



# CITTA' DI CASTELFRANCO VENETO

## PROVINCIA DI TREVISO

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**N. 66 DEL 21/10/2019**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO STUDIO FINALIZZATO ALLA STIMA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE**

L'anno **2019** addì **21** del mese di **Ottobre**, alle ore **20.45** in Castelfranco Veneto, nel Palazzo Municipale, si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE**, convocato nelle forme di legge dal Presidente del Consiglio Comunale Sig. PASQUALOTTO Stefano con avviso in data 16/10/2019 prot. n. 50984, in **Seduta Straordinaria** pubblica di Prima Convocazione.

Sono presenti il Sig. Sindaco e Sigg. Consiglieri Comunali:

Pr./As.		Pr./As.	
A	MARCON Stefano- Sindaco		
P	PASQUALOTTO Stefano	P	GUIDOLIN Stefania
P	DIDONE' Michael	A	BASSO Fiorenzo
AG	PAVIN Mary	P	BERGAMIN Claudio
P	AZZOLIN Maria Grazia	P	SARTORETTO Sebastiano
P	ANTONELLO Beppino	A	ZORZI Giovanni
P	BARACIOLLI Fabrizio	P	BELTRAME Andrea
P	PERON Elisabetta	P	FALESCHINI Sandro
P	FRACCARO Chiara	AG	BELTRAMELLO Claudio
P	BRUGNERA Giancarlo	P	STRADIOTTO Stefano
P	SOLIGO Moira	P	MILANI Tiziana
P	ZANELATO Matteo	P	BAMBACE Andrea
P	MARCON Edda	P	FISCON Gianni

Gli Assessori sono:

Pr./As.		Pr./As.	
P	GIOVINE Gianfranco		
P	FILIPPETTO Roberto	P	GALANTE Marica
P	DIDONE' Gianluca	P	PIVOTTI Franco
P	PIVA Sandra	P	OLIVATO Petronilla

Partecipa il **Segretario Generale** del Comune **MIORI Maria Teresa**.

Riconosciuta la legalità dell'adunanza assume la Presidenza il Sig. **PASQUALOTTO Stefano** il quale invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto all'ordine del giorno sopra indicato.

## **PROPOSTA DI DELIBERA**

Premesso:

- che l'art. 17, comma 1, lett. g), n. 3), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, ha introdotto modifiche all'art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", che riguardano la determinazione del contributo straordinario inerente gli interventi su aree o immobili in Variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- che, ai sensi della nuova norma, la determinazione del contributo straordinario inerente gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso è determinato anche in base alla valutazione del maggior valore generato da tali interventi;
- che in caso di interventi su aree o immobili in Variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, dovrà quindi essere versato al Comune un contributo straordinario in misura non inferiore al 50% del sopraccitato plusvalore, che attesti l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;
- che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110, del 27/11/2015, è stato approvato il criterio di determinazione del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. D) ter del D.P.R. 380/2001;
- che con la medesima deliberazione è stato inoltre stabilito di utilizzare, ai fini della determinazione del plusvalore su cui calcolare il contributo straordinario, il "Valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU (art. 6 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale), approvati con delibera della Giunta Comunale n. 246, del 10/10/2013 e riportati nella tabella allegato "sub A" alla deliberazione citata;
- che agli atti del Comune sono pervenute numerose di manifestazioni di interesse finalizzate alla formazione del Piano degli Interventi;
- che il Comune, con nota in data 12/10/2017, prot. n. 44545, ha inviato ai 333 soggetti che hanno presentato le manifestazioni di interesse finalizzate alla formazione del Piano degli Interventi, una comunicazione per portare a conoscenza dei proponenti il cambiamento avvenuto nel quadro normativo nazionale relativamente alla valutazione del maggior valore generato con variante urbanistica e al conseguente versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. D) ter del D.P.R. 380/2001 introdotto in sede di conversione in Legge n. 164/2014 del Decreto Legge 12.9.2014, n. 133;
- che successivamente all'assunzione della propria deliberazione n. 110 del 27/11/2015 sono intervenuti provvedimenti legislativi in materia urbanistica e in particolare la L.R. 14/2017 "disposizioni per il contenimento del consumo di suolo", la L.R. 14/2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio, nonché alcune modifiche alla legge urbanistica regionale n. 11/2004);
- che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di affrontare i temi generali che attengono agli elementi di innovazione nel rapporto tra la fiscalità locale relativa alle aree edificabili e gli strumenti di pianificazione del territorio, atteso che la nuova strumentazione urbanistica ha condotto significativi elementi d'innovazione nelle regole di trasformazione delle aree, nell'articolazione degli ambiti, nelle possibilità di trasformazione introducendo strumenti

