



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

COPIA

Codice ente: 10839

DELIBERAZIONE N. 213 DEL 04/11/2021

PROT. N. 29868

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO:	CONFERMA DEI VALORI MEDI ORIENTATIVI DELLE AREE EDIFICABILI, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA NUOVA IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) PER L'ANNO 2021
-----------------	---

L'anno duemilaventuno addì quattro del mese di Novembre alle ore 19:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

Nominativo	Funzione	Presente
BOTTANI CARLO	Sindaco	SI
LONGHI FEDERICO	Vice Sindaco	SI
GELATI LUIGI	Assessore	SI
GIOVANNINI ANGELA	Assessore	SI
CICOLA CINZIA	Assessore	SI
PIGNATTI MANUEL	Assessore	NO

Totale Presenti: 5 - Totale Assenti: 1

Partecipa all'adunanza Il Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo il quale provvede alla redazione del presente verbale

Essendo legale il numero di intervenuti Il Sindaco Carlo Bottani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Curtatone è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°65 del 10 dicembre 2010, divenuta esecutiva in data 14 febbraio 2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°37 del 25 luglio 2011, dichiarata immediatamente eseguibile ed efficace dal 14/12/2011, a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n°50 dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti;
- con deliberazione di Consiglio comunale n°30 del 04/05/2018 è stata disposta la *“Proroga, ai sensi dell’art. 5 della Legge regionale 28 novembre 2014 n°31 e s.m.i., dei termini di validità del Documento di Piano, atto costituente il Piano di Governo del Territorio”*;

Vista la Legge 27 dicembre 2019, n°160, 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;

Visto l’art. 1, comma 777, della Legge n°160/2019 che, alla lettera d), prevede: *“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”*;

Visto l’articolo 1, commi da 739 a 783, della Legge n°160/2019 che disciplina la nuova IMU ed in particolare il comma 777 che disciplina la facoltà del tributo;

Considerato che risulta opportuno individuare i valori in comune commercio delle aree edificabili, ai fini della limitazione dei poteri di accertamento del Comune ed allo scopo di ridurre al massimo l’insorgenza del contenzioso e al fine di agevolare ed orientare il contribuente negli adempimenti posti a suo carico;

Visti i seguenti articoli del Regolamento per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 03/07/2020:

- art. 3, comma 1, lettera d) che specifica la definizione di “area fabbricabile”;
- art. 6, comma 6 che definisce il valore per le aree fabbricabili;

Considerato che non è stata comunque preclusa la possibilità per i Comuni di fornire parametri di riferimento utili ad indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile;

Tenuto conto che ogni anno la Giunta Comunale delibera sui valori venali delle aree edificabili fornendo parametri di riferimento utili ad indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile, ai fini dell’applicazione delle imposte comunali;

Ritenuto necessario procedere anche per l'anno 2021 alla determinazione dei valori medi orientativi delle aree edificabili;

Viste le precedenti deliberazioni della Giunta comunale, relative alla determinazione dei valori venali delle aree edificabili per il calcolo dei tributi comunali ed in particolare la D.G.C. n. 130 del 10/06/2016 *“Approvazione dei valori medi orientativi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione di IMU e TASI per l'anno 2016, nonché degli importi relativi alla monetizzazione delle aree standard”* e delle successive deliberazioni di *“Conferma dei valori medi orientativi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione di IMU e TASI ...”*;

Considerato che per l'anno 2016 l'Amministrazione Comunale aveva previsto una puntuale e concreta revisione dei valori di mercato delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione delle imposte comunali e delle monetizzazioni di aree standard e per tale motivo era stata incaricata l'Agenzia delle Entrate in grado di garantire l'espletamento dell'attività di valutazione immobiliare con l'uso della diligenza tecnica, della competenza e della correttezza richieste dalla natura dell'incarico, nel rispetto dei protocolli istituzionali;

Preso atto pertanto, sulla base dell'articolata e complessa attività di valutazione immobiliare già condotta con competenza e coerenza dall'Agenzia delle Entrate nel 2016, dei valori orientativi delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione delle imposte comunali, così come da Tabelle A1 e A2 *“Valori indicativi aree edificabili anno 2016”*, Tabella B *“Coefficienti correttivi”* approvate con D.G.C. n°130 del 10/06/2016;

Ritenuto comunque di precisare che i valori orientativi, così determinati, non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

