



Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

COPIA

**CODICE ENTE N.10831
DELIBERAZIONE N. 16
PROTOCOLLO N.
DATA**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA ORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2013 DEL VALORE DELLE AREE
FABBRICABILI IN COMUNE COMMERCIO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA.-**

L'anno **duemilatredici** addi **tre**del mese di **luglio** alle ore **11,30** nella Sala delle adunanze. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

	Presenti	Assenti
Bussolini Graziella	Presente	
Gazzani Massimiliano	Presente	
Piccoli Andrea	Presente	
Marini Maria Gloria	Presente	
Sogliani Donata	Presente	
Salvarani Antonio	Presente	
Gallo Nereo	Presente	
Goldoni Giovanni	Presente	
Taccon Enrico		Assente
Graziati Enrico		Assente
Lodi Vania		Assente
Sgarbossa Fabrizio		Assente
Mantovanelli Vanni		Assente
Totale	8 Presenti	5 Assenti

Assiste il Segretario Comunale Linardi dr.ssa Annamaria il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, la dr.ssa Bussolini Graziella – Sindaco – assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.



Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

IL CONSIGLIO COMUNALE

Espone il Sindaco;

Si confermano i valori del 2012, già invariati dal 2007, in considerazione delle gravi difficoltà che il settore e l'intero sistema economico/produttivo sta attraversando. Si dà per letta la relazione del tecnico comunale allegata alla delibera e le considerazioni e valutazioni in essa contenute.

Dà lettura dei valori medi orientativi delle aree fabbricabili;

RICHIAMATO il proprio atto n° 8 del 29/04/2013, con il quale si approva il Regolamento per l'applicazione dell' Imposta Municipale Propria (IMU);

ATTESO che l'art.5 c.4, del predetto Regolamento stabilisce che il Consiglio Comunale, su proposta dell' Ufficio Tecnico, all'inizio di ciascun anno, determini il valore delle aree fabbricabili;

VISTA l'allegata relazione e tabella predisposta dall' Ufficio Tecnico Comunale in data 03/07/2013, con le quali si ritiene opportuno mantenere i prezzi di riferimento del 2012;

RITENUTO pertanto opportuno approvare i valori come da tabella e relazione allegata;

CONSTATATO che l' applicazione dei valori delle aree decorre dal 01/01/2013;

Visti gli allegati pareri favorevoli rilasciati ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000 come modificato dall'art. 3, comma 1 lettera b) del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174;

Il Consigliere Gazzani precisa che:

i valori risultano invariati da sei anni, è il valore più basso dei comuni limitrofi della provincia;

Il Sindaco afferma:

è questo il segnale che non c'è volontà di danneggiare le attività produttive del territorio;

Con voti favorevoli n.8, contrari n.0, astenuti n.0 su n.8 consiglieri presenti e votanti nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- ❖ Di determinare, a norma dell'art.5 c.4 del predetto regolamento, per l'anno 2013, i valori delle aree fabbricabili come specificato nell'allegata tabella e relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- ❖ Di dichiarare la presente deliberazione con separata votazione (voti favorevoli n.8, contrari n.0, astenuti n.0 su n.8 consiglieri presenti e votanti), immediatamente eseguibile.-



Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI
CC n. 16 del 13 luglio 2013.

PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL' ART. 49 DEL D. L. GS. 267/2000 COME MODIFICATO
DALL'ART. 3, COMMA 1 LETTERA B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012, N. 174 SULLA
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO:

**DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2013 DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
IN COMUNE COMMERCIO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

1) PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA DEL REONSABILE DEL SERVIZIO:

- FAVOREVOLE.
 OSSERVAZIONI:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to Zera Rag. Luciano

2) PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA DEL TECNICO COMUNALE:

- FAVOREVOLE.
 OSSERVAZIONI:

IL TECNICO COMUNALE

3) PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA:

- FAVOREVOLE.
 OSSERVAZIONI:

IL RAGIONIERE
f.to (Rag. Luciano Zera)

4) PARERE DEL SEGRETARIO AI SENSI DELL'ART. 97 DEL TUEL:

- FAVOREVOLE.
 OSSERVAZIONI:

IL SEGRETARIO COMUNALE



Comune di Castelbelforte

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

B:\TRIBUTI\RELAZIONE ICI 2013.doc

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MEDI ORIENTATIVI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2013

Premesso:

- che la valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata, con riferimento al valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione ed avendo riguardo ad una serie di fattori quali:
 - a) la zona territoriale di ubicazione;
 - b) l'indice di edificabilità indicati nelle Norme del Piano delle Regole del comune;
 - c) la destinazione d'uso consentita dedotta dalle indicazioni del Piano del Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. 54 del 21/12/2010, esecutivo dal 08/09/2010 con la pubblicazione dell'avviso sul BURL n. 36;
 - d) gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, necessari per la costruzione;
- che si rende opportuno distinguere le aree fabbricabili individuate dal Piano di Governo del Territorio per le quali sia operante una convenzione urbanistica che consenta l'edificazione dell'area stessa da quelle non ancora convenzionate.
- che all'interno delle aree edificabili convenzionate è data facoltà al lottizzante di stabilire entro un minimo ed un massimo l'indice fondiario dei singoli lotti, ed essendo tale parametro determinante per definire il valore venale di un determinato lotto, non è possibile avere una valutazione lotto per lotto ma esclusivamente un valore venale medio sull'intero comparto o zone omogenee;
- che il territorio comunale si presenta omogeneamente servito da infrastrutture e servizi, e pertanto non si ritiene utile e significativo, per la valutazione ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale immobili, suddividere il territorio in diverse zone ma di ridurre tale differenziazione solo tra le aree con destinazione residenziale (Zone A, B, C) e quelle a destinazione produttiva (Zone D) ed ulteriormente all'interno di detta differenziazione valutare le aree urbanizzate (cioè convenzionate) da quelle non urbanizzate (cioè non convenzionate);
- che il valore venale delle aree è quel valore storico determinato in regime di libera concorrenza e libero mercato, determinato avuto riguardo alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene considerato e che pertanto i valori indicati nella sottostante tabella possano essere smentiti, qualora si consideri un bene preciso e determinato con caratteristiche proprie e non generalizzate.
- che nel corso dell'ultimo triennio si è registrata una stagnazione nel mercato immobiliare che ha fatto calare i volumi di richiesta, facendo venir meno la rilevazione su base "storica" dei valori medi di mercato, quale condizione indispensabile per la determinazione "certa" dei valori di mercato medi.

Tutto ciò premesso di seguito si propongono per le determinazioni di competenza i



Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

Ufficio Tecnico

valori medi delle aree, tenuto conto dei parametri e delle precisazioni di cui sopra.

VALORI MEDI ORIENTATIVI DELLE AREE EDIFICABILI

AREE RESIDENZIALI		VALORE MEDIO	
		Anno 2012	Anno 2013
		€/mq	€/mq
Area con convenzione urbanistica stipulata e/o aree di completamento	Mq	110.00	110.00
Aree previste in PGT non ancora convenzionate	Mq	35.00	35.00

AREE PRODUTTIVE		VALORE MEDIO	
		Anno 2012	Anno 2013
		€/mq	€/mq
Area con convenzione urbanistica stipulata e/o aree di completamento	Mq	55.00	55.00
Aree previste in PGT non ancora convenzionate	Mq	16.00	16.00

Si ribadisce infine, che i valori di cui sopra sono valori venali medi, orientativi, da considerarsi come parametro di confronto per determinare il valore di mercato della singola area. Tale specifico valore può scostarsi anche di molto da quello di confronto qui stabilito in quanto terrà conto di vari fattori non determinabili in via generale quali ad esempio: oneri per lavori da realizzare per adattare il terreno alla costruzione, la posizione e forma dell'area, la vicinanza o meno dalla strada, l'esistenza di accesso diretto, la presenza o meno di impedimenti oggettivi all'edificazione (tralicci, servitù...).

Castelforte, li 03/07/2013



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Maestrelli Geom. Fabio



Comune di Castelforte

Provincia di Mantova

COPIA

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

IL SINDACO-PRESIDENTE

F.to Bussolini dr.ssa Graziella

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Linardi dr.ssa Annamaria

REFERITO DI PUBBLICAZIONE (art.124, comma 1, T.U. 18.08.2000)

N. ___ Reg. Pubb

Io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno _____ all'Albo Pretorio, ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

F.to Foroni Daniele

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Linardi dr.ssa Annamaria

Visto per l'attestazione della copertura finanziaria della spesa.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo, composta di n.6 fogli.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Linardi dr.ssa Annamaria



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

- Che la presente deliberazione :

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4[^], D.Lgs. n. 267/18.08.2000);
- è divenuta esecutiva il _____ decorsi 10 gg. dalla data di pubblicazione (art. 134 – comma 3[^] – D.Lgs. n. 267/18.08.2000).

Addi,

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Linardi dr.ssa Annamaria