

**Deliberazione di Giunta Comunale 16 marzo 1999 n°100, esecutiva, avente il seguente oggetto: *Approvazione dei criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili e individuazione del valore medio di mercato.***

---

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504 recante, tra l'altro, la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;

Richiamato, in particolare, l'articolo 5 del decreto legislativo richiamato il quale stabilisce che per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona in cui è ubicato il terreno, 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 analoghe caratteristiche;

Richiamata la propria deliberazione n. 537 del 9 dicembre 1997 con la quale è stata approvata la composizione di una Commissione consultiva alla quale affidare il compito di individuare i criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'I.C.I.;

Richiamata altresì le proprie deliberazioni n. 72 del 3 marzo 1998 e 121 del 31 marzo 1998 con le quali rispettivamente si è provveduto alla costituzione della Commissione tecnica per la determinazione dei criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'I.C.I. e si sono stabilite regole per disciplinare l'operatività della stessa;

Visto il verbale conclusivo prodotto dalla Commissione tecnica per la determinazione dei criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili in data 29 ottobre 1998;

Visto il rapporto del Dirigente Area Urbanistica e del Dirigente Area Lavori Pubblici in data 4 marzo 1999 relativo al valore delle aree edificabili ad uso residenziali e delle aree destinate ad uso produttivo;

Visto il parere;

**DELIBERA**

1. Di approvare il verbale conclusivo prodotto dalla Commissione tecnica per la determinazione dei criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili in data 29 ottobre 1998 facendo propri i contenuti;
2. di approvare la ripartizione in cinque zone del territorio cittadino ove è possibile l'edificazione, come da planimetria in atti;
3. di approvare i valori contenuti nel rapporto del Dirigente Area Urbanistica e del Dirigente Area Lavori Pubblici in data 4 marzo 1993, tali valori sono da riferire alla Zona 2 – Nucleo cittadino;
4. di dare atto che i criteri e i valori di cui ai punti precedenti dovranno essere utilizzati dall'Ufficio Tributi per la verifica delle dichiarazioni e dei versamenti dei contribuenti effettuati con riferimento alle aree edificabili possedute nell'ambito del territorio comunale.

# COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

## Provincia di Vicenza

### COMMISSIONE CONSULTIVA PER LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

#### PROPOSTA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Premesso che:

- ⇒ l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 504 del 1992 dispone che per le aree fabbricabili la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale e 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;
- ⇒ con deliberazione n. 537 del 9 dicembre 1997 la Giunta comunale ha costituito la Commissione consultiva per la determinazione dei criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'I.C.I.
- ⇒ con deliberazione n. 72 del 3 marzo 1998 la Giunta Comunale ha preso atto dei nominativi dei componenti la Commissione consultiva;
- ⇒ con successiva deliberazione n. 121 del 31 marzo 1998, la Giunta comunale ha approvato i criteri volti a disciplinare l'attività della Commissione consultiva.

La Commissione consultiva è stata incaricata dall'Amministrazione comunale di Bassano del Grappa della elaborazione dei criteri per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili.

La Commissione Consultiva dà atto di essersi riunita nelle seguenti occasioni:

**DATA**  
**24 APRILE 1998**

#### **PRESENZE**

BERNARDI dott. Claudio  
DISSEGNA RAG. VALLY  
GRENDELE Arch. PAOLO MARIA  
PASINATO Arch. CARLO  
PICCINI Dott.ssa MARIA GRAZIA  
ZILIO NADIA  
MARIN Dott.ssa MARGHERITA  
BENACCHIO Dott. FRANCESCO  
TOSIN Geom. BRUNO  
CECCON Geom. GIUSEPPE

**8 MAGGIO 1998**

DISSEGNA Rag. VALLY  
GRENDELE Arch. PAOLO MARIA  
PASINATO Arch. CARLO

PICCINI Dott.ssa MARIA GRAZIA  
ZILIO NADIA  
MARIN Dott.ssa MARGHERITA  
BENACCHIO Dott. FRANCESCO  
TOSIN Geom. BRUNO

**15 MAGGIO 1998**

BERNARDI dott. CLAUDIO  
DISSEGNA Rag. VALLY  
GRENDELE Arch. PAOLO MARIA  
PASINATO Arch. CARLO  
PICCINI Dott.ssa MARIA GRAZIA  
ZILIO NADIA  
BENACCHIO Dott. FRANCESCO

