

COMUNE DI PESCHIERA DEL GARDA

Città Turistica e d'Arte

COPIA

N. 34 Reg. Del.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVA RELAZIONE D'UFFICIO RELATIVA A PARAMETRI DI VALUTAZIONE DEL VALORE VENALE DI COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI E INDICAZIONE CRITERI PROCEDURALI PER LA VALUTAZIONE AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

L'anno duemiladodici (2012) addì otto del mese di Marzo nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, sono stati oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Municipale.

All'appello risultano presenti:

		Presenti	Assenti
CARLETTI VALTER	Assessore	X	
CHINCARINI UMBERTO	Sindaco	X	
GAIULLI M.ORIETTA	Vice Sindaco	X	
MELOTTI PAOLO	Assessore		X
MONTRESOR WALTER	Assessore	X	
ZENATO ELIO	Assessore	X	

Partecipa all'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Dr. VENTURI STEFANO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CHINCARINI UMBERTO - Sindaco, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

L'Assessore all' Urbanistica espone la seguente proposta:

Premesso:

- che con deliberazione di Giunta Municipale n° 40 del 17.03.2003 sono stati approvati i parametri di valutazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini I.C.I., predisposti dall'Ufficio Tecnico;
- che, alla luce di una nuova indagine ricognitoria sugli importi a rogito nonché sulle indicazioni fornite dalle agenzie immobiliari locali, è emersa una discordanza tra i valori vigenti ai sensi del nostro deliberato e la realtà immobiliare, discordanza per la quale si rende necessaria una rivisitazione delle valutazioni;
- che tale modifica è necessaria per far sì che la quantificazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili sia rispondente il più possibile ai reali valori di mercato, al fine di una corretta applicazione dell'imposta;

Ritenuto che, nel caso in esame, risulta necessario apportare le seguenti modifiche alla relazione:

- aggiornamento ed inserimento del valore base per il calcolo del valore venale di comune commercio per metro quadrato delle aree edificabili, ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria, incrementandolo dagli attuali € 150,00 (centocinquanta/00) ad € 175,00 (centosettantacinque/00), per far sì che tale quantificazione sia il più rispondente possibile ai reali valori di mercato;
- rideterminazione del coefficiente relativo alla Zona Viola (quella di maggior pregio), portandolo da 2,7 a 3,0;
- rideterminazione del coefficiente relativo alle zone P.E.E.P. portandolo da 0,85 a 0,50, aggiungendo anche le zone individuate come E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) ed Edilizia Convenzionata;
- riclassificazione delle località Bassana e Sega spostandole dalla Zona n° 4 (giallo) alla Zona n° 1 (viola);

Ritenuto, inoltre, opportuno stabilire, a seguito delle problematiche applicative emerse nella valutazione delle aree fabbricabili, i seguenti criteri:

- ogni qual volta un mappale ricada in due o più zone, occorre utilizzare l'indice valutativo riferito alla zona con maggior valore;
- ogni qual volta la zona da valutare non sia direttamente ricompresa tra gli elaborati grafici allegati alla relazione, occorre utilizzare l'indice valutativo riferito alla zona adiacente con maggior valore;

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA MUNICIPALE

Udita la proposta dell'Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

Visto il parere favorevole formulati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

A voti unanimi espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

- 1) di aggiornare il valore base per il calcolo del valore venale di comune commercio per metro quadrato delle aree edificabili, ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria, in €

175,00 (centosettantacinque/00), per le motivazioni espresse in premessa;

- 2) di approvare la nuova relazione contenente i parametri di valutazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'I.M.P., predisposta dall'Ufficio Tecnico (allegato A), la quale tiene conto e recepisce le seguenti indicazioni:
 - rideterminazione del coefficiente relativo alla Zona Viola (quella di maggior pregio) in 3,0;
 - rideterminazione del coefficiente relativo alle zone P.E.E.P. in 0,50, aggiungendo anche le zone individuate come E.R.P. (Edilizia Residenziale Pubblica) ed Edilizia Convenzionata;
 - riclassificazione delle località Bassana e Sega nella Zona n° 1 (viola);
- 3) di determinare che:
 - a) ogni qual volta un mappale ricada in due o più zone, occorre utilizzare l'indice valutativo riferito alla zona con maggior valore;
 - b) ogni qual volta la zona da valutare non sia direttamente ricompresa tra gli elaborati grafici allegati alla relazione, occorre utilizzare l'indice valutativo riferito alla zona adiacente con maggior valore;
- 4) di stabilire che la presente deliberazione si intende efficace a partire dal 1 gennaio 2012;
- 5) di trasmettere la presente delibera all'Ufficio Tributi;
- 6) di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile, con separata ed unanime votazione.

