



Comune di
NOGAROLE ROCCA

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 21

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE
FABBRICABILI AL FINE DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE
PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2013**

L'anno **duemilatredici** il giorno **ventisette** del mese di **novembre** convocato a seguito di regolari inviti, il CONSIGLIO COMUNALE, composto dai signori:

Trentini Luca	P	Danese Serena	P
Tovo Paolo	P	Signorini Luca	P
Cordioli Corrado	P	Facincani Roberto	P
Sandrini Daniele	P	Cristofoli Emanuela	A
Garzon Davide	P	Casarotti Dino	P
Aprili Anna Chiara	P	Gozzi Alberto	A
Trentini Samuele	P		

Presenti: Assenti:

Assessori Esterni: **Brisighella Marco** **P**
Stefanini Flavio **P**
Carreri Michela **P**

si è riunito nella solita sala adunanze.

Partecipa all'adunanza il Segretario dott. **Umberto Sambugaro**.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, depositato 24 ore prima nella sala delle adunanze, il cui testo è riportato nei fogli allegati.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AL FINE DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2013.

Il Sindaco invita il geom. Francesco Bonetti - Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva - ad illustrare il punto.

Il Relatore espone la proposta di deliberazione in adozione affermando che per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, si è predisposta apposita relazione dettagliata, dalla quale è emerso che a fronte dell'incremento ISTAT dal 2008 (ultimo aumento dei valori) fa riscontro l'attuale situazione economica.

I due valori in aumento ed in diminuzione si equivalgono e pertanto si è scelto di lasciare invariati rispetto all'anno scorso i valori di riferimento delle aree ai fini della tassazione IMU.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita l'esposizione del relatore;

Uditi i seguenti interventi:

Il Consigliere Facincani dà lettura di propria memoria che successivamente consegna nelle mani del Segretario per l'allegazione al verbale della delibera;

Il Consigliere Tovo " per non restare in termini filosofici, cosa propone, dal punto di vista pratico?"

Il Consigliere Facincani: La riduzione dei valori economici per metro quadro

Il Consigliere Tovo: Abbiamo le zone A B C D, vuoi una riduzione complessiva?

Il Consigliere Facincani: A, B, C, rimangono inalterate. Mi preoccupa la situazione delle aree D che va ad infierire nelle tasche di ex imprenditori agricoli pressati da uno strumento urbanistico più grande di loro. Il mercato è sterile in questo momento. Situazioni urbanistiche leggermente in ritardo, in soldoni facciamo pagare i terreni agli attuali proprietari. Si può chiamare tassa un tributo a fronte di un beneficio, ma che beneficio ha il proprietario che ha il terreno di un colore diverso sulla planimetria catastale? Che lo fa edificabile ad una data indefinibile. Perché trasferire il carico su persone che tutto volevano tranne che divenire immobilari? Un sistema diabolico sta obbligando queste persone a cedere (svendere) la proprietà su cui hanno vissuto al primo faccendiere di passaggio. Vorrei non certo annientare la pressione fiscale ma che pagassero come aree agricole.

Il Consigliere Tovo: Era proprio qui che volevo arrivarsi. Devi proporre alcune soluzioni concrete con un percorso giuridico-amministrativo coerente che questa maggioranza è disponibile a discuterlo, che tenga conto di questi quattro elementi: 1) Il problema, è molto ben spiegato nella relazione allegata alla delibera, nasce sul concetto di area edificabile, derivante dalla legge nazionale, non derogabile. 2) La trasformazione da ICI a IMU dà la possibilità, oltre che per le persone fisiche anche per le Società di persone e di capitali che sono regolarmente iscritte negli appositi elenchi Inps, di beneficiare dell'esenzione totale del valore sul calcolo dell'imposta dell'area edificabile. 3) I valori del mercato immobiliare. Abbiamo atti depositati in cui anche nel 2013 sono stati scambiati terreni ai valori tabellari che l'U.T. propone in delibera. 4) Il contenzioso in corso preoccupa l'Amministrazione, che finora però l'ha vista vincente per quanto riguarda i valori tabellari assegnati ai terreni edificabili. Se trovi un percorso normativo corretto che permetta all'Amministrazione Comunale di temperare le problematiche espresse, siamo i primi ad aderire. Noi non vogliamo fare gli esattori per conto di

nessuno. Non è certamente colpa dell'Amministrazione Comunale se la normativa sull'IMU è più penalizzante per le aliquote minime dello 0,76 per mille che si devono applicare. Però ha allargato le forbici delle agevolazioni sulle società agricole, semplici o srl. Non solo: l'interpretazione che conosci della Corte di Cassazione ha esteso l'agevolazione ai proprietari regolarmente iscritti negli appositi elenchi Inps ai cointestatari. Ribadisco che la maggioranza non ha pregiudizi. Ci rendiamo conto della gravità del problema e sia Bonetti e la d.ssa Piccinini sono testimoni di quanto sia stato studiato il problema. Se ci confrontiamo su argomenti seri, certi e concreti c'è disponibilità a ragionare.