- quali la perequazione urbanistica e il contributo straordinario e il principio di conformazione progressiva dello *ius aedificandi* che si perfeziona in ragione dell'accesso delle aree ai diversi livelli di piano;
- che conseguentemente ha ritenuto di procedere a determinare la stima dei valori medi di mercato delle aree edificabili ovvero delle capacità edificatorie localizzate nel comune di Castelfranco Veneto allo scopo di elaborare una classificazione dei suoli caratterizzati da analoghi livelli di apprezzamento del mercato allo scopo di garantire una equa imposizione fiscale locale e un aggiornamento dei valori immobiliari necessari alla determinazione del contributo straordinario sopracitato;
  - che tale scopo con determinazione del dirigente del Settore LLPP e Urbanistica n. 831 del 17.12.2018 è stato affidato il servizio di redazione del progetto di studio dei valori delle aree edificabili e delle capacità edificatorie a Castelfranco Veneto (CIG Z6C260B09D) alla società Smart Land srl con sede in Mestre;
  - che la società Smart Land srl ha consegnato al Comune lo studio commissionato costituito da una analisi degli strumenti urbanistici vigenti per il territorio, una analisi dei prezzi di offerta sul mercato, dagli esiti dei tavoli di discussioni con i tecnici e gli operatori sul mercato, dall'elaborazione degli areali di isovalore e dalle stime dei valori;
  - che tali stime dei valori medi di mercato delle aree edificabili (sintetizzate in forma tabellare) possono utilmente essere impiegate sia nell'ambito di procedimenti di natura urbanistica, ovvero nell'ambito della stima del maggior valore ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 lettera d-ter, sia nel contesto tributario con riferimento all'IMU. Infatti i valori esito dello studio rappresentano i valori medi unitari delle aree edificabili con riferimento ad una articolazione del territorio comunale per ambiti omogenei, coerentemente alle indicazioni contenute nel D. Lgs n. 446/97 all'art. 59 c. 1 lett.G.

Ritenuto di procedere all'approvazione di un nuovo quadro tabellare dei valori delle aree edificabili sostitutivo di quanto approvato con propria deliberazione n. 110 del 27/11/2015; Dato atto che in presenza di determinate condizioni di utilizzazione del bene in termini di sfruttamento della capacità edificatoria o di limitazione della commercializzazione del bene stesso, il valore di mercato delle aree subisce un deprezzamento;

Ritenuto pertanto di confermare, ai fini del calcolo del contributo straordinario di cui al DPR 380/2001, quanto contenuto nella propria deliberazione n. 30 del 23/3/2018, con l'applicazione della riduzione del 50% del valore post trasformazione indicato nella tabella oggetto della presente deliberazione nei casi di:

- a aree a destinazione residenziale senza attribuzione di specifica capacità edificatoria;
- b aree con finalità produttive prive di capacità edificatoria e utilizzabili unicamente come area scoperta della zona produttiva, per la porzione che eccede il rapporto di superficie coperta/superficie fondiaria previsto dal P.I. per le zone territoriali omogenee D, alle attività produttive in zona impropria e alle zone oggetto di variante o deroga per interventi di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) di cui al DPR 160/2010 e LR 55/2012;

Visti il Bilancio di previsione ed il D.U.P. 2019-2021 approvati con deliberazione consiliare n. 13 in data 01.03.2019;

Richiamate le motivazioni e premesse riportate;

