



# COMUNE DI BUTTAPIETRA

PROVINCIA DI VERONA

COPIA

Reg. Deliberazioni  
Numero 1 Del 10-01-2017

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto:** RIDETRMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2017 AI FINI DELL'IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2017

L'anno **duemiladiciassette** addì **dieci** del mese di **gennaio** alle ore **09:30**, a seguito di regolari inviti, si è riunita la Giunta Comunale come in appresso.

<b>P</b>	<b>MORETTO SARA</b>	<b>SINDACO</b>
<b>P</b>	<b>ARGENTATI SABRINA</b>	<b>VICE SINDACO</b>
<b>A</b>	<b>BERTAGNOLI FILIPPO</b>	<b>ASSESSORE</b>
<b>P</b>	<b>FILIPPI ELEONORA</b>	<b>ASSESSORE</b>
<b>A</b>	<b>ZONIN LUCA</b>	<b>ASSESSORE</b>

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, Dott. PAOLO ABRAM-.

La Signora Avv. SARA MORETTO nella sua veste di SINDACO, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, pone la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso che:

**Richiamate** le seguenti deliberazioni di G.C.:

- n. 41 in data 19/05/2015, esecutiva ai sensi di legge, con oggetto: "Rideterminazione del valore di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2015 ai fini dell'Imposta Municipale sugli Immobili", e relativo allegato con cui è stato rideterminato il valore di mercato delle aree per l'anno 2015;
- n. 48 in data 20.04.2016, esecutiva ai sensi di legge, con oggetto: "Determinazione valore aree fabbricabili anno 2016 - ai fini dell'IMU - e relativo allegato che riconfermava il valore di mercato delle aree determinato per l'anno 2015 ;

**Visto** il Regolamento per l'applicazione d'Imposta comunale Unica IUC approvato dal C.C. in data 31/07/2014 n 11 e s.m.i approvate con deliberazione n. 10 del 2015, che demanda alla Giunta Comunale, con proprio atto sulla base della relazione effettuata dal tecnico comunale, la determinazione periodica e per zone omogenee dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio del Comune;

**Rilevato**, pertanto, che la base imponibile di tali aree costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di tassazione, è definita tenendo conto per legge:

- della zona territoriale di ubicazione dell'area;
- dell'indice di edificabilità;
- della destinazione d'uso consentita;
- degli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- dei prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi analoghe caratteristiche;

**Vista** la relazione tecnica predisposta dal Responsabile dell'ufficio tecnico comunale – area edilizia privata - della quale, in ottemperanza a quanto disposto dal regolamento IUC sopra richiamato, si prende atto e che si allega alla presente deliberazione (*allegato sub A*);

**Posto** che in ogni caso il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU è il valore di mercato o valore venale delle aree stesse ai sensi del richiamo effettuato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 all'articolo 5 del D. Lgs n. 504/1992;

**Analizzato** che il deprezzamento del mercato immobiliare, sostenuto dalla persistente crisi economica, raggiungendo valori non più transitori o limitati ad alcune aree geografiche o tipologie di fabbricati, ma ricorrenti nel medio periodo e di entità tale da giustificare una "ricalibratura", complessiva, dei valori tabellari delle aree edificabili di riferimento ai fini IMU;

**Considerato** che, per le mutate condizioni economiche del Paese, unitamente ad un diverso dell'andamento del mercato immobiliare pur nel rispetto degli equilibri di bilancio, si ritiene opportuno procedere ad una revisione dei valori venali delle aree edificabili rendendoli possibilmente più congrui all' attuale realtà immobiliare, come da "Allegato A";

**Attesa** la necessità di rideterminare con apposito atto deliberativo il prezzo medio di mercato delle aree in questione per l'**anno 2017**, tenendo conto delle valutazioni dei valori delle aree secondo l'andamento del mercato e alla luce delle previsioni urbanistiche del PRG/PI, affinché l'ufficio Tributi possa effettuare i necessari controlli sulle dichiarazioni e versamenti e predisporre gli avvisi di accertamento nei confronti dei contribuenti proprietari di aree fabbricabili;

**VISTO** il comma 454 dell'art. 1 della legge n. 232 dell' 11/12/2016, legge di stabilità per il 2017, il quale ha previsto che il termine per la deliberazione del bilancio annuale di previsione degli enti locali per l'esercizio 2017, di cui all'articolo 151 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, sia differito al 28 febbraio 2017;

## **DELIBERA**

1. **DI APPROVARE**, per quanto in premessa esposto, la relazione tecnica, allegato sub. A) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia privata e le incluse tabelle dei valori per le aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.);
2. **DI RIDETERMINARE** il prezzo medio di mercato delle aree in questione per l'**anno 2017**, tenendo conto degli elementi evidenziati in premessa e delle diminuzioni di valore degli ultimi anni, alla luce delle previsioni urbanistiche del PRG/PI, secondo la tabella dei valori per le aree fabbricabili accluse alla relazione tecnica, allegato sub. A) elaborata in data 03/01/2017 dal Responsabile dell'Area Tecnica;
3. **DI INFORMARE** la cittadinanza della rideterminazione del prezzo medio di mercato delle aree fabbricabili per l'**anno 2017**;
4. **DI DARE ATTO** che i suddetti valori potranno essere aggiornati annualmente a cura del settore urbanistico qualora subiscano delle variazioni significative;
5. **DI DARE** l'indirizzo all'Ufficio Tributi ed in particolare al funzionario responsabile dell'I.M.U.. di applicare i valori proposti nel suddetto studio nelle aree fabbricabili per l'**anno 2017**;
6. **DI DARE ATTO** che, qualora da atti certi (es. contratti di compravendita, compromessi, notizie pubbliche accertamenti definiti dall'Ufficio del Registro competente, ecc.) risulti un valore dell'area, oggetto di accertamento da parte di questo Comune diverso rispetto ai valori indicati nel presente atto, i primi vengano utilizzati dall'Ufficio Tributi in quanto più corrispondenti al valore venale corrente;
7. **DI DARE ATTO** che, per quanto riguarda la zona A - CENTRO STORICO, e la zona "C2" con PdL vigente, e qualora l'indice di edificabilità si discosti in modo significativo dal valore di 1,5, mc/mq il calcolo dell'IMU dovrà essere concordato con l'ufficio tributi in modo proporzionato all'indice in aumento o in riduzione;
8. **DI DARE ATTO** infine che, nel caso in cui la capacità edificatoria delle aree, o le aree stesse, dovessero risultare penalizzata a causa di vincoli, servitù o altre condizioni che possano influire sul valore dell'IMU dell'area, i contribuenti potranno darne comunicazione al Comune allegando perizia tecnica.

9. **DI COMUNICARE** contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio del Comune la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267.
  
10. **DI DICHIARARE** immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, dando atto del voto favorevole dei componenti della Giunta Comunale.



**COMUNE DI BUTTAPIETRA**  
PROVINCIA DI VERONA

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE**

n. 1 del 03-01-2017

**OGGETTO: RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI  
ANNO 2017 AI FINI DELL'IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO  
2017**

**UFFICIO PROPONENTE: GESTIONE DEL TERRITORIO**

---

**PARERE: Favorevole** REGOLARITA' TECNICA

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to PRAVATO ALESSANDRA**

10-01-017

**Oggetto:** RIDETRMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE  
FABBRICABILI ANNO 2017 AI FINI DELL'IMU - IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2017

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.to AVV. SARA MORETTO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DOTT. PAOLO ABRAM

---

Rep. n.16

Il presente atto, composto di n.\_\_\_\_\_ pagine, è copia conforme all'originale ed un esemplare dello stesso è stato affisso all'Albo Pretorio il 11-01-2017 e vi rimarrà per la durata di 15 gg. consecutivi.

Lì 11-01-2017

**IL MESSO COMUNALE**  
F.to ENZO TOFFALI

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to TIZIANA COLTRO

---

Il sottoscritto **RESPONSABILE DEL SERVIZIO**, visti gli atti d'ufficio

**A T T E S T A**

che la presente deliberazione:

E' stata comunicata con lett. N. 244 del 11-01-2017 ai Sig.ri Capigruppo consiglieri (art. 125 del T.U.E.L.)

**CHE la presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA il 22-01-2017**  
decorsi 10 gg. dalla data d'inizio della pubblicazione (art. 134 del T.U.E.L.)

Lì 22-01-2017

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to TIZIANA COLTRO



# COMUNE DI BUTTAPIETRA

## Provincia di Verona

Piazza Roma 2, C.A.P. 37060  
C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231  
[www.comune.buttapietra.vr.it](http://www.comune.buttapietra.vr.it)  
[comune.buttapietra@halleycer.it](mailto:comune.buttapietra@halleycer.it)

Buttapietra, li 03/01/2017

### Spett.le GIUNTA COMUNALE - SEDE -

Con la presente, la sottoscritta Arch. Alessandra Pravato, in qualità di Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata ed Urbanistica, propone la seguente relazione per la revisione all'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – **RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE PER L'ANNO 2017.**

Dato il perdurare della crisi immobiliare, di seguito meglio evidenziata, proseguono le richieste di accertamento con adesione presso l'ufficio ICI/IMU, a seguito emissione di avvisi di accertamento, al fine di ottenere una revisione dei valori delle aree edificabili, anche a seguito dell'approvazione del PAT comunale e nella previsione di predisposizione del conseguente Piano degli Interventi a completamento della pianificazione del territorio comunale ai sensi della LR 11/2004..

La conferma del pronunciato rallentamento delle quotazioni immobiliari è avvalorata dalle banche dati, dai report e dalle pubblicazioni emesse da enti pubblici ed istituti specializzati nel settore immobiliare quali: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate, dell'Associazione Bancaria Italiana, (ABI) e da Tecnoborsa, dalle quali emerge un ulteriore calo, rispetto a quanto precedentemente quantificato per l'anno 2015.

