

COPIA

Delibera n° 82  
In data 30/06/2020



## COMUNE DI GUIDIZZOLO

PROVINCIA DI MANTOVA

### Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

**Oggetto:** APPROVAZIONE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) RELATIVI ALL'ANNO DI IMPOSTA 2020

L'anno **duemilaventi**, addì **trenta** del mese di **giugno** alle ore **22.00** nella residenza municipale, per riunione di Giunta

Eseguito l'appello risultano:

			Presenti	Assenti
1	Meneghelli Stefano	Sindaco	X	
2	Azzini Laura	Vice Sindaco	X	
3	Beschi Mirko	Assessore Effettivo	X	
4	Cobelli Chiara	Assessore Effettivo	X	
5	Stuani Cesare	Assessore Effettivo	X	
TOTALE			5	0

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. Vaccaro Giuseppe il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Dr. Stefano Meneghelli, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

---

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 che prevede, a decorrere dall'anno 2020, l'abolizione dell'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI);

VISTO l'art. 1, comma 777, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 che prevede, alla lettera d), che *"i comuni possono con proprio regolamento determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;

CONSIDERATO che risulta opportuno individuare i valori in comune commercio delle aree edificabili, definiti nel proseguo più semplicemente "valori venali", ai fini della limitazione dei poteri di accertamento del Comune ed allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

PRESO ATTO che per le aree edificabili il valore venale deve tenere in considerazione della destinazione urbanistica, degli indici di fabbricabilità, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione ed i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

PRESO ATTO che la conformazione del territorio comunale evidenzia che alcune aree edificabili sono interessate da vincoli speciali (elettrdotto, allevamento,...) o fasce di rispetto interfunzionale, stradale, cimiteriale, corsi d'acqua, ecc... per cui risulta giustificabile l'applicazione di riduzioni dei valori venali;

CONSIDERATO che nel Piano di Governo del Territorio in alcune aree soggette a Permessi di Costruire Convenzionati è prevista una percentuale elevata di cessioni, per cui si ritiene opportuno approvare come per l'anno 2019 le seguenti riduzioni del valore venale, e cioè:

- 15% se è prevista cessione di viabilità;
- 25% se è prevista cessione di servizi;
- 40% se è prevista cessione di viabilità e servizi;

RITENUTO opportuno che eventuali riduzioni sopra specificate delle aree siano valutate caso per caso dall'Ufficio Tecnico-Tributi;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, c.1 D.Lgs n. 267/2000 in data odierna dal Responsabile del Settore Tecnico-Tributi sulla regolarità tecnica e progettuale;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, c.1 D.Lgs n. 267/2000 in data odierna dal Responsabile del Settore Finanziario sulla regolarità finanziaria e contabilità;

Con voti unanimi favorevoli, legalmente espressi su n. \_\_\_ consiglieri presenti e n. \_\_\_ votanti;

## DELIBERA

- 1) DI APPROVARE i valori venali per le aree edificabili del Comune di Guidizzolo per l'anno di imposta 2020 come da tabelle allegate: tabella A, aree edificabili non soggette a piano attuativo/permesso di costruire convenzionato, e tabella B, aree edificabili soggette piani attuativi e permessi di costruire convenzionati;

- 2) DI DARE ATTO che i valori approvati sono da ritenersi valori minimi di riferimento al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- 3) DI DARE ATTO che potranno essere applicate delle riduzioni ai valori delle aree edificabili indicate nelle Tabella A e Tabella B nel caso tali aree siano interessate da vincoli speciali (elettrdotto, allevamento,...) o fasce di rispetto interfunzionale, stradale, cimiteriale, corsi d'acqua, ecc... che implicino una effettiva diminuzione del potere edificatorio;
- 4) DI DARE ATTO che può essere applicata una riduzione dei valori venali delle aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato nelle percentuali seguenti:
  - 15% se è prevista cessione di viabilità;
  - 25% se è prevista cessione di servizi;
  - 40% se è prevista cessione di viabilità e servizi;
- 5) DI DARE ATTO che eventuali riduzioni dei valori delle aree edificabili indicati nelle tabella A e tabella B possono essere applicati previa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico- Tributi;
- 6) DI STABILIRE che il massimo della riduzione che può essere applicata è del 50% del valori minimi approvati;
- 7) DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione palesemente espressa, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.vo del 18 agosto 2000 n. 267.

