



## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il D.L.vo 30/12/1992, n. 504 all'art. 5 comma 5 che definisce la base imponibile ai fine dell'applicazione dell'I.C.I. delle aree fabbricabili stabilendo che "il valore costituito da quello venale in comune commercio, al primo 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Visto il D.L.vo 30/12/1992, n. 504 art. 2 comma 1 lettera b;

Premesso che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 12/02/2001 e successivamente rettificato con provvedimento consigliere n. 10 del 19/03/2001, veniva approvato il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;

Richiamato l'art 3 del citato Regolamento Comunale che prevede come la Giunta Comunale possa periodicamente disporre la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili;

Preso atto che non vi sono variazioni sensibili del valore venale tra le aree edificabili con destinazione residenziale e aree con destinazione produttivo, ne differenze di indice di fabbricazione tali da incidere sul valore dei terreni con vocazione edificatoria, mentre esistono alcune differenze relative alle microzone;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 08/04/1999 che suddivideva il territorio comunale in due microzone ai sensi della Legge 662/96 art. 3 comma 154-155 e del DPR 138/98;

Visto il documento predisposto dall'ufficio tecnico comunale, indicante i valori venali delle aree edificabili per gli anni dal 1995 al 2001, suddivisi per microzone, nonché i coefficienti correttivi in base ai gradi di potenzialità edificatoria, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Ritenuto opportuno adottare i valori di riferimento delle aree edificabili alla data del 01/01/2001 così come proposti dal responsabile dell'Area Tecnica;

Ritenuto altresì di stabilire il valore delle aree in oggetto per gli anni dal 1995 al 2000 prendendo come riferimento i valori così come definiti nel documento predisposto dall'ufficio tecnico sopra citato;

Considerato di ritenere opportuno per gli anni 2000 e precedenti, di procedere al recupero dell'imposta evasa con le relative sanzioni, prendendo come valori venali di riferimento quelli indicati nell'allegata tabella;

### DELIBERA

1. Di determinare i valori venali delle aree fabbricabili agli effetti ICI, in ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento Comunale sugli immobili, nonché i coefficienti correttivi in base ai gradi di potenzialità edificatoria, così come proposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e riportati nel documento allegato A;
2. di dare atto che i valori venali determinati avranno effetto dal 1/1/2001
3. di fissare i criteri per l'accertamento d'ufficio per gli anni 2000 e precedenti con recupero dell'imposta evasa e relative sanzioni, prendendo come valore venale di riferimento quelli fissati nel documento predisposto dall'Ufficio Tecnico allegato;
4. di disporre con apposito provvedimento l'aggiornamento annuale dei valori delle aree edificabili sulla base delle variazioni di elementi oggettivi per ogni anno a venire;

**DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO AREE  
FABBRICABILI IN COMUNE COMMERCIO AL 01/01/2001 e DEGLI  
ANNI 2000-1999-1998-1997-1996-1995**

Nella predisposizione del presente documento si è preso atto della definizione di aree fabbricabili ai sensi dell'art. 2 lett. b del Decreto Legislativo n. 504 del 30/12/1992 che definisce tali aree come zone utilizzabili per scopi edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alla possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si prende atto altresì della risoluzione n. 209/E del 17/10/1997v del Ministero delle Finanze che stabilisce che l'edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati.

Non si è fatta distinzione tra le aree aventi indice di edificabilità diverso, in quanto questo si discosta di poco e, data la scarsità di terreni a disposizione, non comporta una sensibile variazione del valore venale.

Le zone con destinazione "produttivo" non hanno nell'attuale regime di mercato valore venale medio discostante da quelle aree con destinazione "residenziale", data scarsità dell'offerta.

Di seguito vengono riproposti i valori medi di mercato delle aree edificabili in funzione di quanto sopra, pertanto non sono suddivise le aree per destinazione edilizia e per indice di edificabilità ma solo per appartenenza a microzone diverse.

Per le aree destinate a servizi o a interesse pubblico soggette ad esproprio per pubblica utilità, si è determinata la probabile indennità che le stesse avrebbero in caso di acquisizione da parte dell'ente pubblico.

Il valore delle aree edificabili per gli anni dal 1995 al 2000 è stata effettuata considerando l'andamento dei prezzi che tale bene ha subito nei corsi dei predetti anni.

Per quanto sopra, si tiene a precisare che i valori di seguito indicati hanno influenza solo sul piano della limitazione del potere di accertamento del Comune, nel senso che l'imposta viene calcolata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato, al Comune viene sottratto il potere di accertamento di un maggior valore.

