



COPIA

COMUNE DI MONTECCHIA DI CROSARA
(Provincia di Verona)

37030 - P.ZZA UMBERTO I n. 56 Tel. 045/7450038 Fax 045/7450366

www.comune.montecchiadicrosara.vr.it
segreteria@comune.montecchiadicrosara.vr.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Reg. delibere n. **188**

**OGGETTO: APPROVAZIONE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AD OGGETTO:
APPROVAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI I.C.I. PER
L'ANNO 2010**

L'anno DUEMILANOVE, addì VENTUNO del mese di DICEMBRE, alle ore 19,00, nella Sala delle adunanze. Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		PRESENTI	ASSENTI
1.	PALLARO Edoardo	X	
2.	OLIVIERI Ettore	X	
3.	PEGORARO Giacomo	X	
4.	ALDIGHIERI Roberto	X	
5.	NIERO Vittorio	X	
6.	BURATO Alessandro		X
7.	PINGELLI Silvia	X	
TOTALI		6	1

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale **Dott. FELICE STEFANI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **Dott. EDOARDO PALLARO** – Sindaco - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Letto approvato sottoscritto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione, richiamata in oggetto;

Preso atto dell'esito favorevole dell'istruttoria, a seguito dell'acquisizione e verifica di tutti i dati e gli elementi utili all'approvazione definitiva della proposta deliberativa in esame;

Fatto riferimento ai presupposti di fatto e di diritto ed alla motivazione contenuta nella citata proposta di deliberazione;

Preso atto delle considerazioni contenute nella relazione dell'Ufficio tecnico in data 28-10-2009, allegata alla proposta deliberativa in esame;

Ritenuto opportuno, alla luce anche delle considerazioni esposte al n.2 del dispositivo della medesima proposta deliberativa, revisionare in diminuzione i valori indicati nella tabella riepilogativa esposta in calce alla relazione succitata, come analiticamente riportato nella tabella sottoestesa:

Z.T.O.	Zona non urbanizzata	Zona urbanizzata
A (centro storico)	=	=
B (Completamento)	=	€. 120,00/mq.
C (Espansione residenziale)	€. 50,00/mq.	€. 120,00/mq.
D (Industriale – Artigianale)	€. 30,00/mq.	€. 60,00/mq.
D3 (Produttiva di espansione – Mira)	€. 10,00/mq.	=

Ritenuto, pertanto, di approvare la proposta summenzionata, con le modificazioni evidenziate al punto precedente, per le motivazioni nella stessa contenute;

Visti gli allegati pareri favorevoli resi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in adozione;

Richiamato l'articolo 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Richiamati altresì agli artt. 107 e 109, secondo comma, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con votazione favorevole unanime palese,

DELIBERA

1. Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, avente ad oggetto "Approvazione valore aree fabbricabili ai fini I.C.I. per l'anno 2010", con le modificazioni riportate in premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
2. Di dare atto, conseguentemente, che i valori delle aree edificabili ai fini dell'I.C.I. per l'anno 2010 vengono definitivamente fissati secondo la sotto riportata tabella:

Z.T.O.	Zona non urbanizzata	Zona urbanizzata
A (centro storico)	=	=
B (Completamento)	=	€. 120,00/mq.
C (Espansione residenziale)	€. 50,00/mq.	€. 120,00/mq.
D (Industriale – Artigianale)	€. 30,00/mq.	€. 60,00/mq.
D3 (Produttiva di espansione – Mira)	€. 10,00/mq.	=

Inoltre, la Giunta Comunale, con apposita unanime votazione

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

* * * * *



COMUNE DI MONTECCHIA DI CROSARA
(Provincia di Verona)

37030 - P.ZZA UMBERTO I n. 56 Tel. 045/7450038 Fax 045/7450366

www.comune.montecchiadicrosara.vr.it
segreteria@comune.montecchiadicrosara.vr.it

UFFICIO TECNICO

PROPOSTA N. 10 DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: APPROVAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI
I.C.I. PER L'ANNO 2010.**

Premesso che:

- che con D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della Legge 23 ottobre 1992, n. 431" è stata istituita l'Imposta Comunale sugli Immobili;
- che l'art. 2, comma 1, lettera b), del citato decreto definisce il concetto di area fabbricabile, mentre il successivo art. 5, comma 5, definisce la base imponibile riferita alle aree edificabili;
 - che il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, all'art. 59, comma 1, lett. g), consente ai Comuni di

fissare i valori di riferimento per l'attività di accertamento I.C.I. sulle aree edificabili, ai fini

della limitazione del contenzioso;