**SI PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

- 1 di approvare la tabella valori medi di mercato delle aree edificabili e la planimetria degli areali di isovalore allegate Sub "A" e sub "B" alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, secondo i contenuti dello "STUDIO FINALIZZATO ALLA STIMA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE" commissionato dalla società Smart Land srl di Mestre (VE).
- 2 di confermare, per le ragioni in premessa esplicitate, ai fini del calcolo del contributo straordinario di cui al DPR 380/2001, quanto contenuto nella propria deliberazione n. 30 del 23/3/2018, e precisamente l'applicazione della riduzione del 50% del valore post trasformazione indicato nella tabella di cui al precedente punto 1) nei casi di:
  - a aree a destinazione residenziale senza attribuzione di specifica capacità edificatoria;
  - b aree con finalità produttive prive di capacità edificatoria e utilizzabili unicamente come area scoperta della zona produttiva, per la porzione che eccede il rapporto di superficie coperta/superficie fondiaria previsto dal P.I. per le zone territoriali omogenee D, alle attività produttive in zona impropria e alle zone oggetto di variante o deroga per interventi di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) di cui al DPR 160/2010 e LR 55/2012.
- 3 di stabilire per le medesime ragioni, di introdurre per le aree residenziali oggetto di attribuzione di volumi puntuali, una riduzione del 20% del valore post trasformazione indicato nella tabella oggetto della presente deliberazione qualora la ditta proprietaria costituisca entro 60 giorni dall'approvazione della variante al PI comportante la trasformazione urbanistica dell'area, un vincolo trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di non alienazione per un periodo di 5 anni dalla data di entrata in vigore della Variante medesima, con l'eccezione dei trasferimenti di proprietà al coniuge e i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale, come già delineato con propria deliberazione n. 49 del 8/5/2015 di approvazione della Variante parziale allo strumento urbanistico n. 5.
- 4 di dare atto che con il presente provvedimento vengono superati e sostituiti i precedenti provvedimenti e in particolare i valori attribuiti con delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 27/11/2015.
- 5 di dare atto che il presente provvedimento è ininfluente per la spesa, ma rilevante per le entrate del bilancio 2019-2021 relativamente ai capitoli n. 1410 "IMU – accertamento ordinario", cod. bil. 1.0101.06 e n. 299002 "Contributo straordinario DPR 380/2001 art. 16 relativo a pratiche edilizie (destinazione vincolata), cod. bil. 4.0500.01;
- 6 di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 a causa della necessità di procedere con l'attività di redazione del piano degli interventi.

-----

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la proposta di delibera sopra riportata;

Udita l'illustrazione della predetta proposta da parte dell'Assessore all' "Edilizia Privata, Urbanistica";

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata esaminata in seduta congiunta dalle commissioni consiliari "Urbanistica, Edilizia Privata e Sviluppo del Territorio" e "Bilancio, Patrimonio, Tributi" in data 3.10.2019;

\*\*\*\*\*

Rientra il Consigliere G.Zorzi (presenti n. 21);

\*\*\*\*\*

Rientrano il Sindaco e il Consigliere F.Basso (presenti n. 23);

\*\*\*\*\*

Dopo esauriente discussione;

Udite le seguenti dichiarazioni di voto:

**Consigliere SARTORETTO**

Io ribadisco alcuni concetti che ho espresso in Commissione, dove sono stati comunicati dei risultati sui quali si dice di aver aperto un confronto con le categorie economiche, i professionisti e quindi di aver discusso anche con queste categorie economiche, agenzie immobiliari e professionisti, i valori di queste aree, ma io credo sia la prima volta, che abbia ricordo io, che si perviene a dare comunicazione in Commissione di quello che è il risultato con nessun confronto con la Commissione, nel senso che è stato detto "questo è".

La decisione comporta anche delle scelte di natura rilevante, perché in alcune aree, anche frazionali, la gente si trova in qualche caso a pagare più o meno il doppio dell'IMU rispetto a quello che paga attualmente. È vero che in qualche altra area marginale c'è una riduzione o c'è comunque una parità rispetto a quello che paga oggi. Io ritengo che una scelta di questo genere meritasse un approfondimento dialettico per capire bene cosa si andava a fare. Viceversa si è dato incarico ad una società esterna di fare il lavoro, si è venuti in Commissione e lo si è comunicato alla Commissione.

Questa deve essere una responsabilità quindi che si assume tutta l'assessore nei confronti della sua maggioranza, che non può trovare certamente il voto favorevole nostro, ma anzi trova la nostra ferma opposizione per come è stata condotta tutta la questione e, d'altra parte, questo è il modus operandi dell'assessore che oramai conosciamo da quando è entrata in questa Amministrazione comunale, in cui si cerca di mettere anche la Commissione di fronte al fatto compiuto, tanto poi c'è la maggioranza che vota. Allora sia la maggioranza a votare questo provvedimento, che va a mettere le mani nelle tasche dei cittadini anche in maniera pesante, perché in molti casi si troveranno a pagare il doppio dell'IMU, visto che vale anche ai fini IMU, come è stato detto nell'introduzione, rispetto a quella che pagano oggi. Per questa ragione noi diamo il voto contrario a questa delibera.

