



CITTÀ DI VIGONZA

PROVINCIA DI PADOVA

Via Cavour n° 16 - C.F. 80010350280 – tel. 049 8090211 - fax 049 8090200

internet: www.comune.vigonza.pd.it

pec: vigonza.pd@cert.ip-veneto.net



AREA TECNICA UNITÀ OPERATIVA TRIBUTI

CRITERI APPLICATIVI PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI I.M.U. - ANNI VARI

Per le aree fabbricabili si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta.

Costituiscono eccezioni, alla regola del riferimento al 1° gennaio, **le eventuali variazioni intervenute in corso d'anno. In tal caso si dovrà fare riferimento a due (o più) diversi periodi:**

- dal 1° gennaio dell'anno d'imposta fino alla data della intervenuta variazione;
- dalla data della intervenuta variazione, fino al 31/12. Nel caso di più variazioni in corso d'anno si dovranno considerare tutti i periodi che si vengono a formare.

Si evidenzia che le variazioni in corso d'anno, che interessano le aree fabbricabili, possono essere, per esempio:

- per i fabbricati: ampliamenti, fusioni, ristrutturazioni, frazionamenti, cambi di destinazioni d'uso con opere, ecc.;
- per i terreni agricoli: variazione della destinazione urbanistica dalla zona E ad altra zona urbanistica (A, B, C, D ed F), ecc.;
- per le aree fabbricabili: variazioni delle destinazioni urbanistiche (da agricola a fabbricabile, variazione da zona a servizi a zona residenziale o zona "D", ecc.) che comportano una diversa base imponibile.

La distinzione tra aree fabbricabili e terreni agricoli è data dallo strumento urbanistico generale vigente (Piano di assetto del territorio – P.A.T.) **adottato** dal Comune di Vigonza con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 30/10/2009 e dal successivo Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 59 del 01/08/2011 e approvato con delibera di C.C. n° 76 del 28/10/2011, nonché dalle successive varianti approvate o semplicemente adottate.

La zona urbanistica in cui ricade l'area in proprietà potrà essere verificata sul sito internet della Città di Vigonza (Sistema Informativo Territoriale - link:

<http://www.comune.vigonza.pd.it/strumenti-di-pianificazione-del-territorio> ovvero potrà essere richiesta al competente Ufficio Urbanistica del Comune (previa fissazione di [appuntamento](#)).

Il piano degli interventi, attualmente aggiornato alla variante n° 15, può essere visionato direttamente dal link:

<https://cloudcst.provincia.padova.it/s/w6m23MGFw4HTWG3?path=%2F Variante%20n.%202015>.

Con delibera di Giunta Comunale, su proposta del funzionario-dirigente Tecnico, vengono approvati i valori minimi delle aree edificabili presenti nel territorio del Comune di Vigonza nonché i relativi criteri applicativi. Tali valori potranno essere utilizzati quale valore minimo di riferimento per il calcolo dell'IMU (salvo quanto indicato nei sottostanti punti 3.- e 4.-).

Si ricordano i principali criteri e/o modalità per la determinazione/applicazione dei suddetti valori:

- 1.- Zone residenziali (destinazione urbanistica "A, B, C"): i relativi valori dell'area fabbricabile vanno determinati con riferimento ai seguenti elementi:
 - valore indicato nelle tabelle dei valori comunali,
 - indice di edificabilità massimo riportato nel repertorio normativo del piano degli interventi.

Esempio:

zona C011 a Codiverno (ATO 1): 145,00 €/mq (valore riportato in tabella, anno 2018) x 1,20 (indice massimo di edificabilità, riportato nelle norme tecniche di attuazione, relativo alla zona in esempio) = 174,00 €/mq.

- 2.- Zone residenziali di espansione "A, B, C", periodo a partire dalla data dell'eventuale collaudo al grezzo delle opere di urbanizzazione: in questo caso, come negli anni precedenti, si determina il valore unitario dell'area con la seguente formula matematica:

valore della zona "A, B, C **URBANIZZATA**" (valore per le aree di completamento) della località x cubatura attribuita al lotto.

- 3.- Accordi pubblico-privato: in caso di accordo pubblico privato vanno distinte diverse situazioni per la determinazione della base imponibile. Il valore finale dell'area edificabile da utilizzare nelle formule sotto indicate è quello indicato nell'accordo in oggetto. Il predetto valore, pertanto, varierà in funzione delle modalità di intervento sull'area e del periodo temporale preso a riferimento nel corso dell'anno d'imposta, come di seguito espressamente indicato:

TERMINI UTILIZZATI: - **valore finale dell'area:** trattasi del valore dell'immobile successivo alla data di approvazione della variante urbanistica (valore post accordo - determinato con riferimento ai valori indicativi di massima stabiliti dalla Giunta Comunale con delibera n° 70 del 11/05/2011);

- **valore iniziale dell'area:** trattasi del valore dell'immobile antecedente alla data di adozione della variante urbanistica (valore ai fini ICI/IMU ante accordo);

AREA URBANIZZATA, PERIODO TEMPORALE RICOMPRESO TRA LA DATA DI ADOZIONE DELL'ACCORDO E LA DATA DI APPROVAZIONE DELLO STESSO (entrambe le date devono riferirsi alla data della rispettiva delibera di Consiglio Comunale):

[Valore iniziale dell'area] + [(valore finale dell'area - valore iniziale dell'area) x 0,90]

AREA URBANIZZATA, PERIODO TEMPORALE SUCCESSIVO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DELL'ACCORDO (tale data va riferita alla data della rispettiva delibera di Consiglio Comunale):

valore finale dell'area

AREA NON URBANIZZATA, PERIODO TEMPORALE RICOMPRESO TRA LA DATA DI ADOZIONE DELL'ACCORDO E LA DATA DI APPROVAZIONE DELLO STESSO (entrambe le date devono riferirsi alla data della rispettiva delibera di Consiglio Comunale):

[Valore iniziale dell'area] + [(valore finale dell'area - valore iniziale dell'area) x 0,80]

AREA NON URBANIZZATA, PERIODO TEMPORALE SUCCESSIVO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DELL'ACCORDO (tale data va riferita alla data della rispettiva delibera di Consiglio Comunale):

valore finale dell'area

Il valore finale indicato nell'accordo pubblico - privato dovrà essere utilizzato ai fini I.M.U. sicuramente fino alla data di stipula dell'accordo. Successivamente potrà essere presentata una perizia estimativa asseverata.

- 4.- Atto di trasferimento della proprietà e/o perizia di stima anche giurata: in caso di reperimento di un atto di trasferimento della proprietà e/o di perizia di stima anche giurata l'ufficio tributi comunale utilizzerà, ai fini del controllo e dell'accertamento ai fini IMU, il valore più alto tra quello risultante dall'applicazione delle tabelle dei valori comunali e quello indicato nell'atto di trasferimento e/o nella perizia di stima anche giurata. Ciò significa che la cittadinanza dovrà utilizzare, in caso di presenza dei predetti atti/perizie, nel calcolo IMU, il valore maggiore come sopra indicato.

Le tabelle dei valori minimi delle aree fabbricabili sono disponibili al piano terra della sede Municipale (via Camillo Benso Conte di Cavour n° 16) presso:

- **l'Unità Operativa Tributi** (orari di ricevimento: lunedì e giovedì ore 9.00-13.00; mercoledì ore 15.30-18.00),
- **l'Ufficio Relazioni con il Pubblico** (orari di ricevimento: dal lunedì al venerdì ore 9.00-13.00; mercoledì ore 15.30-18.00) di questo Comune in via Cavour n° 16 (piano terra della Sede Municipale).

Si consiglia di contattare gli Uffici Tributi (tel. 049-80.90.228 - 049-80.90.242) o Relazioni con il Pubblico (tel. 049-80.90.249) per **verificare la disponibilità dei valori minimi per l'anno corrente.**

I suddetti valori dovranno essere utilizzati dalla cittadinanza quale base per il pagamento dell'IMU relativa alle aree edificabili in proprietà (salvo quanto previsto ai precedente punti 3.- e 4.-).

Si sottolinea che i valori minimi **non possono essere utilizzati**, quale base imponibile, **ai fini delle richieste di rimborso.**

Per ulteriori informazioni è possibile prendere contatto con l'Unità Operativa Tributi di questo Comune, in via Cavour n° 16, nei suddetti orari di ricevimento al pubblico.

Vigonza, 27/03/2019.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE IUC

Dr. Michele Bozza

(firmato digitalmente)