- che il Regolamento comunale in materia di I.C.I., approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 40 del 15.12.1997 come successivamente modificato con delibera n. 39 del 29.11.2002 e delibera n. 47 del 26.10.09, all'art. 6 **Base imponibile delle aree fabbricabili**, recependo la facoltà introdotta dal citato D.Lgs. 446/97, prevede che la Giunta Comunale determini il valore di riferimento per l'accertamento delle aree edificabili;
- che il Decreto Legge 04.07.2006, n. 223 (convertito in Legge 04.08.2006, n. 248) che ai sensi dell'applicazione dell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, ha precisato che un'area è considerata edificabile già con lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Visto il vigente P.R.G. e le norme Tecniche di Attuazione;

Vista la relazione per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, con cui si indicano i valori medi di riferimento delle aree fabbricabili del territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere all'individuazione di detti valori;

SI PROPONE

1 - Di approvare i valori di riferimento delle aree fabbricabili per zone territoriali omogenee, come indicato nella relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, ed allegata sub "A" al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

2 - Di stabilire che i valori indicati nella allegata tabella costituiscono un mero riferimento per l'ufficio allo scopo di evitare l'insorgere di contenzioso e di valutare l'opportunità o meno di procedere con l'attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente, e non possono in alcun modo rappresentare valori assoluti di determinazione dell'imponibile dell'imposta, essendo necessari nell'attività di accertamento la verifica, per ogni singola area, oltre alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, della presenza o meno di particolari vincoli e di ogni altra peculiarità dell'area che possa oggettivamente rappresentare elemento di deprezzamento od incremento del valore;

3 - Di dare atto che i valori delle aree fabbricabili dichiarati ai fini dell'imposta comunale sugli immobili in misura non inferiore a quelli sopra determinati, non sono soggetti ad accertamento in rettifica autorizzando il Funzionario Responsabile del Tributo – in sede di applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione, qualora emergano eventuali elementi tecnici penalizzanti per la valutazione dell'area edificabile in corso di accertamento non sufficientemente valutati nel dettaglio nello stesso documento, con onere della prova a carico del contribuente – ad applicare un abbattimento del valore imponibile previa motivazione, confermando l'indirizzo all'ufficio di operare nella consueta logica di agevolazione del contribuente e di massima predisposizione alla comprensione delle sue possibili argomentazioni.

4 - Di dare atto che la presente deliberazione ai sensi del sopra citato regolamento ha effetto il giorno 01.01.2010 e fino alla sua revoca, modificazioni od integrazioni;

PARERI EX ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000, N. 267.

su

proposta deliberativa in oggetto: **approvazione valore aree fabbricabili ai fini I.C.I. per l'anno 2010.**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Vista la proposta opera riportata, si esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica del provvedimento che s'intende adottare essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie.

Montecchia di Crosara, lì 04/11/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Danese Geom. Adriano -

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Vista la proposta sopra riportata, si esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile del provvedimento che s'intende adottare essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie.

Montecchia di Crosara, lì

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
- Cavazza Rag. Roberta -

COMUNE DI MONTECCHIA DI CROSARA



PROVINCIA DI VERONA

UFFICIO TECNICO

Tel. 045 7450038 fax 045 7450366
e-mail: comune.montecchia@tiscalinet.it

OGGETTO: Valori medi per le aree fabbricabili ai fini ICI – Relazione.

Mi viene chiesto di stendere una relazione di supporto ad un provvedimento che l'Amministrazione Comunale intende adottare al fine di determinare i valori medi di riferimento delle aree edificabili ricadenti nelle varie zone omogenee del vigente strumento urbanistico ai fini dell'applicazione dell'imposta I.C.I. istituita con il D.Lgs. 30.12.1992 n.504.

In tale senso, pur non trattandosi di procedere ad una stima degli stessi, è necessario far riferimento ad alcuni principi della scienza dell'estimo seguendo un procedimento logico simile alla stima impressione od a vista con comparazione dei parametri rilevabili.

