



Comune di  
**NOGAROLE ROCCA**

**ORIGINALE**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 15**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE  
FABBRICABILI AL FINE DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE  
PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2012.**

L'anno **duemiladodici** il giorno **trenta** del mese di **maggio** convocato a seguito di regolari inviti, il **CONSIGLIO COMUNALE**, composto dai signori:

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

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 2012.**

Il Sindaco espone la proposta di deliberazione in adozione;

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udita l'esposizione del Sindaco;

Uditi i seguenti interventi:

Il Geom. Bonetti: dall'istituzione si fa fatica a capire a che punto sia l'assetto normativo dell'IMU ma allo stesso tempo lo Stato pretende il versamento della prima rata entro il 16 giugno. Avendo l'Amministrazione la possibilità di fissare le proprie aliquote entro il 10 settembre, ha pensato di fare questa tabella prima della scadenza di legge per evitare sanzioni ai cittadini. Non è obbligo legislativo ma è la modalità scelta dalla maggioranza dei comuni per evitare contenzioso con i cittadini. Lo stato ha l'agenzia delle entrate, del territorio, ma alla fine la legge demanda al Tecnico Comunale la scelta senza legarla a coefficienti rigidi, ma a parametri che vanno ricondotti a sintesi. Spesso i cittadini vogliono sapere esattamente come si è arrivati alla determinazione di questi prezzi. Si innesta la situazione economica attuale, dove dopo 20 anni di aumento costante, non c'è più da 3 anni un valore di riferimento. Gli unici atti certi sono quelli notarili a cui abbiamo accesso e guardando questi atti abbiamo visto che si discostavano pochissimo dai valori dell'anno scorso, pertanto sono stati lasciati invariati.

Il Consigliere Facincani: ICI e IMU sono privazioni economiche dei cittadini a vantaggio delle opere comunali. Contano i numeri ma anche il sentimento. Tutti coloro che si occupano del nostro settore sanno che nell'arco di due anni tutto ciò che si chiama edilizia sta sprofondando. Detto questo l'Amministrazione Comunale deve ridurre gli investimenti come Comune e salvaguardare i cittadini. Ci sono realtà che devono essere trattate con attenzione. Alcuni residenti hanno commesso un reato: sono diventati vecchi, non sono più coltivatori diretti ma devono pagare l'ICI/IMU in maniera completa. Occorre che l'Amministrazione rinunci ad alcune progettualità in favore del cittadino. Guardo con molta comprensione il Consigliere Paolo Tovo perché in questa sede in 3 anni di amministrazione c'è un unico progetto, quello de "La Rocca", che è l'unico progetto che può puntare ad attingere a finanziamento privato. Ho sempre visto spendere le nostre risorse in piste ciclabili più o meno complete. Le nostre risorse vanno ridotte in funzione di questa contingenza economica e vanno concentrati i nostri sforzi su progetti che hanno completezza, e quello non si concluderà con questa amministrazione e forse nemmeno con la successiva. Per questo votiamo no a questa delibera. Sarebbe un tema che merita molto più tempo.

Il Consigliere Tovo: il ragionamento del collega Facincani avrebbe bisogno di analisi, è complesso e merita attenzione. Il fulcro dell'Attività amministrativa è quello delle scelte che sono state fatte attraverso il discorso dell'equità fiscale, perché altrimenti chi non vede equità è destinato a non pagare. Capisco il disagio di situazioni presenti soprattutto nell'area della porta. L'IMU modifica in parte alcune storture che avevano dato adito ad una serie di interventi legislativi, e soprattutto la cassazione aveva sottolineato con il dibattito conseguito. L'Amministrazione aveva d'altronde le mani legate. Non possiamo pensare che quelle aree valgano come agricole perché ci sono preliminari con valori precisi. Ma mentre prima con il continuo trascinarsi all'insù c'erano difficoltà a tarare i valori

di mercato, tenendo sempre presente le difficoltà degli imprenditori. Oggi le transazioni che sono avvenute rispecchiano queste tabelle. Dovremo avere sensibilità e se in alcune zone del paese questi valori cedono dovremo avere il coraggio di rivederle al ribasso. In questa fase non sappiamo cosa avverrà, perché c'è una differenza significativa tra il valore assegnato dal governo e quello valutato dal tecnico. C'è una proposta in bicamerale di lasciare interamente l'IMU ai Comuni. Vogliamo capire cosa succederà con il versamento della prima rata. Stiamo navigando nella nebbia senza radar. Diamo atto che la nuova normativa, che sembrava bloccare invece ha risolto alcune delle problematiche riferite ai terreni agricoli. Siamo in fase prudenziale.

Il Sindaco: Gli investimenti purtroppo sono già stati ridotti per provvedimenti governativi per l'abbattimento della capacità di indebitamento che hanno causato riduzione degli investimenti, ed esigono la riduzione dei cespiti per l'estinzione dei mutui in essere. L'IMU non dovrebbe garantire le stesse risorse ICI nonostante l'aumento del prelievo, nel nostro bilancio dovremo occuparci di servizi a prescindere dagli investimenti. La battaglia vera è mantenere il livello di servizio. Occorre il giusto equilibrio tra oneri e servizi da erogare. Le tasse devono tendere al minimo sostenibile, ma se vuol dire tagliare servizi, significa che la tassazione si sposta. L'attenzione è alla famiglia, agli anziani e le risorse servono a questo, e se si sono ridotte devono essere dedicate solo a questo. Raddoppiare l'imposizione per ridurre le risorse ai comuni sembra un'assurda inequità. Si devono coprire buchi da altre parti ed hanno escogitato questo sistema. Per la Rocca: siamo riusciti a portare a casa per le coperture 100.000 da Unione Europea attraverso la Regione e 50.000 dal ministero, qualcosa metteremo noi. Il tema della finanza pubblica, e delle fiscalità non è ancora compreso, c'è altrettanta preoccupazione su come portare avanti l'erogazione dei servizi.