**29 MAGGIO 1998**

BERNARDI dott. CLAUDIO  
DISSEGNA Rag. VALLY  
PASINATO Arch. CARLO  
ZILIO NADIA  
MARIN Dott.ssa MARGHERITA  
BENACCHIO Dott. FRANCESCO  
CORTESE Dott. Urb. RENZO

**03 LUGLIO 1998**

BERNARDI dott. CLAUDIO  
DISSEGNA Rag. VALLY  
GRENDELE Arch. PAOLO MARIA  
MERLO EFREN  
ZILIO NADIA  
MARIN Dott.ssa MARGHERITA  
BENACCHIO Dott. FRANCESCO  
CORTESE Dott. Urb. RENZO

Nel corso delle sedute si è ampiamente trattato delle modalità e criteri necessari per la corretta determinazione del valore delle aree fabbricabili.

La Commissione si ritiene competente alla sola individuazione di parametri ed elementi da utilizzare per la determinazione del valore delle aree edificabili, riconoscendo all'Amministrazione comunale il compito della loro eventuale adozione e la potestà della determinazione effettiva del valore da attribuire alle singole aree.

In particolare si è ritenuto quale metodo corretto per individuare il valore venale di un'area edificabile, riferire una batteria di indici e parametri ad un valore medio di mercato predefinito.

Per la determinazione di valore medio, o meglio del valore medio con riferimento ai prezzi comunemente praticati in commercio, delle aree edificabili, si propone la suddivisione del territorio comunale in cinque zone, come evidenziato nella Tavola n. 1.

Esse, in particolare, sono le seguenti:

**Zona 1 – Centro storico:** l'area comprende tutto il centro storico come definito negli atti ufficiali del Comune;

**Zona 2 – Nucleo cittadino:** comprende i quartieri di Motton, San Vito, San Marco, Cà Baroncello, Quartiere Vittorio Veneto, Quartiere Firenze, S. Croce, Zona Colomba, Borgo Zucco, S. Fortunato, Quartiere Padre Zanuso, Quartiere XXV Aprile, S. Eusebio, Zona Fontanelle.

**Zona 3 – Immediata periferia:** comprende i quartieri di : Contrà dei Cani, Zona Ospedale nuovo, S. Lazzaro, Marchesane, Rondò Brenta.

**Zona 4 – Periferia:** comprende le località di: Campese, Zona Crocerone, Cà Dolfìn, Zona Ponte Storto, Quartiere Prè, Rivarotta, San Michele.

**Zona 5 – Nuclei abitati**: comprende le frazioni Valrovina e Rubbio.

Si ritiene opportuno proporre l'individuazione di un valore medio di mercato delle aree edificabili da attribuire a quelle ricadenti in una specifica zona. In seguito si rappporteranno ad essa i valori delle aree ricadenti in tutte le altre zone come sopra individuate.

Secondo tale orientamento il valore medio di mercato che si ritiene riferibile è riscontrabile nella "Zona 2 – Nucleo cittadino" e si ritiene corretto rapportare ad esso il valore di tutte le altre zone.

Conseguentemente si propone la seguente modulazione da utilizzare come riferimento per la definizione del valore delle singole aree:

Zona 2 "Cittadina" il valore medio di mercato delle aree edificabili;

Zona 1 "Centro storico" il doppio del valore attribuito alla Zona 2;

Zona 3 "Immediata periferia" una riduzione del 10% del valore attribuito alla Zona 2;

Zona 4 "Periferia" una riduzione del 20% del valore attribuito alla Zona 2;

Zona 5 "Nuclei abitati" una riduzione del 20% del valore attribuito alla Zona 2.

Il valore come sopra determinato può essere, inoltre, aumentato o diminuito in relazione ad elementi che si ritiene incidano direttamente sul valore di mercato. Tali elementi sono individuabili in due categorie riferibili agli indici e parametri urbanistici e alle caratteristiche fisico-geografiche dell'area.

