

Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2016-2018 l'Amministrazione intende proporre la vendita dell'area residenziale posta in quartiere Mantovanella in fregio alla via Mitterand identificata al catasto con il foglio 27 mappali 914 e 918 di complessivi 1942 mq al valore di euro 140.000, operazione prevista nel 2017.

Questo lotto di terreno edificabile con destinazione urbanistica Ambito Residenziale Saturo o di Completamento a Bassa Densità soggetta ad Ambito di Trasformazione AT-020 con un indice di edificabilità pari ad 1 mc su mq è stato oggetto di Gara ad asta pubblica per 2 volte. Esattamente il 29 dicembre 2012 e successivamente, l'anno dopo, il 23 dicembre 2013. Aste andate deserte.

Il lotto è di mq 1942 complessivi, sommando entrambi i mappali. L'eventuale acquirente non avrà altri costi da sostenere a parte la realizzazione degli stacchi della rete idrica e del gas necessari a servizio del futuro edificio. Il Comune invece dovrà sostenere tutti i costi relativi all'urbanizzazione primaria, realizzazione dei sottoservizi, fognature e quant'altro necessario nel tratto di futura strada individuata nel mappale 913, quindi oneri considerevoli.

La relazione di stima datata 20 novembre 2011* firma dell'allora responsabile del settore tecnico prevede un valore al mq di euro 179,00. Quindi in entrambe le gare ad asta pubblica l'Amministrazione ha previsto di mantenere inalterato il valore di stima dei lotti per un totale complessivo di euro 347.000,00 corrispondente al valore venale determinato allo scopo della prevista vendita.

Ai fini IMU la Giunta comunale ha deliberato dal 2014 i valori ordinari delle aree edificabili, ossia le aree residenziali edificabili in ambiti urbanizzati, che per l'area Mantovanella ubicata in zona 3 della specifica tabella viene riportato il valore al mq di euro 186,00. Valore unitario oggi ancora mantenuto dalla Giunta quindi valido per tutto il 2016 ai fini della determinazione dell'imponibile su cui applicare l'aliquota IMU per i proprietari di aree edificabili.

Pertanto, ci domandiamo, come sia possibile collocare sul mercato immobiliare un lotto di quasi 2000 mq, prossimamente già urbanizzato, in un contesto residenziale di sole ville e bifamiliari prevedendo un importo nel Piano delle alienazioni di euro 140.000, quindi euro 72 al mq quando poi la stessa Giunta per il 2016, quindi un anno prima, computa ai fini IMU un valore venale di euro 186 al mq riferita alla stessa zona omogenea. Questo rappresenta una stridente contraddizione tra ciò che la Giunta impone per far pagare l'IMU ai proprietari di terreni edificabili e quello che prevede di introitare in caso di alienazione di un lotto edificabile all'interno di uno stesso quartiere. Oggi chi dovesse acquistare questo terreno pagherebbe l'IMU quasi un terzo degli stessi eventuali proprietari confinanti o all'interno dello stesso quartiere.

Avete mantenuto per il terzo anno consecutivo gli stessi valori del 2014, anno in cui sono stati lievemente aggiornati, sebbene rimasti anche allora assai elevati con il perdurare della crisi del mercato immobiliare. A Porto Mantovano i proprietari di aree edificabili si ritroveranno a pagare l'IMU sulla base di valori dei terreni "fuori mercato", più elevati rispetto a quanto potranno realizzare se gli stessi terreni venissero realmente venduti. I 72 euro al mq che voi avete considerato in caso di vendita del lotto di Mantovanella, ben inferiori rispetto ai valori da voi imposti ai cittadini contribuenti per pagare l'IMU, ne sono la dimostrazione!