OGGETTO: PARAMETRI DI VALUTAZIONE DEL VALORE VENALE DI COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.P. (I.M.U.)

RELAZIONE

Il Decreto Legislativo 30/12/1992 n.504, che istituisce l'Imposta Comunale sugli Immobili, riguardo le aree fabbricabili, indica come base imponibile il "valore venale in comune commercio" ed impone di attribuire a ciascuna area un attendibile valore di mercato. Infatti sempre il medesimo decreto recita così: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, ovvero in base alla possibilità effettiva di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

Il vigente P.R.G. suddivide il territorio comunale in zone omogenee territoriali, così come previsto dalla L.R. n.61/85, con capacità edificatoria diversa e con destinazioni d'uso diverse.

Essendo però tale articolata classificazione poco utile allo scopo in oggetto, è stata predisposta un'ulteriore classificazione aventi caratteristiche e vocazione edilizie abbastanza omogenee. Tutto il territorio comunale è stato così suddiviso in n. 4 zone distinte, sulla base dei seguenti parametri:

- Localizzazione rispetto al Lago ed al Laghetto del Frassino;
- Altitudine;
- Valenza ambientale;
- Vocazione residenziale;
- Servizi esistenti;
- Consistenza delle urbanizzazioni;
- Densità edificatoria;
- Valenza storico-architettonica.

Pertanto, utilizzando le tavole in scala 1:5.000 del vigente P.R.G. (entrato in vigore nel maggio 1998), l'intero territorio comunale è stato così suddiviso (elencazione non esaustiva):

- **ZONA N. 1 (Viola) =** Centro Storico, Lungolago Mazzini, parte Lungolago Garibaldi (a nord), Laghetto del Frassino, spiaggia Cappuccini, camping Bell'Italia, residence Cappuccini, loc. Riga, camping San Benedetto, Vecchio Molino, camping Bergamini, loc. Fornaci, loc. La Conta, loc. Sermana, loc. Maraschina, via Lugana, via Miralago, la Bertoletta, loc. Berranuova, loc. Gozzetto, loc. Bassana, loc. La Sega ed altre aventi particolari caratteristiche ambientali di pregio, data la loro ideale posizione sul territorio.
- **ZONA N. 2 (Verde)=** via Monte Baldo, viale Venezia, viale della Stazione, via Milano, via Goito, San Benedetto, Lungolago Garibaldi (tra rotonda e camping Butterfly), via Marzan, Lungomincio Bonomi (tra rotonda fino a sette ponti), via Mantova, lott.ne Zanetta, via Secolo, Forte Papa, Porto Vecchio, loc. casa Otello, lott.ne Serenissima, area SMA, loc. Beato Andrea, via Salvi, villaggio Sacra Famiglia, via Piemonte, loc. Mano di ferro, area ARDA, loc. Paradiso di sopra, loc. Palazzina, loc. S.Cristina, loc. Vecchi, Boschetti, Due Laghi, loc. Gozza, loc. Rondinelli, loc. Monte Zecchino, area Franke, zona artigianale Broglie ed altre aventi un valore di poco inferiore a quelle di pregio.
- **ZONA N. 3 (Rosso)=** loc. Mandella, Cà Badoara, loc. Dolci, loc. Colombara, loc. Broglie, loc. Serraglio, Forte Laghetto, Madonna del Frassino, Lizzara Vecchia, loc. Rovizza, loc. Marinoni, Cà Nuova, Baccoli ed altre aventi solo caratteristiche di tessuto urbano, senza alcun pregio ambientale.