Pertanto, per le mutate condizioni economiche del paese, unitamente ad un diverso andamento del mercato immobiliare, si ritiene opportuno, pur nel rispetto degli equilibri di bilancio, di suggerire una revisione dei valori venali delle aree edificabili rendendoli possibilmente più congrui all'attuale realtà immobiliare, riducendo il valore di mercato delle aree di circa il 10 % rispetto ai valori precedentemente deliberati, eccetto che per le zone B2, B3 e B4 e per le zone C, per le quali viene proposta una riduzione massima, non superiore al 25%. Tale riduzione appare più in linea con l'attuale andamento di mercato per le aree residenziali. Per le aree produttive viene inserita la "Zona D6 – Commerciale di completamento" per la quale si propone un valore pressochè in linea con quello delle "Zone D1 – D1A – D2". Per le zone F si propone la riconferma dei valori del 2015/2016 eccetto che per la "Zona F1" per la quale viene proposta una riduzione di circa il 10% del valore attuale.

Per aree fabbricabili si considera l'area inserita nello strumento urbanistico generale (PRG/PI) o in un piano attuativo. Il valore dell'area fabbricabile, indipendentemente dalla natura edificatoria, sarà quello venale, in regime di libero commercio. Valore che risulterà variabile a seconda dello "stadio" urbanistico dell'area da valutare, ossia area con

permessi a costruire già rilasciati, inserimento in un piano attuativo già approvato, inserimento nel P.R.G./P.I., dalla destinazione urbanistica dell'area (se A – B – C – D – ecc del P.R.G./PI).

Complessivamente numerosi sono gli elementi che influenzano il valore e la commerciabilità di un' area edificabile in quanto il suo valore risulta, pertanto, dipendente dai seguenti principali fattori:

- Ubicazione;
- Indice di edificabilità;
- Livello di urbanizzazione delle zone ed efficienza dei servizi pubblici che la servono;
- Salubrità del luogo;
- Tipologia edilizia prevalente;
- Caratteristiche geologiche del sottosuolo;
- Eventuali vincoli e servitù;

Pertanto si propone di rideterminare i valori aggiornandoli, per le zone residenziali del P.R.G./P.I. riducendo il valore di mercato delle aree di circa il 10 % rispetto ai valori precedentemente deliberati, eccetto che per le zone B2, B3 e B4 e per le zone C, per le quali viene proposta una riduzione massima, non superiore al 25%. Per le aree produttive viene inserita la "Zona D6 – Commerciale di completamento" per la quale si propone un valore pressochè in linea con quello delle "Zone D1 – D1A – D2". Per le zone F si propone la riconferma dei valori del 2015/2016 eccetto che per la "Zona F1" per la quale viene proposta una riduzione di circa il 10% del valore attuale.

Pertanto si propone di rideterminare i valori aggiornandoli come dalla seguente tabella:

**RIDETERMINAZIONE del valore di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2017 (arrotondati)**

DESCRIZIONE	INDICE DI EDIFICABILITA'	VALUTAZIONE 2015/2016 Euro/mq.	VALUTAZIONE 2017 Euro/mq.
Zona <b>A Centro storico</b>	Volume /1,5 mc/mq	221,00	195,00
Zona <b>B di Completamento edilizio</b>			
B1	2,5	254,00	229,00
B2	1,8	221,00	166,00
B3	1,5	203,00	152,00
B4	1,2	184,00	138,00

Zona <b>C2 Espansione residenziale</b> (zone da convenzionare)	1,0	92,00	65,00
Zona <b>C2 Piano di Zona (PEEP)</b>	1,2	48,00	43,00
Zona <b>C2 con P.d.I. vigente</b>	Vedi singolo P.d.I. (tra 1 e 1,5)	193,00	150,00
Zona <b>D1 Industriale, artigianale e commerciale di completamento.</b> (non vi sono aree disponibili)	//	71,00	65,00
Zona <b>D1 A Industriale, artigianale e commerciale di completamento</b>	50%	71,00	65,00
Zona <b>D2 Industriale, artigianale di espansione</b> (attuale)	50%	68,00	62,00
Zona <b>D3 Industriale, artigianale di espansione</b> (zone da convenzionare)	50%	32,00	30,00
Zona <b>D4 Direzionale commerciale di espansione</b> (zone da convenzionare)	2,00 mc/mq	45,00	41,00
Zona <b>D5 Commerciale all'ingrosso di espansione</b> (zone da convenzionare)	1,00 mc/mq	32,00	30,00

Zona <b>D6 Commerciale di completamento</b>	2,00 mc/mq	—	60,00
Zona <b>F6 Sportiva privata</b> (zone da convenzionare)		6,00	6,00
Zona <b>F7 Turistica ricettiva sportiva</b>		9,00	9,00
Zona <b>F1 Servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse</b>		29,00	26,00

F.to Il Funzionario Responsabile  
 AREA GESTIONE DEL TERRITORIO  
 Arch. Alessandra Pravato

---