

ORIGINALE



**COMUNE DI CASTEL D'AZZANO**  
**Provincia di Verona**

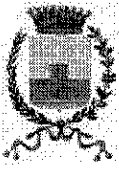
**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**  
**N. 27 Reg. Delib. 04-03-2021**

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021.**

L'anno **duemilaventuno** addì **quattro** del mese di **marzo** alle ore **18:15** convocata in seguito a regolari inviti si è riunita la GIUNTA COMUNALE nella sede comunale in Via Castello 26, come in appresso:

<b>Panuccio Antonello</b>	<b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>BASALICO VALERIO</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>GUADAGNINI ELENA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>COMPER ALBERTO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>LIUZZI DONATO MASSIMILIANO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>GASPARINI MONICA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

Partecipa all'adunanza il Segretario Di Marco Massimo. Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. Panuccio Antonello assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere sull'oggetto sopraindicato.



# COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

## Provincia di Verona

Settore: SEGR. DEM. RAG. TRIB.  
Servizio: TRIBUTI

**PROPOSTA N. 24 DEL 23-02-21 DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE AD  
OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021.**

### Richiamati

- l'art.2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, istitutivo dell'ICI il quale definisce l'area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";
- l'art.11 – quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203 coordinato con la legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248 il quale stabilisce *"ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 20 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 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"*;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. 04/07/2006, n. 223, convertito con L. n. 248 del 04/08/2006 che stabilisce *che "...un'area è da considerarsi 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..."*;
- l'art. 5 comma 4 del D. Lgs. n. 504/1992, che stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito 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, agli 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;
- l'art. 52 del D. Lgs. n. 446/97, disciplinante la potestà regolamentare dell'Ente in materia di entrate, applicabile all'imposta municipale propria in virtù di quanto disposto dalle norme dell'art.13, comma 13, del D.L. n. 201/2011 e dell'art. 14, comma 6, del D. Lgs. n. 23/2011 come modificato dall'art.4, comma 1, del DL 2 marzo 2012 n. 16, convertito con modificazione dalla legge 26 aprile 2012 n.44;

**Vista** la deliberazione della Giunta regionale del Veneto n. 801 del 28/03/2007 che approva in termini definitivi la variante generale al PRG del Comune di Castel d'Azzano;

**Richiamati:**

- l'art. 5, comma 5, D. Lgs. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree fabbricabili;
- il D.L. n.223/2006, convertito con modificazione nella L. n. 248/2006, ed in particolare l'art.36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/92, relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;
- la legge del 27/12/2013 n. 147 che istituisce l'IMU;

**Rilevato** quindi, che per le aree fabbricabili a differenza dei fabbricati non esistono valori ufficiali predeterminati da assumere per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni dei criteri da tenere in considerazione nella determinazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta stimato sulla base delle specifiche caratteristiche dell'area;

**Visti** i prospetti redatti dall'Ufficio Tecnico (allegato A), relativi alla quantificazione del valore delle aree fabbricabili, come di seguito specificato:

- aree con indice edificabile fondiario (al netto delle strade e delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie);
- aree di nuova espansione con indice edificabile territoriale (comprensivo di strade e opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

**Considerato** pertanto che i valori indicati nell'allegato A) non sono vincolanti né per il comune né per il contribuente e non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore agli stessi e che vengano determinati ai soli fini orientativi per il versamento dell'imposta municipale propria;

**Preso atto** che con le tabelle suddette sono stati definiti i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2021 anche e soprattutto in ragione della crisi del mercato immobiliare con indici misurabili da parte del Comune in termini di riduzione significativa di incasso dei proventi derivanti dal rilascio dei permessi a costruire;

**Visto** l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000 relativo alle competenze della Giunta comunale;

**DELIBERA**

1. di determinare, per i motivi in premessa esposti e qui richiamati, i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per l'anno 2021, come definiti nei prospetti redatti dall'Ufficio Tecnico e che gli stessi sono determinati ai soli fini orientativi per il versamento dell'imposta municipale propria e allegati al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (allegato A), rimandando ai valori agricoli dei terreni stabiliti dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona per l'anno 2021;
2. di comunicare il presente provvedimento agli Uffici Tributi, Ragioneria e Tecnico per gli adempimenti conseguenti.

IL Proponente – Assessore al Bilancio  
Basalico Valerio



# COMUNE DI CASTEL D'AZZANO

## Provincia di Verona

D.G.C. N. 27 del 04/03/2021

### LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** l'allegata proposta di deliberazione avente all'oggetto: "DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021";

**CONSIDERATO** che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di siffatto provvedimento;

**RITENUTO** di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

**TENUTO CONTO** dei pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni;

**CON VOTI** favorevoli unanimi e palesi espressi nelle forme di legge;

### DELIBERA

1. di approvare la proposta di deliberazione avente all'oggetto: "DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021" che in originale al presente verbale si allega sub1) per formarne parte integrante e sostanziale, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

\*\*\*\*\*

Inoltre, la Giunta Comunale, per consentire l'adozione dei conseguenti adempimenti, con separata votazione favorevole unanime e palese, resa per alzata di mano,

### DELIBERA

2. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134-comma 4- del DLgs. N. 267/2000.