## **1. Indici e parametri urbanistici**

- Per le aree edificabili con destinazione residenziale è prevista una diminuzione del valore medio determinato nelle singole zone del 10 per cento o un aumento variabile fino ad un massimo del 20 per cento in relazione agli indici di edificabilità
- Per le aree edificabili con destinazione produttiva – commerciale è prevista ugualmente una riduzione del valore medio determinato nelle varie zone del 10% e un aumento variabile dal 10% al 30% in relazione alla superficie copribile e all'altezza edificabile.

I parametri applicabili sono indicati nella tabella "A".

Il valore delle aree determinato applicando i parametri sopraindicati può essere ridotto fino al cinquanta per cento (50) nei casi in cui la potestà edificatoria sia soggetta all'adozione di piani urbanistici attuativi.

## **2. Elementi fisico – geografici.**

Questi parametri correttivi appartenenti a questa categoria concorreranno alla determinazione del valore delle aree per una misura non eccedente il 40% in più o meno e saranno attribuiti con riferimento alla sola superficie interessata dal vincolo.

I parametri applicabili alle aree edificabili con destinazione residenziali sono indicati nella tabella "B".

I parametri applicabili alle aree edificabili destinate ad attività produttive sono indicati nella tabella "C".

Preso atto di quanto precede, i sottoscritti ritengono validi i criteri indicati per l'attribuzione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili e li trasmettono all'Amministrazione comunale di Bassano del Grappa per i conseguenti adempimenti.

Bassano del Grappa, li 29 ottobre 1998

F.to Dott. Margherita Marin

F.to Ing. Ugo Bonato

F.to Ing. Augusto Patuzzi

F.to Dott. Francesco Benacchio

F.to Dott. Maria Grazia Piccini

F.to Dott. Claudio Bernardi

F.to Sig. Efren Merlo

F.to Arch. Carlo Pasinato

F.to Rag. Vally Dissegna

F.to Arch. Paolo Maria Grendele

F.to Sig.ra Nadia Zilio

TABELLA A

Z.T.O.	(mq/mq)	Piani o superficie copribile	Altezza (m)	Coefficiente
C/2.3.a	0,15	2	7,50	
C/1.6	0,20	2	7,50	
B/9.1	0,25	2	7,50	
C/1.1	0,25	3	10,50	
C/1.4	0,25	2	7,50	<b>0,90</b>
C/1.7	0,25	2	7,50	
C/2.1.a	0,25	2	7,50	
C/2.1.d	0,25	2	7,50	
C/2.2.a	0,25	2	7,50	
C/2.3.b	0,25	4	13,5	
C/1.5	0,30	3	10,50	
B/9.2	0,35	4	13,50	
C/1.2	0,35	3	10,50	<b>1,00</b>
C/1.3	0,35	3	10,50	
C/2.1.b	0,35	4	13,50	
C/2.2.b	0,35	4	13,50	
B/9.4	0,40	4	13,50	
B/4	0,45	2	7,50	
B/9.3	0,45	6	10,50	
B/9.5	0,45	6	19,50	<b>1,10</b>
C/2.1.c	0,45	6	19,50	
C/2.2.c	0,45	6	19,50	
C/2.3.*	0,45	4	13,50	
B/9.6	0,50	6	10,50	
B/2	0,60	4	13,50	
B/3	0,60	4	13,50	<b>1,15</b>
B/6	0,60	4	13,50	
B/8	0,60	4	13,50	
B/9.7	0,60	8	25,50	
B/9.8	0,65	8	25,50	
B/9.9	0,70	8	25,50	
B/1	1,00	5	16,50	<b>1,20</b>
B/5	1,00	6	10,50	
B/7	1,00	6	10,50	