Il Sindaco: due anni fa eravamo rimasti d'accordo così, poi non abbiamo ricevuto più nulla in termini di proposte e contributi sul problema. Evitiamo di speculare politicamente sulle difficoltà, o c'è una proposta diversa di governo del sistema che risolva il problema, oppure non si facci della facile demagogia. Gli atti di cessione di immobili sono molto diminuiti, sono un infinitesimo rispetto ad anni or sono, ma i valori dichiarati negli stessi si sono mantenuti a quelli degli anni scorsi.

Esaurita la discussione;

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

Richiamate le disposizioni di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'articolo 42;

Richiamato lo Statuto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26 aprile 2004, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 30 dicembre 2010, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento di contabilità", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 novembre 2002, esecutiva ai sensi di legge;

Visto l'allegato parere favorevole reso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267/2000, dal responsabile dell'area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Preso atto che la votazione, espressa per alzata di mano, ha dato il seguente esito proclamato dal Presidente: voti favorevoli 9, contrari 2 (Facincani e Casarotti), astenuti nessuno.

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

E inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

su proposta del Presidente, al fine di poter procedere agli ulteriori adempimenti previsti per legge, con voti favorevoli 9, contrari 2 (Facincani e Casarotti), astenuti nessuno

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000.

AREA TECNICO-MANUTENTIVA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINE DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2013.

IL SINDACO

Visto l'articolo 13, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, denominato anche "*Decreto Salva Italia*", così come convertito, con modifiche, dalla Legge 214/2011, che aveva anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU), a partire dall'anno 2012;

Preso atto che la nuova entrata tributaria è stata istituita e disciplinata dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante "*Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale*", e sarebbe dovuta entrare in vigore al 1° gennaio 2014;

Visto che il comma 13 dell'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito dalla Legge 214/2011, ha tra l'altro ribadito che "*restano ferme le disposizioni dell'articolo 9 del citato D. Lgs 14 marzo 2011, n. 23*";

Considerato che, per le aree edificabili, l'art. 13 comma 3 del D.L. 201/2011 convertito dalla Legge 214/2011 dispone che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, a gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Richiamato il punto g) del primo comma, dell'articolo 59 del Decreto Legislativo n. 446/1997, che prevede la facoltà per i Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in commercio delle aree edificabili;

Richiamato il decreto legge 30 settembre 2005, n. 203 coordinato con la legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248 recante "*Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria*" che recita: "*Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 20 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente all'adozione di strumenti urbanistici attuativi del medesimo*";

Richiamato il decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1, legge 4 agosto 2006, n. 248 che recita: "Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

Viste, in proposito, le valutazioni espresse dall'Ufficio Tecnico Comunale, con apposita relazione e i valori venali delle aree edificabili ubicate in questo Comune dal 1° gennaio 2013, analiticamente riportate nell'allegato "A" al presente provvedimento;

Rilevato che detti valori sono stati determinati come previsto dall'art. 5 comma 5 del citato D. Lgs. n. 504/92, avendo riguardo a:

- 1) possibilità edificatoria del terreno sulla base delle normative urbanistiche;
- 2) individuazione delle aree omogenee e della loro ubicazione all'interno del territorio, nonché della usufruibilità dei servizi e delle infrastrutture;
- 3) valori dei terreni similari dichiarati sugli atti di compravendita o similari;
- 4) prezzi medi di mercato praticati in zona per i terreni edificabili, sulla scorta di una mini-indagine presso liberi professionisti e agenzie immobiliari;
- 5) andamento del mercato immobiliare in zona, anche sulla base delle valutazioni delle disponibilità di domande e offerta;

Ricordato, quindi, che la gestione del servizio tributi è stata trasferita all'Unione Veronese TartaroTione a decorrere dall'anno 2003 e che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 13 marzo 2002, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo schema di convenzione tra l'Unione ed i Comuni facenti parte della stessa, per lo svolgimento di funzioni di responsabile del servizio tributi, commercio e polizia amministrativa;

