



**COMUNE DI PORTO MANTOVANO**  
Provincia di Mantova

cod. ENTE 10863

**DELIBERAZIONE N° 179**  
**DEL 10/12/2013.**

soggetta invio ai Capigruppo consiliari

pubblicata all'albo pretorio

con elenco n° 60

in data **11 2 DIC. 2013**

## **Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORDINARI DELLE AREE EDIFICABILI  
E DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.G.T. PER L'ANNO 2014**

L'anno **DUEMILATREDICI** addì **DIECI** del mese di **DICEMBRE** alle ore **15:00** nella sala delle adunanze.

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

All' appello risultano:

<b>SALVARANI MAURIZIO</b>	Sindaco	Presente
<b>ANDRETTI ANGELO</b>	Vice Sindaco	Presente
<b>PASOTTI LUCIA</b>	Assessore	Presente
<b>GHIZZI PIERCLAUDIO</b>	Assessore	Presente
<b>MASENELLI FRANCO</b>	Assessore	Presente
<b>BETTONI GIANFRANCO</b>	Assessore	Presente

Partecipa alla adunanza il **Segretario Generale VALLARIO DANIELA** il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **SALVARANI MAURIZIO** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

*Vista la seguente proposta di deliberazione:*

**Premesso** che il Comune di Porto Mantovano è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con D.C.C. n°3 del 31/01/2011, approvato definitivamente con D.C.C. n°56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 (data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURL n°35 - Serie Avvisi e Concorsi del 31/08/2011);

**Dato atto** che, sulla base dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), nonché in relazione alle attività – più generiche – di stima/valutazione e/o di accertamento che tutti i Servizi Comunali possono o sono tenuti ad effettuare, questo Comune ha approvato, con deliberazione di G.C. n°227 del 28/12/2011, una relazione di stima che ha individuato i più probabili valori medi delle aree edificabili con specifico riferimento all'annualità 2012 utilizzandola in seguito anche per le attività di accertamento dell'anno in corso;

**Richiamato** l'art. 13, comma 3, della legge 22.12.2011, n. 214 – conversione in legge con modificazioni del D.L. 6-12-2011 n. 201, che testualmente recita: *“La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo”*;

**Dato atto** della potestà assegnata ai Comuni in materia di tributi locali e in particolare quanto previsto dall'art. 59, comma 1 lett. g) del D.Lgs 15.12.1997, n. 446, secondo cui, appunto, i Comuni possono: *“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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso”*;

**Considerato** che per effetto della crisi economica generale il mercato immobiliare si è fortemente indebolito con conseguenti difficoltà nel comparto edilizio;

**Tenuto conto** delle sollecitazioni dei proprietari delle aree e degli operatori nel settore edilizio che denunciano fortemente la crisi del mercato immobiliare;

**Considerata** nella complessità questa difficile realtà economica, l'Amministrazione Comunale intende operare una revisione dei valori tabellari vigenti così come approvati con la suindicata DGC 227/2011, dando mandato al Responsabile del Settore Gestione Territorio di predisporre una stima dei valori medi delle suddette tipologie di aree, avendo come specifico riferimento l'anno 2014;

**Ritenuto** pertanto doveroso attivarsi al fine di agevolare ed orientare il contribuente negli adempimenti posti a suo carico;

**Dato atto:**

- che il Responsabile del Settore Gestione Territorio, in adempimento al mandato dell'Amministrazione, ha effettuato uno studio che ha condotto all'individuazione del "valore medio convenzionale" delle arce fabbricabili, di cui alla tabella allegata, valutato in relazione alle principali zone e località comunali, nonché alle destinazioni urbanistiche;
- che la valutazione ha tenuto conto del fatto che i valori delle arce fabbricabili variano soprattutto in ragione delle destinazioni prefigurate dagli strumenti urbanistici nonché dagli indici di edificabilità, dai quali dipendono le superfici degli immobili realizzabili, nonché dalle ubicazioni delle aree medesime rispetto all'intero territorio;
- che per l'assoluta opacità del mercato delle aree fabbricabili, dovuta all'assenza di fonti adeguate per quantità e qualità dei dati, non solo a livello locale ma anche nazionale, l'individuazione dei valori medi delle aree edificabili per destinazione d'uso e località, è avvenuta effettuando confronti con tecnici liberi professionisti, con imprese di costruzione, nonché con operatori immobiliari operanti sia nel territorio comunale che in territori contermini al fine di individuare i più probabili valori medi di riferimento;