**Consigliera MILANI**

Io non capisco perché sia venuta in Consiglio comunale questa delibera e non sia stata approvata dalla Giunta comunale, perché in questa delibera è vero che si richiama una delibera del Consiglio comunale, la n. 110 del 27/11/2015, in cui è stato approvato il criterio di determinazione del contributo straordinario previsto dall'articolo 16 del DPR n. 380/2001; ricordo che in quel Consiglio comunale tutti noi opposizioni dicemmo che eravamo contrari all'introduzione di questo contributo straordinario perché, benché la Regione Veneto avesse impugnato la norma statale di fronte alla Consulta per una violazione delle proprie competenze

regionali, non aveva mai di fatto legiferato in materia lasciando i Comuni da soli, e la maggior parte dei Comuni aveva deciso di non mettere mano ulteriormente al portafoglio delle famiglie dell'economia e quindi aveva deciso di non approvarlo. Voi invece avevate deciso di introdurlo. Tra l'altro chiedo alla segreteria di verificare, perché in questa delibera tutti noi in dichiarazione di voto, ben coscienti di farlo, avevamo espresso voto contrario e mi risulta che risultiamo astenuti. Era già stato segnalato questo errore e chiedo di verificare e correggere, se possibile. Quindi è vero, si richiama questa delibera dove noi opposizioni esprimeremo il nostro voto contrario; questa delibera che decideva di introdurre questo contributo e di utilizzarlo anche come punto di riferimento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU; è pur vero che poi si legge nel corso della delibera che l'Amministrazione ha ritenuto di fare una serie di valutazioni sul tema dell'equità fiscale, ha ritenuto di affidare uno studio ad una società aprendo un bando, quindi è stata fatta una determina del dirigente, per cui questa scelta, questo criterio di determinare comunque i parametri delle aree fabbricabili solitamente compete alla Giunta comunale e non al Consiglio comunale, anche perché altrimenti allora noi Consiglio comunale vogliamo vedere approvato qualsiasi progetto affidato a qualsiasi studio e quindi vogliamo venire a vedere e vogliamo votare il progetto di riqualificazione della piazza di San Floriano, il progetto di riqualificazione della piazza di Salvatronda e qualsiasi altro progetto, perché di fatto noi qui veniamo ad approvare uno studio che voi, Giunta, avete affidato a qualcun altro.

Detto questo, richiamando anche il riferimento della delibera consiliare dove noi esprimeremo voto contrario, in coerenza non possiamo il nostro gruppo esprimere, qui vado anche in dichiarazione di voto, voto contrario anche a questa delibera.

### **Consigliera AZZOLIN**

Nel merito da consigliera indipendente ormai, quindi in questa nuova veste per quello che mi riguarda io sono particolarmente allergica a qualsiasi aumento di tasse ai nostri cittadini, per cui voterò contro.

Visto il D. Lgs. 18/8/2000, n. 267;

Visto lo Statuto Comunale;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, sulla proposta di delibera sopra riportata;

Con la seguente votazione effettuata per alzata di mano:

Presenti	n. 23	
Di cui con diritto di voto	n. 23	
Votanti	n. 21	
Astenuti	n. 02	(G.Fiscon, A.Bambace)
Maggioranza richiesta	n. 11	
Favorevoli	n. 14	
Contrari	n. 07	(G.Azzolin, S.Stradiotto, T.Milani, S.Faleschini, S.Sartoretto, G.Zorzi, A.Beltrame)

### **DELIBERA**

di approvare la proposta di delibera così come sopra riportata.

-----

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visti e condivisi i motivi per i quali viene proposto di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente delibera,

Con la seguente votazione effettuata per alzata di mano:

Presenti	n. 23	
Di cui con diritto di voto	n. 23	
Votanti	n. 21	
Astenuti	n. 02	(G.Fiscon, A.Bambace)
Maggioranza richiesta	n. 13	
Favorevoli	n. 14	
Contrari	n. 07	(G.Azzolin, S.Stradiotto, T.Milani, S.Faleschini, S.Sartoretto, G.Zorzi, A.Beltrame)

dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267.

-----

La discussione è stata registrata e viene verbalizzata a parte.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019 / 84**

Ufficio Proponente: **Urbanistica**

Oggetto: **APPROVAZIONE DELLO STUDIO FINALIZZATO ALLA STIMA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/10/2019

Il Responsabile di Settore

Pozzobon Arch. Luca

## Parere Contabile

Settore 2 Economico Finanziario

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/10/2019

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Emanuele Muraro



Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE  
PASQUALOTTO Stefano

SEGRETARIO GENERALE  
MIORI Maria Teresa

---

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Castelfranco Veneto. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Stefano Pasqualotto;1;3006980  
Maria Teresa Miori;2;3463979

# Città di Castelfranco Veneto

*Provincia di Treviso*

## **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

**Numero: 66 Data 21/10/2019**

Oggetto: **APPROVAZIONE DELLO STUDIO FINALIZZATO ALLA STIMA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE**

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio *On Line* del Comune ininterrottamente per 15 giorni ai sensi dell'art. 124, 1° comma, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 dal **31/10/2019** fino al **15/11/2019**;
- è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3° comma, D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 il **12/11/2019**.

*Il Segretario Generale*  
*MIORI Maria Teresa*