Considerato che è necessario demandare all'inizio del prossimo anno l'incarico all'Agenzia delle Entrate competente per la redazione di una nuova e formale perizia di stima dei valori di mercato delle aree, avendo a disposizione più tempo e risorse per l'espletamento dell'incarico stesso;

Visti e richiamati:

- la vigente normativa nazionale e regionale in materia;
- il vigente P.G.T. e le relative Norme Tecniche di Attuazione;
- la Legge n°160 del 27 dicembre 2019;
- la Legge Regionale 11/03/2005, n°12 e s.m.i.;
- i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, in data 25/10/2021 dai Responsabili di Settore sulla regolarità tecnica e contabile;
- il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n°267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

1. Di confermare per l'anno 2021 i valori medi orientativi delle aree edificabili sul territorio comunale, ai fini dell'applicazione delle imposte comunali, sulla base dell'articolata e complessa attività di valutazione immobiliare già condotta con competenza e coerenza dall'Agenzia delle Entrate nel 2016, secondo i valori riportati nelle Tabelle A1 e A2 "*Valori indicativi aree edificabili anno 2021*", Tabella B "*Coefficienti correttivi*", allegate alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
2. Di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente, non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;
3. Di confermare quanto ulteriormente disposto dalla D.G.C. n°130 del 10/06/2016, in merito agli importi relativi alla monetizzazione delle aree standard.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Sindaco
F.to Carlo Bottani

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rossella Russo

PARERI ESPRESSI

Si certifica la regolarità tecnica – art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA
F.to Graziella Trippini

Si certifica la regolarità contabile - art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO FINANZIARIA
F.to Elena Doda

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 09/11/2021 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ed è stata contestualmente inclusa nell'elenco inviato ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'articolo 125 – del T.U. dell'Ordinamento degli EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rossella Russo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione é divenuta esecutiva il 19/11/2021 :

<A> ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

 ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<C> pubblicazione all'Albo Pretorio dal 09/11/2021 al 24/11/2021 senza reclami.

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Rossella Russo

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
dott. Luca Zanetti

TABELLA A1				
VALORI INDICATIVI AREE EDIFICABILI ANNO 2021				
ZONA OMOGENEA	TIPOLOGIA AREA	LOCALITA'	DESTINAZIONE D'USO	VALORE (€/MQ)
A	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)	MONTANARA	RESIDENZIALE	€ 170,00
			ECONOMICA	€ 70,00
		EREMO	RESIDENZIALE	€ 170,00
			ECONOMICA	€ 75,00
		SAN SILVESTRO	RESIDENZIALE	€ 170,00
			ECONOMICA	€ 75,00
		LEVATA	RESIDENZIALE	€ 180,00
			ECONOMICA	€ 80,00
B		CURTATONE 1 (tra Via dei Toscani e Comune di Mantova)	RESIDENZIALE	€ 120,00
			ECONOMICA	€ 120,00
		CURTATONE 2 (tra Via dei Toscani e Grazie)	RESIDENZIALE	€ 120,00
			ECONOMICA	€ 60,00
		BUSCOLDI	RESIDENZIALE	€ 120,00
			ECONOMICA	€ 55,00
		GRAZIE	RESIDENZIALE	€ 120,00
			ECONOMICA	€ 55,00
C		SAN LORENZO	RESIDENZIALE	€ 95,00
			ECONOMICA	€ 30,00
		PONTEVENTUNO	RESIDENZIALE	€ 95,00
			ECONOMICA	€ 30,00
A - B	SISTEMA DEI SERVIZI	Montanara, Eremo, San Silvestro, Levata, Curtatone, Buscoldo e Grazie	STANDARD	€ 20,00
A - B	VERDE PRIVATO (ZTvp)	Montanara, Eremo, San Silvestro, Levata, Curtatone, Buscoldo e Grazie	VERDE PRIVATO	€ 30,00