\*\*\*\*\*

## **PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE**

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021.**

### *PARERE DI REGOLARITA' TECNICA*

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile del servizio interessato esprime parere tecnico **Favorevole\*** ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 49 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni.

\*per la motivazione indicata con nota:

*Castel d'Azzano 23-02-21*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Venturi Federica

# PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021.**

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile di Ragioneria esprime parere contabile **Favorevole\*** tenuto conto della copertura finanziaria, ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 49 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni.

\*per la motivazione indicata con nota:

*Castel d'Azzano 23-02-21*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Venturi Federica

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021.**

Letto e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
**Panuccio Antonello**

**IL SEGRETARIO**  
**Di Marco Massimo**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.





**COMUNE DI CASTEL D'AZZANO (VR)**  
 VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2021  
 AREE NETTE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE (escluse le strade e opere di urbanizzazione)

<b>SAN MARTINO – SALARINO</b>			
<b>VALORE BASE</b>		€/mq. 157,50	
<b>ZONA</b>	<b>coefficienti di correzione</b>		<b>VALORE €/mq</b>
	<b>caratteristiche area</b>	<b>ubicazione</b>	
	<b>%</b>	<b>%</b>	
B1	1,00	0,8	<b>126,00</b>
B2	1,05	0,8	<b>132,30</b>
B3	1,00	0,8	<b>126,00</b>
C1/A	0,95	0,8	<b>119,70</b>
C1	1,00	0,8	<b>126,00</b>
C1S	1,00	0,8	<b>126,00</b>
D1A	0,50	0,8	<b>63,00</b>
D1B	0,45	0,8	<b>56,70</b>
F1 attuale	0,25	0,8	<b>31,50</b>
F2 attuale	0,40	0,8	<b>50,40</b>
F3 attuale	0,25	0,8	<b>31,50</b>
F4 attuale	0,25	0,8	<b>31,50</b>

<b>BECCACIVETTA</b>			
<b>VALORE BASE</b>		€/mq. 157,50	
<b>VIA MARCONI – VIA I° MAGGIO – VIA OPPI – VIA SCUDERLANDO</b>			
<b>ZONA</b>	<b>coefficienti di correzione</b>		<b>VALORE €/mq</b>
	<b>caratteristiche area</b>	<b>ubicazione</b>	
	<b>%</b>	<b>%</b>	
B1	1,00	1,05	<b>165,38</b>
B2	1,05	1,05	<b>173,65</b>
B3	1,00	1,05	<b>165,38</b>
C1/A	0,95	1,05	<b>157,11</b>
C1	1,00	1,05	<b>165,38</b>
C1S	1,00	1,05	<b>165,38</b>
D1A	0,50	1,05	<b>82,69</b>
D1B	0,45	1,05	<b>74,42</b>
F1 attuale	0,25	1,05	<b>41,35</b>
F2 attuale	0,40	1,05	<b>66,15</b>
F3 attuale	0,25	1,05	<b>41,35</b>
F4 attuale	0,25	1,05	<b>41,35</b>

*fu*

AZZANO (esclusa via Marconi) – RIZZA			
VALORE BASE		€/mq. 157,50	
ZONA	coefficienti di correzione		VALORE €/mq
	caratteristiche area	ubicazione	
	%	%	
B1	1,00	0,95	149,63
B2	1,05	0,95	157,11
B3	1,00	0,95	149,63
C1/A	0,95	0,95	142,15
C1	1,00	0,95	149,63
C1S	1,00	0,95	149,63
D1A	0,50	0,95	74,81
D1B	0,45	0,95	67,34
F1 attuale	0,25	0,95	37,41
F2 attuale	0,40	0,95	59,85
F3 attuale	0,25	0,95	37,41
F4 attuale	0,25	0,95	37,41

SCOPELLA			
VALORE BASE		€/mq. 157,50	
ZONA	coefficienti di correzione		VALORE €/mq
	caratteristiche area	ubicazione	
	%	%	
B1	1,00	0,9	141,75
B2	1,05	0,9	148,84
B3	1,00	0,9	141,75
C1/A	0,95	0,9	134,66
C1	1,00	0,9	141,75
C1S	1,00	0,9	141,75
D1A	0,50	0,9	70,88
D1B	0,45	0,9	63,79
F1 attuale	0,25	0,9	35,44
F2 attuale	0,40	0,9	56,70
F3 attuale	0,25	0,9	35,44
F4 attuale	0,25	0,9	35,44