TABELLA A

Z.T.O.	(mq/mq)	Piani o superficie copribile	Altezza (m)	Coefficiente
D/4	0,50	30%	13,50	<b>1,30</b>
D/4*	0,50	30%	10,50	<b>1,00</b>
D/1.3	0,50	50%	10,00	<b>0,90</b>
D/5	0,60	50%	8,00	<b>1,00</b>
D/1.2	0,60	60%	10,00	<b>1,10</b>
D/1.1	0,70	60%	10,00	<b>1,12</b>
D/2.3	0,50	50%	12,00	<b>1,05</b>
D/3.3	0,50	60%	10,50	<b>1,00</b>
D/2.2	0,60	60%	12,00	<b>1,15</b>
D/3.2	0,60	60%	10,50	<b>1,10</b>
D/2.1	0,70	60%	10,00	<b>1,15</b>
D/3.1	0,70	60%	10,00	<b>1,15</b>

## PARAMETRI CORRETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.

I parametri correttivi concorreranno alla determinazione del valore delle aree per una misura non eccedente il 40 per cento in più o in meno. Essi verranno attribuiti con riferimento alla sola superficie interessata dal vincolo.

<b>PARAMETRI CORRETTIVI (escluse le aree produttive)</b>	
Fascia di rispetto stradale	<b>-5%</b>
Fascia di rispetto ferroviario	<b>-10%</b>
Vincolo demaniale come decremento	<b>-5%</b>
Vincolo cimiteriale (vincolo urbanistico)	<b>-5%</b>
Elettrodotto con potenza compresa tra Kv 10.000 e Kv 120.000	<b>-10%</b>
Elettrodotto con potenza superiore a Kv 120.000	<b>-20%</b>
Strada molto trafficata	<b>-10%</b>
In relazione alla presenza di aree verdi	<b>Fino ad un max +10%</b>
Tipologia dell'edificato omogeneo	<b>+10%</b>
Riserva di edilizia pubblica con la quale il Comune si riserva il 40% della superficie edificabile per piani casa o P.P.E	<b>Fino a un max -15%</b>
Adiacenza ad aree con insediamenti produttivi attivi	<b>-15%</b>
Dotazione di servizi pubblici per la famiglia	<b>+10%</b>
Zone di particolare pregio ambientale	<b>Fino a un max +10%</b>
Altri vincoli	<b>Fino a un max -10%</b>

## PARAMETRI CORRETTIVI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

I parametri correttivi concorreranno alla determinazione del valore delle aree per una misura, non eccedente il 40 per cento in più o in meno. Essi verranno attribuiti con riferimento alla sola superficie interessata dal vincolo.

<b>PARAMETRI CORRETTIVI</b>	
Fascia di rispetto stradale	<b>-5%</b>
Fascia di rispetto ferroviario	<b>-5%</b>
Vincolo demaniale come decremento	<b>-5%</b>
Vincolo cimiteriale (vincolo urbanistico)	<b>-5%</b>
Elettrodotto con potenza compresa tra Kv 10.000 e Kv 120.000	<b>-10%</b>
Elettrodotto con potenza superiore a Kv. 120.000	<b>-20%</b>
Strada molto trafficata	<b>+15%</b>
Altre situazioni incrementative	<b>Fino a un max +10%</b>

OGGETTO: determinazione del valore medio delle aree edificabili in Comune di Bassano del Grappa.

Al Sig. Sindaco

**SEDE**

Con riferimento all'incarico ricevuto di determinare il valore medio delle aree edificabili in comune commercio nel territorio comunale nel periodo 1993-1998, i sottoscritti Dirigenti, valutato l'andamento del mercato immobiliare delle aree edificabili nel periodo sopra richiamato, ritengono che la più probabile valutazione delle stesse possa essere così riassunta:

A) Aree edificabili ad uso residenziale

<b>ANNO</b>	<b>VALORE MEDIO L/mq.</b>
1993	310.000.=
1994	320.000.=
1995	350.000.=
1996	360.000.=
1997	380.000.=
1998	390.000.=

B) Aree edificabili destinate ad uso produttivo

<b>ANNO</b>	<b>VALORE MEDIO L/mq.</b>
1993	120.000.=
1994	150.000.=
1995	170.000.=
1996	180.000.=
1997	210.000.=
1998	220.000.=

F.to Ing. Augusto Patuzzi

F.to Ing. Ugo Bonato