 a 2,00	€/mq 150,00
	ind.edif. oltre 2,00	€/mq 156,00
<b>area colore blu</b> zona residenziale Lobbia	ind.edif. da 1,00 a 1,50	€/mq 151,00
	ind.edif. da 1,60 a 2,00	€/mq 156,00
	ind.edif. oltre 2,00	€/mq 162,00
<b>area colore marrone</b> zona residenziale periferica	ind.edif. da 1,00 a 1,50	€/mq 133,00
	ind.edif. da 1,60 a 2,00	€/mq 139,00
	ind.edif. oltre 2,00	€/mq 144,00
<b>area colore azzurro</b> zona residenziale a nastro	ind.edif. da 1,00 a 1,50	€/mq 120,00
	ind.edif. da 1,60 a 2,00	€/mq 126,00
	ind.edif. oltre 2,00	€/mq 133,00
<b>area colore verde</b> zona artigianale, industriale, commerciale ingrosso	ind. di copertura fino a 50%	€/mq 114,00
	ind. di copertura 60%	€/mq 120,00
<b>area retino azzurro</b> zona residenziali marginali (Z.T.O. C1*speciale) zona Agricola (Z.T.O. E4)	intervento puntuale	€/mc 120,00
<b>area tratteggio rosso</b> zona del territorio destinata alla realizzazione di Programmi Complessi	01 Parco Tecnologico	€/mq 80,00 (riduzione 40% €/mq 32,00 prima della Convenzione)
	02 Centro Equestre	€/mq 60,00 (riduzione 40% €/mq 24,00 prima della Convenzione)

- 2) di rettificare quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 115 del 12.12.2012 relativamente alle Zone Territoriali Omogenee "F" (normate dagli artt. 28 - 29 - 30 e 31 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.) precisando che le stesse sono esenti dall'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) fintantochè non intervenga un provvedimento comunale che su tali aree permetta un'edificabilità vera e propria;
- 3) di confermare per le aree contrassegnate con retino rosso (parco tecnologico e centro equestre) quanto previsto dal punto 16 della Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 12.12.2012 considerandole suscettibili di valore economico ai fini I.M.U., a partire dal

01.01.2013;

- 4) di stabilire che nel caso di sovrapposizione di area contrassegnata con retino rosso a area con colore prevalga il valore dell'area con tratteggio rosso dal 01.01.2013;
- 5) di prevedere che il provvedimento comunale di cui al punto 2 contenga, in funzione dell'intervento da realizzare (dell'indice di edificabilità o di copertura assegnato, del soggetto attuatore e dello scopo pubblico e/o privato perseguito), una quantificazione del valore al metro quadro delle aree edificabili stabilendo che detto valore sarà considerato ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini I.M.U. e di annullare i valori stabiliti nella tabella A della delibera di Giunta n. n. 115 del 12.12.2012 relativi all'area colore viola;
- 6) di approvare le schede specifiche (**Allegato 2**) allegate alla presente delibera e che precisano zona per zona i valori delle aree edificabili sintetizzati nella tabella riportata sopra;
- 7) di stabilire che per tutte le Z.T.O. il valore ai fini I.M.U. dell'intera superficie sia ridotto del 70% rispetto ai valori sopra riportati nel periodo che intercorre tra l'adozione e l'approvazione del Piano degli Interventi da parte del Comune;
- 8) di stabilire che per le Aree non urbanizzate nelle ZTO "C/2" e "D", art. 45 L.R. 61/85 il valore ai fini I.M.U. dell'intera superficie è ridotto del 40% rispetto ai valori sopra riportati fino alla stipula della convenzione urbanistica e/o dell'atto unilaterale d'obbligo. Dopo la sottoscrizione della convenzione e/o di un atto unilaterale d'obbligo la superficie da conteggiare ai fini I.M.U. sarà al netto delle aree a standard;
- 9) di stabilire l'applicazione della riduzione del 40% prevista per le Z.T.O. "C1 convenzionate" e "C2" a tutte le Z.T.O. nelle quali si prescriva l'adozione di uno strumento urbanistico attuativo, in assenza del quale non è ammessa l'edificazione attraverso intervento diretto;
- 10) di stabilire che per le Aree non urbanizzate nelle ZTO "C/1 convenzionate", "A" e "B" convenzionate "C/2", art. 46 L.R. 61/85 il valore ai fini I.M.U. dell'intera superficie è ridotto del 40% rispetto ai valori sopra riportati fino alla stipula della convenzione urbanistica e/o dell'atto unilaterale d'obbligo. Dopo la sottoscrizione della convenzione o di atto unilaterale d'obbligo la superficie da conteggiare ai fini I.M.U. sarà al netto delle aree a standard;
- 11) di stabilire che per le aree urbanizzate e non con limitazioni urbanistiche accertate come: l'esistenza di elettrodotto, di fasce di tutela e di rispetto imposte dalla Regione il valore ai fini I.M.U. dell'intera superficie sia ridotto in percentuale pari alla superficie coinvolta dalla limitazione;
- 12) di considerare pertinenza del fabbricato: a) il terreno il cui mappale risulti, nella banca dati catastale, graffiato al mappale del fabbricato stesso; b) il terreno indicato come tale nella dichiarazione I.M.U.;
- 13) di stabilire la riduzione del 70% dei valori di cui alla tabella soprariportata per i terreni edificabili di limitate dimensioni, ma sulle quali non sia possibile realizzare nuovi interventi edificatori;
- 14) di stabilire per le aree agricole oggetto degli interventi puntuali di cui alla variante al PRG n. 19 adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 11 del 29/03/2004, il valore da considerare ai fini I.M.U. è quello indicato nella tabella sopra riportata riferita all'area di colore azzurro con indice edificatorio da 1,00 a 1,50, calcolata su una superficie rapportata alla volumetria in essa realizzabile;
- 15) di ritenere potenzialmente edificabili le aree che nel P.A.T. in vigore sono indicate quali "contesti territoriali destinati alla realizzazione dei programmi complessi" attuati mediante accordi pubblico/privati normati dall'art. 38 delle N.T.A., si ritengono potenzialmente

edificabili;

- 16) di recepire l'indirizzo determinato dalla Giunta Comunale nella seduta del 12.12.2012 n. 114 avente ad oggetto "Indirizzo in merito all'imponibilità ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) delle aree ricomprese nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)":
- non considerando quali aree fabbricabili soggette ad Imposta Municipale Propria (I.M.U.) le nuove aree graficamente individuate nel P.A.T. come potenzialmente urbanizzabili e/o suscettibili di edificazione, fino a che le stesse non saranno conformativamente incluse nei P.I., in attesa di un consolidato orientamento normativo, dottrinale, giurisprudenziale e di prassi;
  - considerando quali aree fabbricabili soggette ad Imposta Municipale Propria (I.M.U.) già con il provvedimento di adozione del P.A.T. qualora intervenga un consolidato orientamento normativo, dottrinale, giurisprudenziale e di prassi, procedendo al recupero dell'eventuale imposta dovuta, senza sanzioni e interessi ai sensi dell'art. 10 della L. 212/2000 "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente";
- 17) di confermare che a partire dal 01.01.2013 sono considerate aree fabbricabili le zone destinate alla realizzazione di programmi complessi (individuate in planimetria con il tratteggio rosso) e sono quindi soggette ad Imposta Municipale Propria (I.M.U.);

La presente deliberazione, considerata l'urgenza, con separata votazione per alzata di mano, viene dichiarata immediatamente eseguibile con voti favorevoli unanimi, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267.

\*\*\*\*\*

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità TECNICA, sulla presente deliberazione.

Caldogno, 08/05/2013

IL RESPONSABILE DELLA STRUTTURA TECNICA  
F.to BRECCIA GIANDOMENICO

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL SINDACO  
F.to Marcello Vezzano

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to PELLE' MICHELANGELO

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**  
(art. 124 e 125 D. Lgs 18.8.2000 n. 267)

Si certifica che questa deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio il giorno 29/05/2013 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al 13/06/2013 e comunicata nella stessa data ai Capigruppo Consiliari, come previsto dall'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to PELLE' MICHELANGELO

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**  
(art. 134 comma 3 D. Lgs 18.8.2000 n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione **È DIVENUTA ESECUTIVA** ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 134 D. Lgs 18.08.2000 n. 267.

Caldogno, 08/05/2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to PELLE' MICHELANGELO

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Caldogno, 29/05/2013

IL RESPONSABILE DELLA STRUTTURA SEGRETERIA  
dott. Anna Zanotti