



Città di Gonzaga

Provincia di Mantova
PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 58 del 10/06/2020

OGGETTO: VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2020

L'anno **2020**, addì **dieci**, del mese di **Giugno** alle ore **16:00**, nella **SEDE COMUNALE**, a seguito di normali inviti, nella solita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Cognome e Nome	Funzione	Presente/Assente
GALEOTTI ELISABETTA	Sindaco	P
FERRARI CARLA	Assessore	P
BENATTI EUGENIO	Assessore	P
SACCHI MASSIMILIANO	Assessore	P
FACCINI LUCA	Assessore	P

Presenti: 5 Assenti: 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, Roberta Borghi che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco Galeotti Elisabetta, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2020

Su proposta del Responsabile del Settore Tecnico;

Richiamati i commi dal 738 al 775 dell'unico articolo della Legge di Bilancio per l'anno 2020, Legge nr. 160/2019, che disciplina la "nuova" Imposta Municipale Propria – IMU – e abroga l'Imposta Unica Comunale – IUC – istituita dalla Legge n. 147/2013;

Richiamata la definizione di area fabbricabile così come prevista dal comma 741 dell'articolo 1 della Legge 160/2019: *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali”*;

Dato atto:

- che si è proceduto ad effettuare un'attività di indagine attraverso una approfondita verifica del mercato immobiliare gonzaghese, come da allegata tabella;
- che i risultati dell'analisi di cui al comma precedente svolgono una mera funzione *orientativa e non sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti ai fini fiscali*;

Ritenuto di precisare che i valori così determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere indicativo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

Precisato che le suddette considerazioni trovano applicazione anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, di ampliamento di edifici e di interventi di recupero o restauro conservativo di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 504/1992;

Vista la normativa suddetta;

Visto i Regolamenti Tributari suddetti;

Visto l'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

PROPONE

1 - di approvare l'allegata tabella relativa ai valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno 2020 con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'applicazione della Nuova Imposta Municipale propria;

2 - di considerare i valori individuati puramente orientativi per l'anno 2020 e non vincolanti ai fini fiscali né per l'attività di accertamento degli uffici né per i contribuenti;

3- di precisare che qualora nella tabella allegata non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche in corso d'anno), tale valore potrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per aree similari.

ESPRIME

PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Visto il parere favorevole richiesto ed espresso dal responsabile del settore Economico Finanziario in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto della proposta che precede;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

- di approvare la suindicata proposta di deliberazione;
- di comunicare la presente ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000;
- di allegare alla presente i pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
- di aver valutato tutte le procedure di controllo previste dal piano triennale di prevenzione della corruzione;

inoltre,

Visto l'art. 134 comma 4 del DLgs. n.267/2000, in ordine alla necessità di dar corso agli ulteriori adempimenti.

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

Galeotti Elisabetta

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Roberta Borghi

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

COMUNE DI GONZAGA

Provincia di Mantova

Valorizzazione orientativa delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Gonzaga, ai fini dell'imposta municipale propria - I.M.U. e della T.A.S.I. – anno 2020.

*** *** ***

Attesa la necessità di determinare i valori medi venali per l'anno 2020, ai fini della valorizzazione delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Gonzaga, per l'applicazione dell'imposta municipale propria - I.M.U. nonché della T.A.S.I., sono state assunte le pertinenti informazioni tecniche e di mercato immobiliare.

Preso atto delle informazioni di mercato da parte di tecnici ed operatori economici che sono attivi sul territorio comunale, nonché delle indicazioni fornite dall'ufficio comunale per i tributi, e:

- considerata la valorizzazione delle aree fabbricabili di cui all'oggetto riferita all'anno 2018;
- considerate le previsioni del vigente strumento urbanistico generale "P.G.T." del Comune di Gonzaga, nonché dei piani attuativi urbanistici convenzionati;
- valutato lo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nelle varie zone di espansione;
- valutate le possibilità effettive di edificazione delle aree utilizzabili a scopo edificatorio, sulla base degli indici di edificabilità e delle destinazioni d'uso consentite;
- considerata che la crisi economica, presente ormai da diversi anni, ha determinato un sostanziale blocco del mercato immobiliare di zona, con numerosi immobili già ultimati e da ultimare attualmente in attesa di essere venduti
- atteso che la conseguente contrazione dei prezzi degli immobili ha determinato una notevole diminuzione delle nuove costruzioni e pertanto la quasi assenza di compravendite di lotti edificabili;

si propone la valorizzazione orientativa delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Gonzaga ai fini dell'imposta municipale propria – I.M.U. e della T.A.S.I. per l'anno 2020, così come riportato nel prospetto allegato (valori di riferimento equivalenti all' anno 2019) .

Gonzaga, li 25.05.2020

IL TECNICO COMUNALE
geom. Franco Rotta



VALORI AREE FABBRICABILI I.M.U. - ANNO 2020

RESIDENZIALI

TERRITORIO NON URBANIZZATO

	CAPOLUOGO	BONDENO	PALIDANO
AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO RESIDENZIALE	40,00		
AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità			30,00

TERRITORIO URBANIZZATO

AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO RESIDENZIALE	104,00		
AREC 1: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da alta densità	110,00	93,00	93,00
AREC 2: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta	99,00	86,00	
AREC 3: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità media	95,00		
AREC 4: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità bassa	90,00	79,00	79,00
AREA CON EDIFICIO CIVILE IN RISTRUTTURAZIONE, IN ZONA AGRICOLA	30,00	30,00	30,00
AREA CON EDIFICIO CIVILE IN COSTRUZIONE, IN ZONA AGRICOLA	40,00	40,00	40,00

CENTRO STORICO

AF - Nuclei di antica formazione e patrimonio edilizio storico isolato	130,00	79,00	79,00
AREC 0: Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da vecchia edificazione	117,00		

COMMERCIALE

TERRITORIO URBANIZZATO

AECOC 2: Ambiti economici consolidati esclusivamente commerciali-terziari	80,00		85,00
---	-------	--	-------

ARTIGIANALI/INDUSTRIALI

TERRITORIO NON URBANIZZATO

AMBITI CARATTERIZZATI DA PIANO ATTUATIVO ADOTTATO O APPROVATO DI TIPO ECONOMICO		25,00	
ATECO. Ambito di trasformazione ATECO 1	22,00		
AECOC 1: Ambiti economici consolidati a prevalenza produttiva			22,00

TERRITORIO URBANIZZATO

AECOC 1: Ambiti economici consolidati a prevalenza produttiva	52,00	50,00	45,00
---	-------	-------	-------

ZONE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE - ST1 e ST2

	CAPOLUOGO	BONDENO	PALIDANO
AREE ST1 Aree, attrezzature e impianti di interesse generale di proprietà pubblica o soggetta ad acquisizione da parte del Comune o gravate da servitù di uso pubblico	10,00		5,00
AREE ST2 Aree, attrezzature e impianti di interesse generale di proprietà privata non soggetta ad acquisizione da parte del Comune e gravate da servitù di uso pubblico	10,00		5,00

AREE CON EDIFICIO COLLABENTE - CATEGORIA F02 NON OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI

	ZONA AGRICOLA (AGRI)	ZONA RESIDENZIALI (AREC)	ZONA ARTIGIANALI (AECOC)
Palidano - Gonzaga - Bondeno	6,00	50,00	30,00