*Allegati:*        - *Tabella A*  
                     - *Tabella B*



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

**IL PRESIDENTE**

Fto Dott. Stefano Meneghelli

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Fto Dott. Vaccaro Giuseppe

---

**PARERI (art. 49, c. 1°, D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)**

Favorevole di regolarità tecnica  
**IL RESPONSABILE**  
F.to Geom. Lna Gennari

Favorevole di regolarità contabile  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
ECONOMICO – FINANZIARIO**  
F.to Rag. Daniela Gardini

---

N° ..... registro atti pubblicati

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE ED INVIO AI CAPIGRUPPO**

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale è stato affisso all'albo pretorio comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal ...03.07.2020...  
Certifico altresì che, contestualmente alla pubblicazione, l'oggetto del presente verbale è stato comunicato ai capigruppo consiliari come previsto dagli artt. 124, 125 del D.Lgs 267 del 18.08.2000.

Addì ...03.07.2020.....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Fto Dott. Vaccaro Giuseppe

---

**Immediata eseguibilità**

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, il ...13.07.2020...

li, ...13.07.2020.....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Fto Dott. Vaccaro Giuseppe

---

**Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.**

Li, ...03.07.2020.....



**IL RESPONSABILE  
CONCHIERI MARIANNA**

**2020**

**TABELLA A – AREE EDIFICABILI NON SOGGETTE A PIANO  
ATTUATIVO/PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

2020	Indice fabbricabilità fondiaria	Valore
TC1	2,00 mc/mq	135 €/mq
TC1 zona agricola	2,00 mc/mq	100 €/mq
TC1 zona agricola frazioni	2,00 mc/mq	80 €/mq
TC2	2,00 mc/mq	120 €/mq
TC3	1,50 mc/mq	115 €/mq
TC3 frazioni	1,50 mc/mq	77 €/mq
TC4 capoluogo	1,20 mq/mq non res. 1,50 mc/mq residenziale	85 €/mq
TC4 frazioni	1,20 mq/mq non res. 1,50 mc/mq residenziale	59 €/mq
TC5 capoluogo	1,20 mq/mq	75 €/mq
TC5 frazioni	1,20 mq/mq	45 €/mq
TC6 capoluogo	0,80 mq/mq	55 €/mq
Servizi esistenti		30 €/mq
Servizi in progetto		25 €/mq
Servizio in progetto a destinazione verde pubblico		16 €/mq
Verde privato		16 €/mq

Legenda

- TC1      Ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità
- TC2      Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a densità medio alta
- TC3      Ambiti prevalentemente residenziali di completamento a media densità
- TC4      Ambiti a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale di completamento
- TC5      Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, artigianale e industriale di completamento

**Nel caso di SUAP in variante al PGT approvati, nei quali non sono stati realizzati immobili, il valore dell'area fa riferimento al TC5 capoluogo o frazioni**

## 2020

### **TABELLA B - AREE EDIFICABILI SOGGETTE PIANI ATTUATIVI E PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI**

2020	Indice fabbricabilità territoriale	Valore
A.T.P.R. capoluogo senza piano attuativo	1,20 mc/mq	40 €/mq
A.T.P.R. capoluogo con piano attuativo approvato sui lotti edificabili		115 €/mq
A.T.P.R. frazioni senza piano attuativo	1,20 mc/mq	27 €/mq
A.T.P.R. frazioni con piano attuativo approvato sui lotti edificabili		80 €/mq
Piani attuativi residenziali non approvato	1,20 mc/mq	40 €/mq
Piani attuativi residenziali approvati sui lotti edificabili		115 €/mq
Piani attuativi produttivi non approvati		35 €/mq
Piani attuativi produttivi approvati sui lotti edificabili		70 €/mq
P.C.C. capoluogo non rilasciati	1,50 mc/mq	75 €/mq
P.C.C. capoluogo rilasciati		115 €/mq
P.C.C. frazioni non rilasciati	1,50 mc/mq	50 €/mq
P.C.C. frazioni rilasciati		80 €/mq
A.T.P.P. capoluogo senza piano attuativo	1,00 mq/mq	35 €/mq
A.T.P.P. capoluogo con piano attuativo approvato sui lotti edificabili		70 €/mq
A.T.P.P. frazioni senza piano attuativo	1,00 mq/mq	29 €/mq
A.T.P.P. frazioni con piano attuativo approvato sui lotti edificabili		45 €/mq
Servizi in progetto		25 €/mq

#### Legenda

- A.T.P.R.      Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali  
P.C.C.        Permessi di Costruire Convenzionati  
A.T.P.P.      Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi

#### **Riduzioni**

Per quanto riguarda i Permessi di Costruire Convenzionati i valori dati possono essere ridotti in queste percentuali:

- 15% se è prevista cessione di viabilità;  
25% se è prevista cessione di servizi;  
40% se è prevista cessione di viabilità e servizi.

Nel caso nelle aree edificabili insistano vincoli speciali (elettrdotto, allevamento,..) o fasce di rispetto di tipo interfunzionale, stradale, cimiteriale, corsi d'acqua, ecc.. si applicheranno delle riduzioni al valore indicato in funzione delle reali possibilità edificatorie.

Massima riduzione applicabile 50%.