

ALLEGATO 4

Calcolo del valore di stima dell'area



Rif. ING/IMP/fg/fg
Modalità di trasmissione Protocollo interno

Oggetto: Relazione di stima del valore immobiliare

Ubicazione

L'area in oggetto si trova nella zona centrale del Comune di Tornata (CR), in via G. Marconi snc. Essa è censita nel catasto fabbricati del Comune di Tornata (CR) foglio 6 mappale 473 sub 501, superficie 281,00 mq, categoria F/1, Area urbana, di proprietà della scrivente Padania Acque Spa. L'appezzamento confina a sud con il mappale 415, a est con il mappale 27, a nord dapprima con il mappale 473 sub 502 indi dopo saldo rientrate con il mappale 27 e ad ovest parte con il mappale 473 sub 502 e parte con la pubblica via G. Marconi [*come da elaborato planimetrico denominato dimostrazione grafica subalterni*] che si allega.

Configurazione e dimensioni

L'area presenta una forma simil-rettangolare, con giacitura pianeggiante e si sviluppa sul fronte stradale per il lato più corto, con una superficie complessiva di mq. 281,00. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via G. Marconi.

Sviluppo dell'area

Il terreno in oggetto si presta all'espansione edilizia dei lotti limitrofi o ad altro uso pertinenziale delle unità abitative confinanti (parcheggio, giardino, etc.).

Tanto premesso,

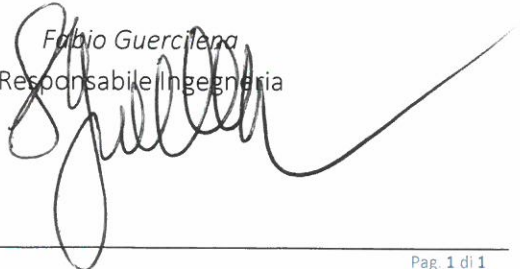
SI DETERMINA

il valore dell'area di cui sopra in €. 9.835,00 (novemilaottocentotrentacinque/00) con un prezzo a mq pari a 35,00 €/mq. [desunto dalle aree *azonate urbanisticamente nel Tessuto Urbano Consolidato a specifica destinazione produttiva assoggettabile a riconversione*] inserite nella Deliberazione della Giunta Comunale di Tornata n. 24 del 26/05/2012.

Comunque, considerando la morfologia e la superficie complessiva del lotto *che influisce sulle possibilità edificatorie dello stesso* è opportuno ridurre del 10% il valore dell'area, che corrisponde a un **valore venale pari € 8.851,50 (ottomilaottocentocinquantauno/50)**

Allegati: *elaborato planimetrico - dimostrazione grafica subalterni*

Fabio Guerrieri
Responsabile Ingegneria



ELABORATO PLANIMETRICOCompilato da:
Zanoni ClaudioIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cremona

N. 1486

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona**

Comune di Tornata

Sezione: Foglio: 6

Particella: 473

Protocollo n.

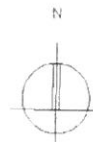
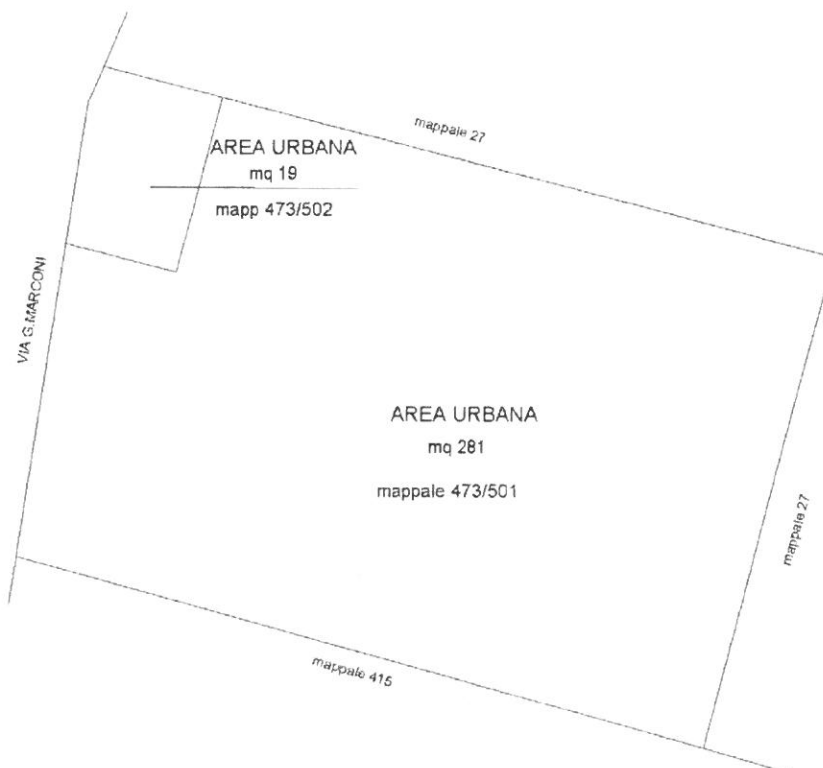
del

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

PIANO TERRA



COMUNE DI TORNATA
PROVINCIA DI CREMONA

C O P I A

☒ Comunicata ai Capigruppo Consiliari
il 27/06/2012Nr. Prot. 1207

☒ Affissa all'Albo Pretorio il 27/06/2012

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2012

Nr. Progr. **24**

Data **26/05/2012**

Seduta NR. **3**

L'anno DUEMILADODICI questo giorno VENTISEI del mese di MAGGIO alle ore 10:30 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
PENCI MARIO	SINDACO	S
GORNI ORESTE	ASSESSORE	S
BARBIANI FRANCESCO	ASSESSORE	S
PAGLIOLI ALDO	ASSESSORE	S
LORENZI GIULIA	VICESINDACO	S
<i>TOTALE Presenti: 5</i>		<i>TOTALE Assenti: 0</i>

Assenti Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, Dott. SCOMA MAURIZIO.

In qualità di SINDACO, il PENCI MARIO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 24 DEL 26/05/2012
OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2012

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita l'imposta municipale propria, con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i comuni del territorio nazionale;

CONSIDERATO che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992

RITENUTO, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, di determinare, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

VISTO il Decreto Legge n. 16 del 2 marzo 2012, convertito in legge con modificazioni con la legge n. 44 del 26 aprile 2012;

VISTA la circolare n. 3 del 18 maggio 2012 del Ministero dell'Economia e delle Finanze contenente chiarimenti in ordine all'applicazione dell'Imposta;

PRESO ATTO che al punto 2 della circolare si precisa che l'area "è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a fine edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

VISTO l'allegato prospetto dei valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale per l'anno 2012, integrati in relazione a quanto sopra esposto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale riportati nell'allegato, che del presenta atto forma parte integrante e sostanziale;

ACQUISITO il parere favorevole del Segretario Comunale per quanto concerne la regolarità tecnica e del Responsabile del servizio Risorse Finanziarie per quanto concerne la regolarità contabile così come previsto dall'art. 49 del T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali;

CON VOTI unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. Di determinare i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale per l'anno 2012 come riportati nell'allegato, che del presenta atto forma parte integrante e sostanziale;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 24 DEL 26/05/2012
OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2012

2. Di dare atto che tali valori possono essere modificati annualmente; qualora non modificati si intendono confermati i valori stabiliti l'anno precedente.
3. Di dare atto che resta fermo il principio stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 e pertanto il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio e pertanto in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.
4. Di dichiarare immediatamente esecutiva la presente deliberazione.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 24 DEL 26/05/2012
 OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
 DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2012

RELAZIONE IN MERITO AL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.)

ai sensi dell'art. 3 Regolamento Comunale per la disciplina dell'I.M.U.

- valori determinati all'anno 2012 -

Comune di TORNATA

tabella valori delle aree fabbricabili attribuiti ai fini I.M.U. - anno 2012 -

<i>n.</i>	<i>destinazione urbanistica delle aree nel P.G.T. vigente</i>	<i>valore € / mq</i>
1	Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.)	35,00 ⁽¹⁾
2	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale nel perimetro urbano (T.U.C. n. 1-2-3-4-5-6-7-9-10) ⁽²⁾	47,00
3	Tessuto Urbano Consolidato a specifica destinazione produttiva assoggettabile a riconversione (T.U.C. n°11-12)	35,00
4	Tessuto Urbano Consolidato a specifica destinazione produttiva nel sistema extra urbano (T.U.C. n°13) ⁽³⁾	38,50
5	Ambito di Trasformazione a destinazione Residenziale (A.T.R. n°0.01) ⁽⁴⁾ senza Piano attuativo adottato	7,00
5 bis	Ambito di Trasformazione a destinazione Residenziale (A.T.R. n°0.02) ⁽⁴⁾ senza Piano attuativo adottato	10,00
5 ter	Ambito di Trasformazione a destinazione Residenziale (A.T.R. n°0.01-0.02) ⁽⁴⁾ con Piano attuativo adottato	22,00
6	Ambito di Trasformazione a destinazione Produttiva (A.T.P. n°0.03) ⁽⁴⁾ senza Piano attuativo adottato	8,00

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 24 DEL 26/05/2012
OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2012

6 bis	Ambito di Trasformazione a destinazione Produttiva (A.T.P. n°0.03) ⁽⁴⁾ con Piano attuativo adottato	15,00
7	Piano dei Servizi (F1 – F2 – F3) ⁽⁵⁾	10,00
8	Aree non soggette a trasformazione urbanistica ⁽⁶⁾	0,00
9	N.A.F. e T.U.C. – fabbricati collabenti ⁽⁷⁾	25,00 ⁽⁸⁾
10	N.A.F. e T.U.C. – fabbricati dichiarati inagibili	50 % R.C.
11	Impianti fotovoltaici “a terra” ⁽⁹⁾ , non di impresa agricola ⁽¹⁰⁾	R.C. assegnata

⁽¹⁾ ovvero valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale (*aree pertinenti: area e fabbricato in unica scheda catastale*)

⁽²⁾ ex zone “B”

⁽³⁾ ex zone “D”

⁽⁴⁾ le previsioni del D.d.P. non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli

⁽⁵⁾ aree di cui agli artt. da 1 a 7 del P.d.S. del P.G.T.

⁽⁶⁾ aree ex “verde privato” ora nel P.G.T. con simbolo “v.p.”, di cui all’art. 45 delle Norme Tecniche del P.G.T.

⁽⁷⁾ quando al fabbricato e/o all’u.i. vengono a mancare le caratteristiche di redditività e catastalmente censito in Cat. F2

⁽⁸⁾ ovvero valore dichiarato con perizia tecnica

⁽⁹⁾ accatastamento Cat. D/1 – applicazione dell’I.C.I. ora I.M.U. (*Cassazione S.T. 27.10.2009 n°22690*)

⁽¹⁰⁾ gli impianti vincolati all’azienda agricola, ancorché accatastati, sono considerati beni strumentali non soggetti ad I.M.U.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to PENCI MARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT. SCOMA MAURIZIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **27/06/2012** al **12/07/2012** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 124 - comma 1 - T.U.E.L. - D. Lgs. 267/2000.

Addì, 27/06/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT. SCOMA MAURIZIO

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è stata pubblicata nei termini sopraindicati. Contestualmente all'affissione all'Albo è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari con Prot. Nr. 1207 del 27/06/2012.

È divenuta esecutiva il **07/07/2012** dopo il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'Art. 134, comma 3 del T.U.E.L. - D. Lgs. 267/2000.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT. SCOMA MAURIZIO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Addì, 27/06/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT. MAURIZIO SCOMA

COMUNE DI TORNATA

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Proposta **26** del **15/04/2012**

Numero Delibera **24** del **26/05/2012**

Settore/Servizio: **Area Tecnica / UFFICIO TECNICO**

OGGETTO

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2012

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 22/05/2012

IL RESPONSABILE
F.to geom. BRAGA LUCA