**COMUNE DI CASTEL D'AZZANO (VR)**

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2021  
AREE LORDE DI NUOVA PREVISIONE (comprehensive di strade e opere di urbanizzazione)

<b>SAN MARTINO – SALARINO</b>			
<b>VALORE BASE</b>		€/mq. 94,50	
ZONA	coefficienti di correzione		VALORE €/mq
	caratteristiche area	ubicazione	
	%	%	
C2/1	1,05	0,8	79,38
C2/2	1,00	0,8	75,60
C2/3	0,95	0,8	71,82
C2/PEEP	0,80	0,8	60,48
D2/A	0,50	0,8	37,80
D2/B	0,45	0,8	34,02
D4	1,05	0,8	79,38
D5	1,00	0,8	75,60
D6	1,05	0,8	79,38
D7	0,75	0,8	56,70
F1 progetto	0,25	0,8	18,90
F2 progetto	0,40	0,8	30,24
F3 progetto	0,25	0,8	18,90
F4 progetto	0,25	0,8	18,90

<b>BECCACIVETTA</b>			
<b>VALORE BASE</b>		€/mq. 94,50	
<b>VIA MARCONI – VIA I° MAGGIO – VIA OPPI – VIA SCUDERLANDO</b>			
ZONA	coefficienti di correzione		VALORE €/mq
	caratteristiche area	ubicazione	
	%	%	
C2/1	1,05	1,05	104,19
C2/2	1,00	1,05	99,23
C2/3	0,95	1,05	94,27
C2/PEEP	0,80	1,05	79,38
D2/A	0,50	1,05	49,61
D2/B	0,45	1,05	44,66
D4	1,05	1,05	104,19
D5	1,00	1,05	99,23
D6	1,05	1,05	104,19
D7	0,75	1,05	74,42
F1 progetto	0,25	1,05	24,81
F2 progetto	0,40	1,05	39,69
F3 progetto	0,25	1,05	24,81
F4 progetto	0,25	1,05	24,81

<b>AZZANO (esclusa via Marconi) – RIZZA</b>			
<b>VALORE BASE</b>		€/mq. 94,50	
<b>ZONA</b>	<b>coefficienti di correzione</b>		<b>VALORE €/mq</b>
	<b>caratteristiche area</b>	<b>ubicazione</b>	
	<b>%</b>	<b>%</b>	
C2/1	1,05	0,95	94,27
C2/2	1,00	0,95	89,78
C2/3	0,95	0,95	85,29
C2/PEEP	0,80	0,95	71,82
D2/A	0,50	0,95	44,89
D2/B	0,45	0,95	40,40
D4	1,05	0,95	94,27
D5	1,00	0,95	85,50
D6	1,05	0,95	89,78
D7	0,75	0,95	67,34
F1 progetto	0,25	0,95	22,45
F2 progetto	0,40	0,95	35,91
F3 progetto	0,25	0,95	22,45
F4 progetto	0,25	0,95	22,45

<b>SCOPELLA</b>			
<b>VALORE BASE</b>		€/mq. 94,50	
<b>ZONA</b>	<b>coefficienti di correzione</b>		<b>VALORE €/mq</b>
	<b>caratteristiche area</b>	<b>ubicazione</b>	
	<b>%</b>	<b>%</b>	
C2/1	1,05	0,9	89,30
C2/2	1,00	0,9	85,05
C2/3	0,95	0,9	80,80
C2/PEEP	0,80	0,9	68,04
D2/A	0,50	0,9	42,53
D2/B	0,45	0,9	38,27
D4	1,05	0,9	89,30
D5	1,00	0,9	85,05
D6	1,05	0,9	89,30
D7	0,75	0,9	63,79
F1 progetto	0,25	0,9	21,26
F2 progetto	0,40	0,9	34,02
F3 progetto	0,25	0,9	21,26
F4 progetto	0,25	0,9	21,26

1. Per le aree residenziali e/o ricettive (Turistico Alberghiere) di nuova espansione interessate dalle fasce di rispetto degli allevamenti intensivi individuati nella variante generale al PRG è prevista una diminuzione del valore del 50%.
2. Per tutte le zone F, collocate fuori dall'ambito dei PUA, previste dalla variante generale al PRG approvata con DGRV n. 801/2007, decadute (trascorsi 5 anni da vincolo preordinato all'esproprio) si applicano i valori agricoli medi determinati dall'Amministrazione Provinciale di Verona per indennità di esproprio.
3. Nel caso che nelle aree di espansione residenziale di nuova previsione siano stati convenzionati i P.U.A., si applicano i valori previsti nelle aree nette di attuale urbanizzazione parametrando l'indice fondiario previsto dall'area in proprietà.



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Geom. Graziano Fusini

