



COMUNE DI ERBUSCO

PROVINCIA DI BRESCIA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 66

Oggetto: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2015.

L'anno **duemilaquindici** il giorno **ventitre** del mese di **giugno**, con inizio alle ore **16:00** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente ordinamento, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti (P) / assenti (A):

Cognome Nome	Carica	P/A
CAVALLERI ILARIO	SINDACO	P
PANGRAZIO RENATA	VICE SINDACO	P
ROTA GIOVANNA	ASSESSORE	P
MORETTI LUCA	ASSESSORE	P
PAGNONI FABRIZIO	ASSESSORE	P

Totale Presenti 5 Totale Assenti 0

Assiste l'adunanza il SEGRETARIO COMUNALE Dott. GIANCARLO IANTOSCA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti la Arch. ILARIO CAVALLERI nella sua qualità di SINDACO, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504 del 30/12/1992 dispone: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 446 del 15/12/97, prevede che il Comune possa determinare periodicamente e per zone omogenee il valore venale 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 di contenzioso;
- con il D.L. 201/2011, convertito con la legge 214/2011 è stata introdotta in via sperimentale l'imposta Municipale propria (IMU) a decorrere dall'anno 2012 che ha sostituito l'ICI;

Visto l'art.15 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale approvato dal Consiglio comunale con provvedimento deliberativo n.13 del 09.04.2014 il quale dispone che " La Giunta comunale con apposito atto deliberativo da adottarsi entro il 30 aprile di ogni anno, può determinare dei valori quali riferimento per l'ufficio e per i contribuenti."

Considerato che:

- la Giunta comunale ritiene doveroso procedere alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU;
- la data del 30 aprile è un termine ordinatorio che non impedisce alla Giunta comunale di deliberare efficacemente dopo tale scadenza;

Vista la relazione e la tabella di determinazione dei valori delle aree fabbricabili predisposta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco ed allegata alla presente deliberazione;

Ritenuto di precisare che i valori di cui all'allegata tabella hanno effetto dall'anno d'imposta 2015 e qualora non si delibere diversamente valgono anche per gli anni successivi così come indicato al comma 4 dell'art.15 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", dal Responsabile dell'Area Tecnica geom. Alberto Vitali e dalla Responsabile dell'Area Economica finanziaria e tributi rag. Paola Mingotti;

Tutto ciò premesso e considerato;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte:

1. **di approvare** la relazione e la tabella determinante i valori delle aree fabbricabili presenti nel Comune di Erbusco da applicare ai fini IMU per l'anno 2015, allegate alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato "A");
2. **di precisare** che i valori di cui all'allegata tabella hanno effetto dall'anno d'imposta 2015 e qualora non si deliberi diversamente valgono anche per gli anni successivi così come indicato al comma 4 dell'art.15 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale;
3. **di rendere** con separata votazione , al fine di applicare immediatamente le nuove modalità di rateizzazione anche per le istanze in corso d'istruttoria, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

COMUNE DI ERBUSCO

Proposta di deliberazione - Giunta comunale

OGGETTO: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2015.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA (ai sensi dell'art. 49, Comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)

Ai sensi dell'art. 49 – 1° comma – del Decreto Legislativo n. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime il seguente parere:
Favorevole

Erbusco, 23-06-2015

Il Responsabile dell'Area Patrimonio
F.to Geom. ALBERTO VITALI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE (ai sensi dell'art. 49, Comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)

Ai sensi dell'art. 49 – 1° comma – del Decreto Legislativo n. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime il seguente parere:
Favorevole

Erbusco, 23-06-2015

Il Responsabile dell'Area Economico Finanziaria
F.to Rag. PAOLA MINGOTTI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DELIBERA DI GIUNTA n. 66 del 23-06-2015

F.to Arch. ILARIO CAVALLERI Dott. GIANCARLO F.to Dott. GIANCARLO IANTOSCA

**REFERITO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali)**

Certifico io sottoscritto Segretario generale, che copia del presente verbale viene pubblicato all'Albo pretorio on-line di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire da oggi.

Erbusco, il 07-07-2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. GIANCARLO IANTOSCA

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art. 134, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali)**

La presente deliberazione

DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE S

è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio on-line di questo Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali in data

Erbusco, il

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. GIANCARLO IANTOSCA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA SEMPLICE, PER USO AMMINISTRATIVO.

Erbusco,
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. IANTOSCA GIANCARLO



COMUNE di ERBUSCO
Area Tecnica

Erbusco, li 28/05/2015

Stima del valore più probabile di mercato delle aree individuate nel PGT

Il sottoscritto geom. Alberto Vitali, in qualità di responsabile dell'Area tecnica del Comune di Erbusco, su richiesta dell'Amministrazione comunale, ai fini della valutazione delle aree ubicate nel territorio comunale ed in relazione alla classificazione urbanistica del PGT, ha redatto la presente relazione di stima.

Premesso che, in relazione alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini dell'attività di accertamento tributario, rimane valido quanto stabilito dal comma 1, lettera g), dell'art. 59 del D.Lgs. n. 446/1997, che stabilisce quanto segue: " ... i Comuni possono. [. . .] determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini 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".

Ciò premesso, tale norma attribuisce, quindi, al Comune la facoltà di stabilire periodicamente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, fornendo ai contribuenti un parametro di riferimento per quantificare il valore imponibile delle aree edificabili possedute, altrimenti di ardua e soggettiva determinazione.

Considerato:

- che il valore venale non è un dato né immutabile né definibile in modo aprioristico in quanto la variazione è conseguente all'andamento del mercato immobiliare nel medio e lungo periodo;
- che la strumentazione urbanistica (PGT) disciplinata dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, ha modificato, per certi aspetti, le condizioni giuridiche delle aree edificabili differenziando quanto disposto nel documento di piano (art. 8 L.R. 12/05 e smi) rispetto a quanto disciplinato nel piano delle regole e nel piano dei servizi (artt. 9 e 10 della L.R. 12/05 e smi), determinando differenze da considerare ai fini della presente perizia;
- Che i valori da attribuire alle aree in esame devono pertanto considerare le reali modalità attuative, le condizioni giuridiche delle aree oggetto di stima, le destinazioni d'uso ammesse e le potenzialità edificatorie.
- Che la metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche analizzate e stimate per le aree edificabili

nelle diverse destinazioni da parte dall'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari - dalla società Probrxia (azienda speciale della C.C.I.A.A. di Brescia) – rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia;

Pertanto sulla base delle considerazioni sopra indicate si allega alla presente una tabella di sintesi per la valutazione delle aree classificate nella strumentazione urbanistica (PGT).

Il Responsabile dell'Area Tecnica
F.to Geom. Alberto Vitali

Allegato:
Tabella di determinazione dei valori delle aree

Responsabile dell'Area Tecnica: geom. Alberto Vitali
Orari di apertura al pubblico: lunedì, mercoledì e venerdì 9:00-12:30; giovedì 9:12:30 e 15:00-17:00
Telefono: 030/77.67.329 - fax: 030/77.67.302 - E-Mail: a.vitali@comune.erbusco.bs.it
Posta elettronica certificata: comune.erbusco@pec.regione.lombardia.it
web: www.comune.erbusco.bs.it

Via Verdi n. 16 – CAP 25030 – tel. 030/77.67.311 – fax 030/77.60.141
C.F. 00759960172 – P.I.V.A. 00577180987

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE - Comune di Erbusco (BS)

Determinazione per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili in relazione alla pianificazione comunale (PGT). Valori per i prezzi delle aree edificabili, utili per chi è tenuto a pagare l'imposta (IMU).

Destinazioni	valori	
	€	€
Aree residenziali al mc.	€ 120,00	€ 170,00
Aree produttive al mq.	€ 100,00	€ 130,00
Aree agricole all'ettaro	100.000,00	€ 150.000,00

AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E CON ESSA COMPATIBILE (COMMERCIALE E DIREZIONALE)		
Modalità attuative dell'efficabilità e regime giuridico dei suoli rispetto al PGT	valore	
	area al mq.	edif. al mc.
Aree e Ambiti di possibile trasformazione previsti nel documento di piano	€ 35,00	€ 25,00
Aree e Ambiti sottoposti a P.I.I. (P. di R.)	€ 40,00	€ 30,00
Aree e Ambiti sottoposti a preventiva pianificazione attuativa (P.di.R./P.A./P.L./P.E.)	€ 45,00	€ 35,00
Aree e Ambiti sottoposti a P.C. convenzionato	€ 50,00	€ 40,00
Aree e Ambiti già convenzionati (P. di R./PL ecc.)	€ 50,00	€ 55,00
Aree di completamento o inserite in P.E./P.A./P.L. completamente urbanizzate (P. di R.)	€ 85,00	€ 65,00

AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA		
Modalità attuative dell'efficabilità e regime giuridico dei suoli rispetto al PGT	valore	
	area al mq.	ed. SLP-SC/mq.
Aree e Ambiti di possibile trasformazione previsti nel documento di piano	€ 25,00	€ 15,00
Aree e Ambiti sottoposti a P.I.I. (P. di R.)	€ 30,00	€ 20,00
Aree e Ambiti sottoposti a preventiva pianificazione attuativa (P.di.R./P.A./P.L./P.E.)	€ 35,00	€ 25,00
Aree e Ambiti sottoposti a P.C. convenzionato (P. di R.)	€ 40,00	€ 30,00
Aree e Ambiti già convenzionati (P. di R.)	€ 45,00	€ 35,00
Aree di completamento o inserite in P.E./P.A./P.L. completamente urbanizzate (P. di R.)	€ 70,00	€ 50,00

AMBITI A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA		
Modalità attuative dell'efficabilità e regime giuridico dei suoli rispetto al PGT	valore	
	area al mq.	edif. al mc.
Aree e Ambiti di possibile trasformazione previsti nel documento di piano	€ 12,50	€ 5,00
Aree e Ambiti sottoposti a P.I.I. (P. di R.)	€ 15,00	€ 15,00
Aree e Ambiti sottoposti a preventiva pianificazione attuativa (P.di.R./P.A./P.L./P.E.)	€ 17,50	€ 20,00
Aree e Ambiti sottoposti a P.C. convenzionato (P. di R.)	€ 20,00	€ 25,00

AMBITTI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
valore	€ 12,50
area al mq.	

AMBITTI A VERDE PRIVATO	
valore	€ 25,00
area al mq.	

1. I valori dovranno essere determinati per ogni singola area come segue: Valore dell'area al mq, aumentato del relativo valore, indicato in tabella, in misura direttamente proporzionale alla potenzialità edificatoria prevista dal PGT: (Valore dell'area al mq.) + (valore dell'edificabilità "X" indice di PGT riferito a mc. o SLP o sup. cop.)
2. Le aree prive di edificabilità sono valutate come indicato in tabella senza aumento.
3. I valori sono da riferirsi alla destinazione prevalente ammessa ed alle potenzialità edificatorie minime di PGT.
4. Per le aree produttive, qualora non sia prevista o indicata la SLP minima ammessa, si farà riferimento alla superficie coperta ammessa.
5. Le potenzialità edificatorie espresse in mq./mq. di SLP ammessa (u.f./u.t.) qualora valorizzate in tabella a mc. dovranno essere trasformate in potenzialità edificatoria a mc. in coerenza alle NTA del PGT.
6. I valori delle aree in località Zocco e Spina sono ridotte del 10%.

NOTE:

AMBITTI A DESTINAZIONE SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	
valore	€ 30,00
area al mq. edif. al mc.	€ 12,50
Area e Ambiti di possibile trasformazione previsti nel documento di piano	€ 5,00
Area e Ambiti sottoposti a P.L.I. (P. di R.)	€ 15,00
Area e Ambiti sottoposti a preventiva pianificazione attuativa (P.di.R./P.A./P.L./P.E.)	€ 17,50
Area e Ambiti sottoposti a P.C. convenzionato (P. di R.)	€ 20,00
Area e Ambiti già convenzionati (P. di R.)	€ 22,50
Area di completamento o inserite in P.E./P.A./P.L. completamente urbanizzate (P. di R.)	€ 60,00
Area di completamento o inserite in P.E./P.A./P.L. completamente urbanizzate (P. di R.)	€ 30,00

Area di completamento o inserite in P.E./P.A./P.L. completamente urbanizzate (P. di R.)	€ 30,00
Area di completamento o inserite in P.E./P.A./P.L. completamente urbanizzate (P. di R.)	€ 40,00