Richiamato l'articolo 2, comma 1, della citata convenzione, ove è previsto espressamente che il responsabile dell'Unione venga altresì nominato da ciascun Sindaco quale responsabile di ogni Comune dei servizi in argomento;

Richiamato il decreto del Sindaco n. 7 del 23 luglio 2009, a termini del quale è stato nominato il responsabile del servizio tributi, del servizio commercio e del servizio di polizia amministrativa del Comune di Nogarole Rocca;

PROPONE

- 1) Di ritenere le premesse parte integrante e sostanziale della presente proposta e del sottostante dispositivo.
- 2) Di approvare, ai sensi dell'art. 59 lettera g) del D. Lgs. 446/97, i valori venali delle aree edificabili al 1° gennaio 2013 come risultante dalle tavole di P.R.G. e così come predisposto dall'ufficio tecnico comunale ed indicato nel prospetto allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale (allegato A).
- 3) Di comunicare il presente provvedimento al responsabile del servizio tributi dell'Unione Veronese TartaroTione.

- 4) Di comunicare il presente provvedimento al responsabile dell'area Affari Generali e Finanziari ed al responsabile dell'area Tecnico-Manutentiva per gli adempimenti conseguenti.
- 5) Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000.

IL SINDACO
Luca Trentin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luca Trentin', written over the printed name. The signature is stylized with a large initial 'L' and a long horizontal stroke.

Punto 3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Se troviamo giustificabile ma non giusto, applicare una Legge dello stato sbagliata, per rifornire la casse amministrative, e mi riferisco al balzello introdotto dal governo Prodi sul prelievo fiscale da applicarsi alle aree con potenzialità edificatoria, non è detto che troviamo giustificabile il criterio introdotto in delibera.

Il mercato immobiliare è riconosciuto in grande recessione, e pertanto i valori commerciali di riferimento sono notevolmente calati.

In aggiunta a tale elementare criterio, vogliamo sottolineare che se era ammissibile una base imponibile alta in momenti di fertilità commerciale, per quale ragione tale base non si deve allineare al clima gelido dell'attuale mercato?

Inoltre è molto importante ricordare che parecchi terreni agricoli, ricadenti in ambito di espansione urbanistica, vengono non tassati ma tartassati in ragione della loro potenzialità edificatoria, assai teorica, che mette in grande difficoltà gli attuali proprietari. Questi ultimi non sono pregiudicati, ma lo diventano a causa della loro insolvenza che genera un atto di sequestro amministrativo anche dell'auto di proprietà, da parte dell'ente da voi autorizzato denominato Equitalia.

Vi invito a concentrarvi su tale argomento, dove il significato delle parole proprietà e possesso genera un campo di interpretazione paludoso, che da una parte autorizza e legittima le vostre azioni, ma di contropartita produce difficoltà nella maggior parte dei proprietari, tra l'altro pensionati, che meritano il grande rispetto concesso a chi ha fatto questo paese prima ancora del nostro arrivo.

Votiamo contro in modo contrariato, visto che su tale tema discusso più volte in consiglio non si sono mai prese contromisure serie, e rimaniamo in attesa che gli importi imponibili vengano ratificati a tal punto che applicando le rispettive percentuali di legge si arrivi ad un prelievo equo e sostenibile da parte della nostra cittadinanza.

Il consigliere
G. F. 2000



Comune di
NOGAROLE ROCCA

Via Roma, 38
37060 Nogarole Rocca (Verona)
Tel. 045.7925384 Fax 045.7925021
Cod. Fisc. e P. Iva 00645290230

Area Tecnica - LL. PP./Urbanistica:
Tel. 045.7925477

Prot. n. 5148

li : 22/08/2013

ALLEGATO "A"
ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 21 DEL 27/11/2013

"DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO
DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE"
RIFERITI ALL'ANNO 2013

CAPOLUOGO	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq
VM – Piano Recupero/1 – BC/1	30,00
A	30,00
B	70,00
BC/n° ... (beni culturali)	50,00
C2	75,00
C2/2	60,00
PIRUEA n° 1	55,00
D1/C	70,00
D4/1	75,00
D9	35,00
F1 – V.sp (verde sportivo)	30,00
F1/a; b; c; d	30,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00
F7 (aree autostradali)	70,00

PRADELLE	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq
B	100,00
BC/n° ... (beni culturali)	70,00
UR/n° ... scheda normata	60,00
C2 – C2S	110,00
Piano Rec. 2-3-ecc. - PIRUEA	75,00
D1/C	90,00
D1/E (D1/E1- D1/E2)	100,00
D2/E	100,00
D3	100,00
D5/n	75,00
D6	75,00
D7	100,00
D8	35,00
F1/ a; b; c; d;	30,00
F1 – V.sp (verde sportivo) F1b Campo del benessere	30,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00
F7	70,00
F9 – F10 (esterne P.U.A.)	20,00