- **ZONA N. 4 (Giallo)=** loc. Paradiso di sotto (loc.Mandella), loc. Corte, loc. Volponi, loc. Lizzara nuova, loc. Finiletto, loc. La Sansonina, loc. Massoni, loc. Berra Vecchia e tutte le altre zone del territorio comunale, escluse le zone agricole, non aventi alcuna caratteristica urbanistica ed ambientale e prive di servizi

Alla luce di una nuova indagine ricognitoria sugli importi a rogito nonché sulle indicazioni fornite dalle agenzie immobiliari locali, è emersa una discordanza tra i valori vigenti e la realtà immobiliare, discordanza per la quale si rende necessaria una rivisitazione delle valutazioni. Pertanto si stabilisce in €/mq. 175,00 il valore base per il calcolo del valore venale di comune commercio per metro quadrato delle aree edificabili.

Per cui, posto a base 1 al 2012 il valore dell'area urbanizzata per la zona omogenea di minor valore, per le altre si applicano i seguenti moltiplicatori:

- **ZONA N. 1 (Viola) =** valore **3,0**
- **ZONA N. 2 (Verde)=** valore **2,0**
- **ZONA N. 3 (Rosso)=** valore **1,7**
- **ZONA N. 4 (Giallo)=** valore **1,0**

Considerato che determinate aree edificabili sono soggette a strumenti urbanistici attuativi e che, pertanto, sul loro costo incide la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, verde e servizi), ponendo a base 1 il valore dell'area urbanizzata e cioè soggetta ad intervento edilizio diretto, si hanno i seguenti coefficienti:

- Aree urbanizzate od in corso di attuazione e, quindi anche aree con strumento attuativo approvato valore **1,00**
- Aree da urbanizzare e quindi soggette all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (P.d.L. - P.d.R. - P.E.E.P. - P.I.P.). In tali aree si intendono, altresì, comprese quelle soggette a ristrutturazione urbanistica valore **0,80**

Un ulteriore coefficiente da applicare, è quello espresso in funzione dell'indice di edificabilità; pertanto ponendo a base 1 le aree con indice maggiore di 1 mc/mq si ha:

- $If/it > 1 \text{ mc/mq} - s.c. > 0.3 \text{ mq/mq} =$ valore **1,00**
- $If/it < 1 \text{ mc/mq} =$ valore **0,80**

Anche le destinazioni d'uso previste dal vigente Piano Regolatore generale, determinano una variazione del valore dell'area edificabile, quindi, ponendo a base 1 il valore della destinazione residenziale si hanno i seguenti parametri correttivi:

- Destinazione residenziale valore **1,00**
- Destinazione turistica valore **1,50**
- Destinazione direzionale valore **1,50**
- Destinazione commerciale valore **1,30**
- Destinazione P.E.E.P, E.R.P. ed Edilizia Convenzionata valore **0,50**

- Destinazione artigianale
- Destinazione industriale

valore **0,80**

valore **0,80**



COMUNE DI PESCHIERA DEL GARDA

Città Turistica e d'Arte

c.a.p. 37019 - P.le Betteloni, 3 - Partita I.V.A. 00245430236 - Tel. 0456400600 fax 0457552901

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Deliberazione n. 34 del 08/03/2012

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVA RELAZIONE D'UFFICIO RELATIVA A PARAMETRI DI VALUTAZIONE DEL VALORE VENALE DI COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI E INDICAZIONE CRITERI PROCEDURALI PER LA VALUTAZIONE AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

PARERE TECNICO

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 – 1° comma – del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 – T.U.E.L., si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica di cui alla proposta di delibera n. 34 del 08/03/2012.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA
MASSIMO CRISTINI

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to CHINCARINI UMBERTO

IL Segretario COMUNALE
F.to Dr.VENTURI STEFANO

REGISTRAZIONE IMPEGNO DI SPESA

Visto, si attesta la copertura finanziaria e la registrazione dell'impegno di spesa ai sensi del 4° comma dell'art. 151 del D.Lgs n° 267/2000.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO RAGIONERIA
PATRIZIA DAL SANTO

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi _____, giorno di pubblicazione, ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n° 267/2000.

L'INCARICATO COMUNALE

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno 16/03/2012 all'albo pretorio ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

li,16/03/2012

L'INCARICATO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la sujestesa deliberazione, è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del Comune per dieci giorni consecutivi, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs n° 267/2000.

li,08/03/2012

IL Segretario COMUNALE
F.to Dr.VENTURI STEFANO

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

li,

IL Segretario COMUNALE
Dr. VENTURI STEFANO