



Comune di Selva di Progno

Camàun vun Brùnghe

Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione nr. 66 del 28/09/2013

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.

In data **28/09/2013** nella Sala delle adunanze, previa osservanza delle formalità di legge, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

	Presente	Assente	Assente Ing.
1. Gugole Aldo (Sindaco)	X		
2. Carradore Marco (Vice Sindaco)		X	
3. Signori Luca (Assessore)	X		
4. Rozza Renato (Assessore)	X		
5. Peloso Elisabetta (Assessore)		X	

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **FRACCAROLLO Dott. Nicola**, che cura la verbalizzazione avvalendosi della collaborazione del personale degli uffici.

Il Sig. **GUGOLE ALDO**, in qualità di Sindaco, assume la presidenza, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI SELVA DI PROGNO

Provincia di Verona

OGGETTO:	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.
----------	---

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del Decreto Legislativo n. 267/2000 e del vigente Regolamento sui Controlli Interni, si attesta la regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione e la sua rispondenza ai canoni di correttezza amministrativa.

FAVOREVOLE

Lì, **28/09/2013**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Taioli geom Fabio

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del Decreto Legislativo n. 267/2000, nonché del vigente Regolamento sui Controlli Interni, il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario attesta la regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

FAVOREVOLE

Lì, **28/09/2013**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Truzzoli Marco

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE di iniziativa del Sindaco

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.

PREMESSO che ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la base imponibile ai fini ICI per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RIELVATO che l'art. 59, comma 1, lett. g), del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, consente di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare l'insorgere di contenzioso;

VISTO

- che con deliberazione di C.C. n. 31 adottata in data 28/09/2012, è stato approvato il Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria;
- che l'art. 11 dello stesso regolamento stabilisce che "Il Comune provvede periodicamente a fissare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili sulla base dei criteri di cui all'art. 5, comma 5 del D.Lgs.504/1992 al fine di orientare il contribuente nel corretto versamento dell'imposta dovuta";

RICHIAMATA la deliberazione di giunta comunale n. 84 del 04/10/2012, esecutiva, nella quale vengono individuati i seguenti valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili presenti nel territorio del Comune di Selva di Progno a decorrere dal 01/01/2009, distinti per le Zone Territoriali Omogenee individuate dal vigente P.R.G.:

Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE X MQ.
A	Nuclei di Antica Origine (centri storici Capoluogo, Frazioni)	23,00 Euro
C.R.A.O.	Centri Rurali di Antica Origine (contrade)	18,00 Euro
B	Completamento edilizio	18,00 Euro
C2	Espansione residenziale	11,00 Euro
D	Artigianale	12,00 Euro
D3/1	Attrezzature turistiche esistenti	12,00 Euro
D3/2	Attrezzature turistiche di progetto	15,00 Euro
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto	11,00 Euro

VISTO il comma 16, dell'art. 11 – quaterdecies del D.L. 30/09/2005, n. 203, convertito con modificazioni dall'art. 1, comma 1, della Legge 02/12/2005, n. 248, che testualmente recita: "Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30/12/1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lett. b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

VISTO, inoltre, l'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dall'art. 1, comma 1, della Legge 04/08/2006, n. 248, che testualmente recita: "Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo

edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

VISTA la legge n. 289/2002, art. 31, comma 20 con cui viene introdotto l'obbligo a carico dei Comuni di comunicare ai contribuenti, con strumenti idonei a garantirne l'effettiva conoscenza, l'attribuzione della natura di area fabbricabile ad un terreno;

VISTA la relazione di stima dei valori delle aree edificabili presenti sul territorio comunale ai fini del calcolo dell'IMU, redatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, allegato A) alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, dalla quale risultano i seguenti valori venali in comune commercio:

Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE X MQ.
A	Nuclei di Antica Origine (centri storici Capoluogo, Frazioni)	18,00 Euro
C.R.A.O.	Centri Rurali di Antica Origine (contrade)	18,00 Euro
B	Completamento edilizio	15,00 Euro
C2	Espansione residenziale	10,00 Euro
D	Artigianale	10,00 Euro
D3/1	Attrezzature turistiche esistenti	10,00 Euro
D3/2	Attrezzature turistiche di progetto	10,00 Euro
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto	8,50 Euro
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto (Località Aldegheri)	5,00 Euro

DATO ATTO che la normativa in materia di IMU non richiama più la disciplina di cui all'art. 59, comma 1, lett. g), del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ma che il Comune di Selva di Progno, osservando quanto previsto dall'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, tutt'ora richiamato dall'art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011 per la determinazione della base imponibile ai fini IMU delle aree fabbricabili intende comunque fornire ai cittadini possessori di un'area edificabile una indicazione il più possibile vicina ai valori di mercato su cui pagare l'imposta;

VISTI

- il D.Lgs. n. 504/1992;
- il D.Lgs. n. 446/1997;
- il D.Lgs. 267/2000;
- la Legge 289/2002, con particolare riferimento all'art. 31, comma 20;
- la Legge 27/12/2006, n. 296, con particolare riferimento all'art. 1, comma 169;
- il D.M.I. 30/11/2006;
- l'art. 14, comma 6 del D.Lgs.n. 23/2011 "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" che conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'art. 52 del D.lgs.n.446/1997 anche per i nuovi tributi previsti dal decreto, I.M.U. compresa;
- l'art. 13 "Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria" del D.L. n. 201/2011, convertito nella legge n. 214/2011 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici).
- il vigente regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 inseriti nella presente deliberazione;

SI PROPONE

- 1) di precisare che, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, la base imponibile per le aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., è costituita dal valore venale in comune commercio al primo 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