Sono quindi considerati i seguenti parametri:

- Indici di comparazione tali da avere una correlazione con i prezzi quali la zona territoriale di ubicazione, la presenza o meno delle opere di urbanizzazione o della convenzione per la loro realizzazione, la volumetria realizzabile, il rapporto % di Q e le destinazioni d'uso consentite;
- I prezzi reali di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nei centri urbani esiste un mercato delle aree edificabili ma la formazione delle zone più importanti non segue la legge della domanda e dell'offerta perché si creano spesso condizioni di monopolio unilaterale: infatti le aree edificabili sono rare ed, inoltre, ogni area ha ubicazione e caratteristiche proprie che la rendono non comparabile con altre; mancando un attivo e libero mercato il prezzo tende ad essere il più alto possibile.

Nelle aree periferiche il mercato invece avviene generalmente in regime di libera concorrenza.

Le aree utilizzabili a scopo edificatorio del P.R.G. sono quelle insistenti all'interno delle zone "B" - "C" - "D".

Relativamente alla zona "A" la nuova edificazione è ammessa unicamente nel sottosuolo delle aree libere e con notevoli limitazioni.

Non si ritengono edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI i terreni situati nelle zone "E" destinate ad usi agricoli e forestali, nelle zone "F" destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche ed impianti di pubblico interesse non incluse in ambito di lottizzazione.

Prendendo come base della relazione quanto sopra premesso, conoscendo l'ambiente in cui si opera, le aree in argomento ed il mercato della zona, si ritiene di essere nel giusto e nell'equo nell'indicare come di seguito i valori medi unitari per le aree fabbricabili con l'avvertenza che detti valori costituiscono un mero riferimento per l'ufficio allo scopo di evitare l'insorgere di contenzioso e di valutare l'opportunità o meno di procedere con l'attività di accertamento dei valori dichiarati dal contribuente, e che quindi non possono in alcun modo rappresentare valori assoluti di determinazione dell'imponibile dell'imposta, essendo necessari nell'attività di accertamento la verifica per ogni singola area edificabile.

Zona A – Centro Storico e Corti Rurali (art.10 L.R.24/85)

Al catasto fabbricati gli immobili risultano generalmente costituiti dal fabbricato con relative aree di pertinenza asservite al predetto fabbricato (art.2, comma 1, lett. a) del D.Legislativo n.504/1992) ed hanno quindi una spiccata individualità: è raro che vi siano scambi delle sole aree scoperte disgiunte dal fabbricato per cui manca un mercato reale di riferimento.

Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. non consentono inoltre la realizzazione di nuove costruzioni fuori terra per cui ai fini ICI il valore imponibile andrà desunto con riferimento ai valori catastali delle UU.II. .

Qualora vi fossero aree libere suscettibili di effettiva edificazione e quindi da assoggettare ad autonoma imposizione, è opportuno comunque operare una distinzione tra aree interne al Capoluogo e alla zona P. Castello rispetto ai nuclei sparsi esterni allo stesso, posti prevalentemente nella fascia collinare, corrispondenti ai nuclei rurali di antica origine.

Si indicano i seguenti valori:

- **Zona "A" interna la Capoluogo e zona P. Castello € 120/mq**
- **Zona "A" esterna al Capoluogo € 50/mq**

Completamento Edilizio

Sono zone residenziali nel quale è ammesso l'intervento edilizio diretto e comprendono:

Zona B2 Completamento Edilizio If 2 mc/mq Q 30%

Zona B3 Completamento edilizio If 1,5 mc/mq Q 30%

che riguardano aree già servite da urbanizzazione primaria e secondaria.

Per le aree fabbricabili comprese nelle **zone B2 B3** ove già esistono tutte le opere di urbanizzazione si ritiene di indicare il valore medio di **€ 165/ mq.**

Zona B1 Ristrutturazione urbanistica If 2.50 Q 30%

Relativamente alle zone B1, trattandosi di aree sulle quali insistono dei fabbricati, ora dismessi, aventi utilizzazioni diverse dalla residenza (opifici industriali, scuole) e per i quali necessita in definitiva un intervento convenzionato che ne definisca composizione, viabilità, standard etc. in relazione alle nuove future destinazioni d'uso, si ritiene che attualmente il valore imponibile debba essere determinato con riferimento ai valori catastali delle uu.ii. censite al catasto fabbricati analogamente a quanto detto per le z.t.o. "A".