Il Consigliere Facincani: apprezziamo perché assumiamo come provincia l'opportunità di non aumentare le tariffe.

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 7
- voti contrari 3 (Facincani, Cristofoli e Casarotti)
- astenuti nessuno

## **DELIBERA**

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

Il Sindaco: esprimo sentimento di solidarietà per la popolazione emiliana, vicina, colpita dai terremoti, convinti di essere in zona a bassa sismicità. Credo che al di là della solidarietà, stiamo valutando di detrarre una somma all'avanzo da destinare al fondo per opere specifiche. Credo sia opportuno fare rete, sistema, ed integrare per far sì che Nogarole sia solidale. Un minuto di silenzio

**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 2012.**

**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 ha 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 2012, 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. 4 del 15 giugno 2004, 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;

## **P R O P O N E**

- 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 2012 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 Trentini**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luca Trentini', written over the printed name.



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 2012.**

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

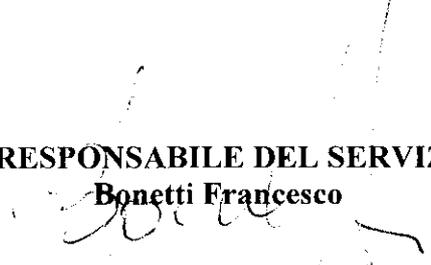
***PARERE DI REGOLARITA' TECNICA***

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, 15-05-2012

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**Bonetti Francesco**





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 - I.L. PP/Urbanistica:  
Tel. 045.7925477

ALLEGATO "A"  
ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. -- DEL --/00/2012

**"DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO  
COMUNALE RIFERITI ALL'ANNO 2012"**

<b>ZONE DI P.R.G.</b>	<b>CAPOLUOGO €/mq</b>	<b>PRADELLE €/mq</b>	<b>BAGNOLO €/mq</b>
<b>A - VM - P.R./1</b>	<b>30,00</b>	<b>=====</b>	<b>30,00</b>
<b>B</b>	<b>70,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>B1 (PDL)</b>	<b>70,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>BC/n° ... (beni culturali)</b>	<b>50,00</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>
<b>B2 scheda normata</b>	<b>50,00</b>	<b>60,00</b>	<b>60,00</b>
<b>UR/n°... scheda normata</b>	<b>50,00</b>	<b>60,00</b>	<b>60,00</b>
<b>C2</b>	<b>75,00</b>	<b>110,00</b>	<b>110,00</b>
<b>Piano Rec. 2-3-ecc. - PIRUEA</b>	<b>55,00</b>	<b>75,00</b>	<b>75,00</b>
<b>PDLR ( tutte le zone )</b>	<b>75,00</b>	<b>110,00</b>	<b>110,00</b>
<b>PDLP ( tutte le zone )</b>	<b>70,00</b>	<b>90,00</b>	<b>70,00</b>
<b>D1/C</b>	<b>70,00</b>	<b>90,00</b>	<b>70,00</b>
<b>D1/E ( D1/E1- D1/E2)</b>	<b>80,00</b>	<b>100,00</b>	<b>80,00</b>
<b>D2/E</b>	<b>80,00</b>	<b>100,00</b>	<b>80,00</b>
<b>D3</b>	<b>75,00</b>	<b>100,00</b>	<b>75,00</b>
<b>D4/1</b>	<b>75,00</b>	<b>75,00</b>	<b>75,00</b>
<b>D5/n</b>	<b>75,00</b>	<b>75,00</b>	<b>75,00</b>
<b>D6</b>	<b>75,00</b>	<b>75,00</b>	<b>75,00</b>
<b>D7/1</b>	<b>80,00</b>	<b>100,00</b>	<b>80,00</b>
<b>D8</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>
<b>D9</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>	<b>35,00</b>
<b>F1/a,b,c,d -V.sp (verde sportiv) F1b Campo del benessere</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>
<b>F1n SP ( strutt.Pubb. ) F1e/ F1n</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>
<b>F2</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>	<b>15,00</b>
<b>F7 ( aree autostradali )</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>	<b>=====</b>
<b>F9 - F10 (esterne P.U.A.)</b>	<b>20,00</b>	<b>20,00</b>	<b>20,00</b>

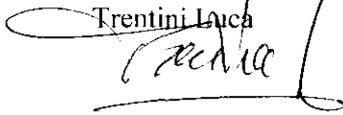
## NOTE

- (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 definitiva approvazione del Piano Urbanistico Attuativo con Del. di Consiglio Comunale.
- (4) Al valore tabellare delle aree all'interno di un P.U.A. definitivamente approvato con Del di Consiglio Comunale, ma non ancora convenzionato dai privati (L. 1150/1942), si applica una riduzione del 25%.
- (5) 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%.
- (6) 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%.
- (7) 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%.
- (8) 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*

Letto, approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

Trentini Luca  


**IL SEGRETARIO COMUNALE**

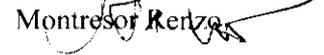
Umberto Sambugaro  


---

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.

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

Nogarole Rocca, 21 GIU. 2012

Montresor Renzo  


---

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**

Nogarole Rocca, \_\_\_\_\_

Montresor Renzo