- 2) di stabilire, con decorrenza dal 01/01/2013, i seguenti valori di riferimento distinti per le Zone Territoriali Omogenee individuate dal vigente P.R.G., ai fini dell'attività di accertamento dell'IMU sulle aree fabbricabili;

Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE X MQ.
A	Nuclei di Antica Origine (centri storici Capoluogo, Frazioni)	18,00 Euro
C.R.A.O.	Centri Rurali di Antica Origine (contrade)	18,00 Euro
B	Completamento edilizio	15,00 Euro
C2	Espansione residenziale	10,00 Euro
D	Artigianale	10,00 Euro
D3/1	Attrezzature turistiche esistenti	10,00 Euro
D3/2	Attrezzature turistiche di progetto	10,00 Euro
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto	8,50 Euro
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto (Località Aldegheri)	5,00 Euro

Firma del Proponente
F.to Aldo Gugole



Comune di Selva di Progno

“CAMÀUN VUN BRÙNGHE”

Provincia di Verona

Il Responsabile Settore Tecnico

Prot.n. 0005174

Al Responsabile Settore Contabile

- Sede -

OGGETTO: Relazione di stima dei valori delle aree edificabili presenti sul territorio comunale ai fini del calcolo dell'imposta IMU.

Tale relazione viene redatta al fine di stimare i valori delle aree edificabili presenti sul territorio comunale, a far data dal 1° gennaio 2013 ai fini dell'applicazione dell'imposta IMU.

Si premette che la valutazione del sottoscritto tiene in considerazione numerosi fattori che indirizzano il ragionamento logico, vista la complessità della materia e la soggettività della stessa, soprattutto in ragione della crisi economica iniziata da ormai alcuni anni ed accentuatasi dal 2005 sino ad oggi, nonché in considerazione dell'ubicazione periferica del Comune di Selva di Progno, lontano dal mercato immobiliare.

L'attività edilizia sul territorio comunale è rappresentata quasi ed esclusivamente da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualche volta con interventi di ampliamento, e non certo dalla costruzione ex novo di edifici con occupazione e sfruttamento di nuove aree edificabili.

Tale andamento si è confermato sempre più a far data dal 2009 ad oggi dove i proprietari degli immobili, usufruendo dei benefici della legge "Piano Casa", hanno preferito ampliare i fabbricati esistenti già di loro proprietà, anziché investire in edifici ex novo.

In particolare, da un esame "storico" dei titoli edilizi abilitativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico è emerso che dall'anno 2006 sino ad oggi, sono stati rilasciati appena una decina di permessi di costruire volti alla realizzazione ex novo di edifici residenziali (o ad uso collettivo, quali ad esempio le colonie per ferie), e solamente uno ha interessato la sopraelevazione di un edificio artigianale.

Inoltre si è preso atto che tra questi pochi permessi di costruire rilasciati, solamente il 40% ha dato frutto a edifici che ad oggi, sulla base delle informazioni a disposizione, risultano essere effettivamente abitati (abituamente o saltuariamente), mentre gli altri sono ancora da ultimare oppure sono rimasti sfitti o invenduti.

Questa immagine rappresenta a pieno il mercato immobiliare nel Comune di Selva di Progno, il quale viene preso come punto di riferimento e di partenza anche per la valutazione dei

valori delle aree edificabili, lasciate inedificate dai residenti ed escluse quasi totalmente dal mercato immobiliare e dai nuovi investimenti.

Sulla base delle considerazioni sopra elencate e delle perizia di stima redatte da tecnici operanti sul territorio comunale, ricevute in sede di accertamento con adesione da parte di questa Amministrazione, vengono determinati i seguenti valori medi di mercato delle aree edificabili presenti sul territorio comunale, a partire dal 1° gennaio 2013, ai fini del calcolo dell'imposta IMU.

Z.T.O.	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE DI MERCATO
A	Nuclei di Antica Origine	€ 18,00
C.R.A.O.	Centri Rurali di Antica Origine	€ 18,00
B	Completamento Edilizio	€ 15,00
C2	Espansione residenziale	€ 10,00
D	Artigianale	€ 10,00
D3/1	Attrezzature turistiche esistenti	€ 10,00
D3/2	Attrezzature turistiche di progetto	€ 10,00
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto	€ 8,50
D3/3	Attrezzature ricettive all'aperto (Loc. Aldegheri)	€ 5,00

Selva di Progno, lì 28.09.2013

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Taioli Geom. Fabio

Il Sindaco pone in trattazione la proposta di delibera sopra riportata.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione riguardante: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI. corredata dei prescritti pareri a norma dell'Art. 49 del D.Lgs 18/08/2000;

CONSIDERATA la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che si recepiscono nel presente provvedimento;

RITENUTA la propria competenza ai sensi del combinato disposto dagli artt. 42 e 48 del D.Lgs 267. 18/08/2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

- 1) di approvare integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento viene trasmesso in elenco ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Riscontrata l'urgenza di dover provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'Art. 134, comma 4, D.Lgs n. 267 del 18/08/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Gugole Aldo

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Fraccarollo dott. Nicola

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
(Art. 124 e 125 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Io sottoscritto Funzionario Responsabile, su conforme dichiarazione del messo, certifico che copia del presente verbale viene contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari e pubblicata il giorno **02/10/2013** all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi fino al **17/10/2013**

Lì, **02/10/2013**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
F.to Truzzoli Marco

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(Art. 134 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267)

Si certifica che la su estesa deliberazione é stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Lì **13/10/2013**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Truzzoli Marco

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso Amministrativo
Selva di Progno, lì 02/10/2013

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Truzzoli Marco