TABELLA A2								
VALORI INDICATIVI AREE EDIFICABILI ANNO 2021								
ZONA OMOGENEA	LOCALITA'	DESTINAZIONE D'USO	VALORE (€/MQ)					
			Tessuto interesse storico 1,20 mq/mq (A)	TUC alta densità 1,30 mq/mq (A)	TUC media densità 0,70 mq/mq (A)	TUC bassissima densità 0,20 mq/mq (A)	TUC forte specificità (B)	ATR ATS ZTS (C)
A	MONTANARA	RESIDENZIALE	€ 315,00	€ 340,00	€ 230,00	€ 80,00	€ 170,00	€ 70,00
	EREMO	RESIDENZIALE	€ 315,00	€ 340,00	€ 230,00	€ 80,00	€ 170,00	€ 70,00
	SAN SILVESTRO	RESIDENZIALE	€ 315,00	€ 340,00	€ 230,00	€ 80,00	€ 170,00	€ 70,00
	LEVATA	RESIDENZIALE	€ 330,00	€ 360,00	€ 245,00	€ 83,00	€ 180,00	€ 75,00
B	CURTATONE	RESIDENZIALE	€ 215,00	€ 240,00	€ 160,00	€ 55,00	€ 120,00	€ 50,00
	CURTATONE 1 (tra Via dei Toscani e Comune di Mantova)	EC. ATE						€ 50,00
	CURTATONE 2 (tra Via dei Toscani e Grazie)	EC. ATE						€ 25,00
	BUSCOLDI	RESIDENZIALE	€ 215,00	€ 240,00	€ 160,00	€ 55,00	€ 120,00	€ 50,00
	GRAZIE	RESIDENZIALE	€ 215,00	€ 240,00	€ 160,00	€ 55,00	€ 120,00	€ 50,00
C	SAN LORENZO	RESIDENZIALE	€ 170,00	€ 190,00	€ 130,00	€ 40,00	€ 95,00	€ 40,00
	PONTEVENTUNO	RESIDENZIALE	€ 170,00	€ 190,00	€ 130,00	€ 40,00	€ 95,00	€ 40,00

TABELLA B
COEFFICIENTI CORRETIVI

1	Aree di completamento non adeguatamente urbanizzate	Aree poste all'interno del T.U.C. soggette a titolo edilizio convenzionato come da specifica schedatura prevista dall'elaborato B.4 del vigente P.G.T.	Riduzione del 50%
2	Assenza opere di urbanizzazione primaria	Totale mancanza di opere di urbanizzazione primaria nell'ambito di piani attuativi già convenzionati.	Riduzione del 10% da applicare nel periodo compreso tra la data di stipula della convenzione e la data di inizio lavori delle opere stesse a seguito del rilascio del primo permesso di costruire o titolo equivalente
3	Lotti interclusi	Lotto di terreno non direttamente accessibili	Riduzione del 50%
4	Forma del lotto	Lotto di terreno con forma geometrica irregolare, tale da comportare un'effettiva limitazione edificatoria autonoma	Riduzione del 10%
5	Ridotta dimensione dei lotti	Lotto di terreno di ridotta estensione con superficie catastale inferiore a mq 500,00 tale da comportare un'effettiva limitazione edificatoria autonoma	Riduzione del 50% nel caso in cui il lotto sia adiacente ad altra area di diverse proprietà e destinazione urbanistica; riduzione del 20% in caso contrario; riduzione del 100% per lotti di dimensione inferiore a mq 200,00 per i quali non è possibile effettuare la graffatura catastale
6	Elevata dimensione delle aree edificabili	Complesso di lotti non ancora edificati posti nell'ambito di singoli piani attuati aventi la medesima destinazione urbanistica e la stessa proprietà, con superficie catastale maggiore di mq 3.000,00	Riduzione del 25% per superfici edificabili superiori a mq 100.001 riduzione del 15% per superfici edificabili ricomprese tra mq 30.001 e mq 100.000 riduzione del 10% per superfici edificabili ricomprese tra mq 3.001 e mq 30.000
7	Oneri e vincoli gravanti sul terreno in relazione agli strumenti urbanistici comunali, a leggi statali o regionali e a criticità ambientali	Aree interessate da prescrizioni e vincoli urbanistici e/o legislativi; aree in cui si riscontri la presenza di tralicci, servitù pubbliche, limitazioni d'accesso rispetto alla via pubblica, ecc.; aree in cui si riscontrino criticità ambientali, che possano limitarne e/o condizionarne l'edificazione	Riduzione fino al 20 %
8	Cura del decoro urbano e ambientale	Lotto di terreno di qualsiasi destinazione urbanistica gestito come giardino privato o di uso pubblico, la cui proprietà sia detenuta da persone fisiche (<i>non cumulabile col punto 5</i>)	Riduzione del 50%