**Tenuto conto:**

- che le verifiche ed i confronti effettuati hanno portato ad applicare una riduzione in percentuale dei valori delle aree residenziali attualmente in vigore differenziata in proporzione al parametro dell'indice di fabbricazione - If (riduzioni dal 5% per aree con If 1,00 mc/mq al 10% per aree con If 2,00 mc/mq)
- che per le aree produttive, la cui crisi di mercato, per cause congiunturali e strutturali, è all'apice, si è ritenuto di applicare una maggiore riduzione percentuale in particolare per quegli ambiti la cui edificazione è rimasta ferma al 2007 e le cui aree, ancora in buona parte inedificate, si presentano con opere di urbanizzazione non ancora completate (dall'11% al 15%).

**Ritenuto** pertanto di apportare modifiche solo ai valori contenuti nelle tabelle 1 e 2 dell'Allegato n. 1, mantenendo inalterata la struttura della delibera originaria sempre con la medesima suddivisione in zone omogenee del territorio comunale, con i coefficienti correttivi e le riduzioni per gli ambiti di trasformazione, soprattutto al fine di renderne semplice l'applicazione ai soggetti proprietari ed agli operatori;

**Considerato** altresì che i valori ordinari contenuti nell'allegata tabella potranno essere utilizzati per differenti attività comportanti stime, valutazioni e accertamenti da svolgersi da parte dei diversi Servizi Comunali;

**Esaminata** la proposta formulata dal Responsabile del Settore Gestione Territorio in ordine ai più probabili valori ordinari delle aree edificabili relativi all'anno 2014 così come riportati nelle tabelle 1 e 2 dell'Allegato n. 1 e ritenuto di condividerne i contenuti;

**Visto** il parere, reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile dal Settore Gestione Territorio;

**Visto** il D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

Con l'assistenza del Segretario comunale, ai sensi dell'art. 97, del D.Lgs 267/2000;

**DELIBERA**

1. **Di condividere, fare proprie e approvare** tutte le premesse e considerazioni sopra espresse;
2. **Di approvare** l'Allegato 1 alla presente deliberazione quale nuova proposta dei più probabili "valori ordinari delle aree edificabili relativi all'anno 2014" redatta dal Responsabile del Settore Gestione Territorio e allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
3. **Di mantenere** inalterati i criteri di applicazione dei valori esposti nelle tabelle dell'Allegato 1 ed i relativi coefficienti correttivi al fine di renderne semplice l'applicazione ai soggetti proprietari ed agli operatori;
4. **Di trasmettere** copia della presente deliberazione a tutti i Responsabili di Posizione Organizzativa, affinché gli stessi possano, all'occorrenza, utilizzarla per i rispettivi provvedimenti di competenza;

*Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 :*

*1. Responsabile del servizio interessato;*

*Con voti unanimi*

**DELIBERA**

*Di approvare la suindicata deliberazione.*

*Di dichiarare, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.*



COMUNE DI PORTO MANTOVANO  
PROVINCIA DI MANTOVA

ALLEGATO A D.G.C. n. 179 del 10/12/2013

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 COMMA 1 DEL D.LGS. n. 267 del 18/08/2000  
(TESTO UNICO delle leggi sull'ordinamento degli enti locali)  
sulla PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI G.C. avente per oggetto:

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORDINARI DELLE AREE EDIFICABILI E DEGLI  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL P.G.T. PER L'ANNO 2014

---

URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, PROTEZIONE CIVILE

Parere in ordine alla regolarità tecnica

Favorevole       Contrario



IL RESPONSABILE DI SERVIZIO  
MOFFA ROSANNA

Porto Mantovano, lì 09/12/2013

---

139  
10/12/2013

**COMUNE DI PORTO MANTOVANO - Settore Gestione del Territorio-  
ANNO 2014 - TABELLA DEI PIU' PROBABILI VALORI ORDINARI DELLE AREE EDIFICABILI -**

**TABELLE DEI VALORI ORDINARI DELLE AREE EDIFICABILI ED AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

**TABELLA 1 - Aree residenziali edificabili comprese nel I.U.C. in ambiti urbanizzati**

Dimensione lotti ordinari	Zona 1 (€/mq) (*)	Zona 2 (€/mq) (*)	Zona 3 (€/mq) (*)	Zona 4 (€/mq) (*)	Zona 5 (€/mq) (*)	Coefficienti Correttivi (**)
Ambito ad alta densità If = 2,00 mc/mq	216,00	207,00	198,00	131,00	122,00	da + 20% a - 20%
Ambito a media densità If = 1,50 mc/mq	212,00	203,00	193,00	123,00	112,00	da + 20% a - 20%
Ambito a bassa densità If = 1,00 mc/mq	205,00	194,00	186,00	114,00	103,00	da + 20% a - 20%

**TABELLA 2 - Aree produttive e Commerciale-Terziario-Direzionale comprese nel I.U.C. in ambiti urbanizzati**

Dimensione lotti ordinari	Aree Produttive					Aree Commerciali Terziarie Direzionali	Coefficienti Correttivi (**)
	Malpensata Vecchia	Aree in zona Malpensata e Gombello	Bancole Nord e aree interne al centro abitato di S. Antonio	Bancole Nord e in Montata Carra	Soave		
	(€/mq) (*)	(€/mq) (*)	(€/mq) (*)	(€/mq) (*)	(€/mq) (*)	(€/mq) (*)	da + 20% a - 20%
	60,00	82,00	80,00	Regolata da P.A.: Indic. 81,00	47,00	185,00	

**Note comuni alle tabelle 1 e 2**

- (\*) Il valore delle aree con Indice fondiario intermedio andrà determinato per interpolazione dei due valori tra cui è ricompreso
- (\*\*) La dotazione di caratteristiche proprie dell'area derivate e/o supportate da riscontri oggettivi (v. relazione), tali da discostarsi dalla normalità, può tradursi in una scala di pregio con conseguente applicazione dei coefficienti correttivi indicati, anche considerando valori intermedi.

**TABELLA 3 - Ambiti di trasformazione (esterni al I.U.C. e/o interni)**

Aree non urbanizzate in P.A. adatte (o aree di completamento non adeguatamente urbanizzate) -Parametri di riferimento: superficie fondiaria (Sf) e indice fondiario (If)-	Percentuale di riduzione calcolata sul valore della corrispondente area in zona urbanizzata (tabb. 1 e 2)
Residenziali	Riduzione del 30+ 40%
Produttive - Commerciali - Terziarie - Direzionali	Riduzione del 45+ 50%
Aree non urbanizzate soggette a P.A. (o aree di completamento ampie da ritenersi soggette a P.A. per l'insufficiente urbanizzazione) Parametri di riferimento: superficie territoriale (St) e indice territoriale (It)-	Percentuale di riduzione calcolata sul valore della corrispondente area in zona urbanizzata (tabb. 1 e 2) (ragguagliando l'indice fondiario all'indice territoriale dell'area d'interesse)
Residenziali	Riduzione del 70+ 75%
Produttive - Commerciali - Terziarie - Direzionali	Riduzione del 65+ 70%

**NB:** I valori da assumere come riferimento dovranno considerare l'ubicazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche e quindi la scala di pregio dell'area presa in considerazione.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue



Il Sindaco Presidente  
SALVARANI MAURIZIO



Il Segretario Generale  
VALLARIO DANIELA

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE** (art.124 del D.Lgs. n.267/2000)

n°            Reg.pubbli.

Certifico io sottoscritto Segretario Generale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale e' stato pubblicato il giorno **12 DIC. 2013** all'Albo pretorio ove rimarra' per 15 gg.consecutivi

Li',

Il Messo Notificatore  
PAOLA PIOLA

**12 DIC. 2013**



Il Segretario Generale  
VALLARIO DANIELA



**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI** (art. 125 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio nelle forme di legge e trasmesso in elenco ai capigruppo in data **12 DIC. 2013** ai sensi dell'art.125 del D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale  
VALLARIO DANIELA



**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'** (art.134, comma 3 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000.

Li',

Il Segretario Generale  
VALLARIO DANIELA