Espansione Residenziale

Sono zone residenziali che comprendono:

Zona C1a Espansione Residenziale;

Zona C1b Espansione Residenziale;

che riguardano zone già urbanizzate in forza di un piano attuativo convenzionato in attuazione delle previsioni di precedenti strumenti urbanistici generali.

Inoltre, ed in maniera non univoca, il P.R.G. individua:

Zona C1c indicata quale Completamento Edilizio nella Tav.13/3/a ed Espansione Residenziale It 1,0 mc/mq Q 25% nelle N.T.A.;

Zona C1d indicata quale Completamento Edilizio nella Tav.13/3/a ed Espansione Residenziale It 1,5 mc/mq Q 30% nelle N.T.A.;
che riguardano zone già servite dalle principali opere di urbanizzazione per le quali viene richiesto un impegno alla esecuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente ancora mancanti.

Zona C1s Speciale If 0.80 mc/mq nella quale è prevista la possibilità di intervento diretto.

Zona C2a Espansione Residenziale It 1,0 mc/mq Q 30%

Zona C2 s Espansione Residenziale

che riguardano zone soggette a piano di attuazione.

Per le aree fabbricabili comprese nelle **zone C1a - C1b e C1c - C1d – C1s - C2a – C2s – ove già esistano le opere di urbanizzazione** (con piano attuativo già convenzionato) si ritiene di indicare il valore medio di **€ 165/ mq.**

Per le aree fabbricabili comprese nelle **zone C1c – C1d - C1s - C2a - C2s - ove manchino le opere di urbanizzazione** ed il piano attuativo già convenzionato si ritiene di indicare il valore medio di **€ 60/mq.**

Zone D

Sono zone produttive che comprendono le aree ricadenti in
Zona D1 Industriale Artigianale di completamento Q 50% (è comunque richiesto il reperimento di standard nella misura del 10% della superficie fondiaria);

Zona D2 Industriale Artigianale di espansione con strumento attuativo Q 50% ;

Zona D3 Produttiva di espansione Q 50%;

Zona D4 Agroindustriale;

D5 Turistico Alberghiera;

D6 Impianti per stazioni di rifornimento;

D11 Attività ai sensi della L.R.11/87.

Per le aree libere comprese nelle zone D del vigente P.R.G. si ritiene di poter confermare:

- per le zone di completamento **D1** già servite dalle principali opere di urbanizzazione **ma mancanti dello standard del 10%** valore medio **€ 55/mq;**
- per le **zone D2 - D3 ed altre zone D non urbanizzate** e senza di piano attuativo convenzionato valore medio **€ 35/mq;**
- per le **zone D1 - D2 - D3 ed altre zone D già completamente urbanizzate** e con piano attuativo convenzionato valore medio **€ 80/mq.**

Zona F Servizi ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse

Per le aree libere incluse in ambito soggetto a piano attuativo che a' sensi del Regolamento Comunale concorrono alla formazione dello stesso It o sono state considerate nella Scheda Progetto al fine di determinare la volumetria realizzabile complessivamente nello stesso ambito, si ritiene di confermare quanto detto per le Zone di espansione.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Z.T.O.		Parzialmente Urbanizzata €/mq	Non Urbanizzata €/mq	Urbanizzata €/mq
Z.T.O. A	Capoluogo e P.zza Castello	---	---	120,00
	Esterno Capoluogo	---	---	50,00
Z.T.O. B	B2- B3	---	---	165,00
Z.T.O. C	C1a- C1b	---	----	165,00
	C1c - C1d - C1s - C2a - C2s	---	60,00	165,00
Z.T.O. D	D1	55,00	---	80,00
	D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - D11	---	35,00	80,00
Z.T.O. F	In ambito di P.U.A.	---	60,00	----

Montecchia di Crosara, 04/11/2009

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Geom. Adriano Danese

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Pallaro Dott. Edoardo)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Stefani Dott. Felice)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE N. _____ (Art. 124 D. Lgs. 18.08.2000 n. 267)

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data _____ e vi rimarrà per la durata di 15 gg. consecutivi.

IL MESSO COMUNALE
(Antonello Burati)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134 D. Lgs. 18.08.2000 n. 267)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ .

IL RESP. UFFICIO SEGRETERIA
(Zenari Dott. Mario)

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Data _____

IL RESP. UFFICIO SEGRETERIA
(Zenari Dott. Mario)