In ultima pagina si sono determinati i coefficienti correttivi da applicarsi ai valori venali delle aree fabbricabili così calcolati in base alla loro potenzialità edificatoria.

ALLEGATO ALLA DELIB. DELLA G. C.

N. 4<sup>a</sup> DEL 07 GIU. 2001  
IL SEGR. COALE



## MICROZONA 1

(Marano Capoluogo, Valgatarà, Rugolin e zone limitrofe)

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/2001: 300.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/2000: 285.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1999: 270.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1998: 255.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1997: 230.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1996: 205.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1995: 185.000 £/mq

## MICROZONA 2

(Pezza, Purano, S. Rocco, Mondrago)

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/2001: 200.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/2000: 190.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1999: 180.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1998: 160.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1997: 145.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1996: 130.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1995: 120.000 £/mq

## AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO PER PUBBLICA ATTIVITA'

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/2001: 50.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/2000: 47.500 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1999: 45.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1998: 42.500 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1997: 40.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1996: 38.000 £/mq

Valore venale medio delle aree fabbricabili in comune commercio al 01/01/1995: 36.000 £/mq

## GRADI DI POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Tipo A: area compresa nel PRG soggetta a piano attuativo di iniziativa pubblica

Coefficiente moltiplicatore da applicare: 0.4

Tipo B: area compresa nel PRG soggetta a piano attuativo di iniziativa privata

Coefficiente moltiplicatore da applicare: 0.8

Tipo C: area teoricamente ma non effettivamente fabbricabile, per superficie, distanza da alti corpi di fabbrica, distanza minima dai confini ecc.

Coefficiente moltiplicatore da applicare: 0.2

Il Responsabile Area tecnica

Geom. Claudio Zardini





**COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA  
PROVINCIA DI VERONA**

c.a.p. 37020 - tel. 045/7755002 - 7755126 - Fax 045/7755203  
p.i. 0120122 023 1 - c.f. 8001276 023 9

Oggetto: Parere preventivo su proposta di deliberazione della Giunta Comunale relativa a:

Determinazione valore venale delle aree edificabili agli effetti dell'imposta comunale sugli immobili (ICI)

Visto l'art. 10 c. 3 del Regolamento Comunale sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, approvato con delibera G.C. n. 127 in data 22.11.1999, esecutiva ai sensi di legge;

Ai sensi dell'art. 49 del DLgs 267 del 18/08/2000.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Claudio Zardini

esaminata la

proposta di cui all'oggetto, esprime parere in ordine alla regolarità tecnica :

**FAVOREVOLE**


Marano di Valpolicella,

li

07 GIU. 2001

(Firma)





Per copia conforme all'originale

Marano di Valpolicella, il 07 GIU. 2001

IL SEGRETARIO COMUNALE



Letto, approvato e sottoscritto

Per IL PRESIDENTE  
F.to avv. Pietro Clementi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dr.ssa Daniela Stagnoli

---

La presente copia è conforme all'originale ed un esemplare della stessa, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del DLgs 267 del 18.08.2000, è stato affisso all'albo pretorio il:

**07.06.2001**

e vi rimarrà per la durata di 15 gg. consecutivi.

li, **07.06.2001**



IL SEGRETARIO COMUNALE

---

La presente deliberazione non è stata sottoposta al controllo preventivo di legittimità di cui all'art. 127, commi 1 e 3, del DLgs 267 del 18.08.2000.

**E' divenuta esecutiva il giorno**  
del DLgs 267 del 18.08.2000.

**17 GIU. 2001**

ai sensi dell'art. 134 comma 3

li, **18 GIU. 2001**



IL SEGRETARIO COMUNALE

---

La presente deliberazione è stata sottoposta al controllo di legittimità ai sensi dell'art. 127 c. 1 del DLgs 267/2000.

La presente deliberazione è stata sottoposta al controllo di legittimità su iniziativa della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 127 c. 3 del DLgs 267/2000.

Il CO.RE.CO. ha richiesto chiarimenti con nota n. .... del .....

i chiarimenti sono forniti con nota n. .... del .....

Sulla stessa sono state date dal CO.RE.CO. le seguenti comunicazioni

Riscontro di illegittimità (nota del CO.RE.CO. n. .... del .....) )

Mancato riscontro di illegittimità (nota del CO.RE.CO. n. .... del .....) )

**la stessa per effetto delle disposizioni dell'art. 134 comma 2 del DLGs. 267/2000 è divenuta esecutiva in data.....**

li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE