



Città di Gonzaga

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

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N° 55 del 11/05/2022**

**OGGETTO:** VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GONZAGA AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2022

L'anno **2022**, addì **undici**, del mese di **Maggio** alle ore **17:00**, nella **SEDE COMUNALE**, a seguito di normali inviti, nella solita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

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

Presenti: 4    Assenti: 1

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 SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GONZAGA AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2022**

*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”*;

Richiamata la precedente deliberazione n. 58 del 12.06.2021 con la quale si approvavano i valori di riferimento delle aree edificabili per l'anno 2021, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'applicazione della Nuova Imposta Municipale propria;

Vista la relazione predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune dei valori medi delle aree edificabili, che rimangono invariati rispetto all'anno precedente, **allegata** al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale;

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

Visto lo Statuto Comunale;

**PROPONE**

1) di confermare per l'anno 2022 i valori delle aree edificabili, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'applicazione della Imposta Municipale propria, approvati per l'anno 2021 con la citata deliberazione G.C. n. 58/2021 come da relazione predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune dei valori medi delle aree fabbricabili, **allegata** al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale;

*Verbale di Giunta N° 55 del 11/05/2022*

2) di considerare i valori individuati puramente orientativi per l'anno 2022 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 D.Lgs. 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 D.Lgs. 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.)*

---

## VALORI AREE FABBRICABILI I.M.U. - ANNO 2022

### 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 RESIDENZIALE (AREC)	ZONA ARTIGIANALE (AECOC)
Palidano - Gonzaga - Bondeno	6,00	50,00	30,00



## COMUNE DI GONZAGA

Provincia di Mantova  
Settore Tecnico

### **Valorizzazione orientativa delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Gonzaga, ai fini dell'imposta municipale propria - I.M.U. – anno 2022.**

Attesa la necessità di determinare i valori medi venali per l'anno 2022, ai fini della valorizzazione delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Gonzaga, per l'applicazione dell'imposta municipale propria - I.M.U., 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, dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate 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. per l'anno 2022, così come riportato nel prospetto allegato (valori di riferimento equivalenti all'anno 2021, stante l'andamento del mercato immobiliare) .

Gonzaga, li 10/05/2022

IL RESPONSABILE  
DEL SETTORE TECNICO  
(Arch. Matteo Leorati)

*Documento firmato digitalmente  
Artt. 20-21-24 D.Lgs. 82/2005.*

ALLEGATO ALLA PRESENTE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE.

Proposta n. 97 del 11/05/2022.

UFFICIO TECNICO

**Oggetto :** VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GONZGA AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2022

---

## **PARERE TECNICO**

Vista la presente deliberazione

Si esprime parere favorevole sia sulla regolarità tecnica, sia sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs. 267/2000.

Gonzaga, 11/05/2022

Il Responsabile  
Matteo Leorati / Infocert Spa  
*Documento firmato digitalmente*  
(artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

ALLEGATO ALLA PRESENTE DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE.

Proposta di deliberazione n° 97 del 11/05/2022.

UFFICIO TECNICO

**Oggetto :** VALORIZZAZIONE ORIENTATIVA DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GONZGA AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA I.M.U. - ANNO 2022

---

## **PARERE CONTABILE**

### **IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI**

Vista la proposta di deliberazione  
Visto il vigente regolamento di Contabilità

Esprime parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs n. 267/2000.

Gonzaga, 11/05/2022

Il Responsabile  
Biacchi Ginetta / Infocert Spa  
*Documento firmato digitalmente*  
(artt. 20-21-24 D.Lgs 7/3/2005 n. 82 e s.m.i.)

---



Città di Gonzaga

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

**ALLEGATO DIGITALE ALLA DELIBERAZIONE N° 55 del 11/05/2022.**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che la presente deliberazione, verrà pubblicata sul sito Web istituzionale Albo Pretorio on line di questo Comune accessibile al pubblico dal **23/05/2022** al 07/06/2022 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del T.U. – D.Lgs. 18 agosto n. 267.

Gonzaga, 23/05/2022

**IL RESPONSABILE**  
Borghi Roberta / Infocert Spa  
sottoscritto digitalmente