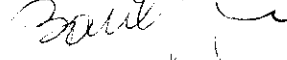
BAGNOLO	
ZONE DI P.R.G.	Superficie fondiaria €/mq
A	30,00
B	100,00
BC/n° ... (beni culturali)	70,00
C2	110,00
Piano Rec. 2-3-ecc. - PIRUEA	75,00
D1/C	70,00
D2/E	80,00
D5/n	75,00
F1/ a; b; c; d	30,00
F1e/ F1n	15,00
F2	15,00

NOTE

- (1) Nelle zone F1/ a,b,c,d - V.sp (verde sportivo) e F1b (Campo del benessere) la superficie da computare ai fini del calcolo I.M.U. è solamente quella libera dalle acque.
- (2) Il valore delle aree oggetto di cambio di destinazione d'uso, conseguente ad adozione di varianti urbanistiche, è ridotto dell' 85% nel periodo compreso tra l'adozione con del. di Consiglio Comunale della variante urbanistica, e la sua definitiva approvazione con del. di Giunta Regionale Veneto o di Consiglio Comunale.
- (3) Il valore tabellare delle aree inserite all'interno di un Piano Urbanistico Attuativo è ridotto al 50% nel periodo compreso tra l'approvazione della variante urbanistica Regionale/Comunale e la stipula della convenzione Urbanistica con l'Amministrazione Comunale.
- (4) Al valore tabellare dell'area individuata al foglio n. 2 mappale n. 10, (argine del fiume Tione usato dal Consorzio per la manutenzione, individuato sul P.R.G. come zona F1a/V.sp) fino alla stipula della convenzione si applica una riduzione del 90%.
- (5) Ai valori tabellari delle aree individuate al foglio n. 2 mappali n. 70, 72, 74, 11, 45, (zona F1a/V.sp) fino alla stipula della convenzione si applica una riduzione del 70%.
- (6) Ai valori tabellari delle aree individuate al foglio n. 2 mappali n. 71, 73, 115, (zona F1a/V.sp) fino alla stipula della convenzione si applica una riduzione del 60%.
- (7) Dalla Del. di Consiglio Comunale di approvazione del P.U.A., il valore delle aree individuate sul P.R.G. come zone: "F9 – F10" inserite all'interno della delimitazione di un ambito, è quello della destinazione prevalente dell'ambito stesso (es.: D7 porta della città – D8 polo tecnologico). Tale valore è soggetto a riduzione se ricorrono le condizioni di cui ai punti precedenti.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Bonetti geom. Francesco





Comune di
NOGAROLE ROCCA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE AVENTE PER OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI
AL FINE DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO
2013**

PARERI EX ARTICOLO 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto che si intende adottare, essendo state eseguite tutte le procedure di legge previste per la fattispecie.

Nogarole Rocca, 30-09-2013

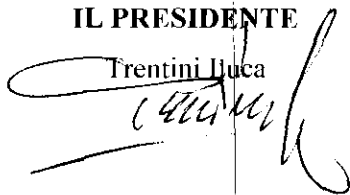
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Bonetti Francesco

Letto, approvato e sottoscritto

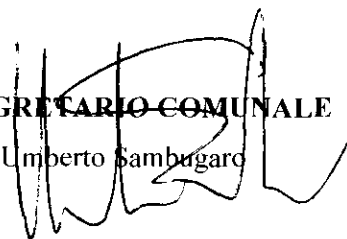
IL PRESIDENTE

Trentini Luca



IL SEGRETARIO COMUNALE

Umberto Sambucaro



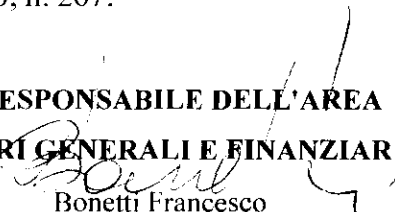
Atto pubblicato sul sito informatico del Comune di Nogarole Rocca ai sensi dell'articolo 32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69 per la durata di quindici giorni consecutivi in conformità all'articolo 124, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

29 NOV. 2013

Nogarole Rocca, _____

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AFFARI GENERALI E FINANZIARI**

Bonetti Francesco



La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ per decorrenza dei termini, ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
AFFARI GENERALI E FINANZIARI**

Bonetti Francesco

Nogarole Rocca, _____