



# COMUNE DI ERBUSCO

PROVINCIA DI BRESCIA

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 29

**Oggetto:** Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU - anno 2017.

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **ventuno** del mese di **febbraio**, con inizio alle ore **16:30** 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
CAVALLERI MAURO	ASSESSORE	P
FERRARI ARIANNA	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 accettazione 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 Municipale Propria (IMU) approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n.13 del 09.04.2014 e successivamente modificato con deliberazione del consiglio comunale n. 21 del 14-07-2015 e n. 24 del 29-04-2016 il quale dispone che "La Giunta comunale, con apposito atto deliberativo da adottarsi prima dell'approvazione del bilancio di previsione, 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;

**Ravvisata** la necessità di aggiornare la stima dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU, al fine di predisporre una più dettagliata perequazione dei valori, determinati in funzione delle reali capacità di trasformazione e in riferimento alla situazione urbanizzativa dei suoli.

**Vista** la relazione e la tabella di determinazione dei valori delle aree fabbricabili per il 2017 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 2017 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 Arch. Diego Facchinetti 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 2017, 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 2017 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 dare atto** che, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/90 e ss.mm.ii., contro il presente atto è possibile proporre ricorso innanzi al T.A.R. Lombardia - sezione staccata di Brescia - entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo on line o, in alternativa, entro 120 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo on line al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 1199/71.
4. **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 - anno 2017.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**(ai sensi dell'art. 49, Comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)**

Al 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, 21-02-2017

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
F.to Arch. DIEGO MARIO FACCHINETTI

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

**(ai sensi dell'art. 49, Comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)**

Al 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, 21-02-2017

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



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Arch. ILARIO CAVALLERI  
IANTOSCA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
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 10-03-2017

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.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. IANTOSCA GIANCARLO

Erbusco,



Comune di Erbusco

Provincia di Brescia

## STIMA VALORE DELLE AREE EDIFICABILI

Anno 2017

**Allegato A**

Febbraio 2017

---

Ufficio Tecnico Comunale  
servizio Patrimonio

Il Responsabile Area Tecnica

Arch. Diego Facchinetti

Erbusco, 17.02.2017

Il sottoscritto Arch. Diego Facchinetti, 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:

1. 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;

2. 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 (art. 9 e 10 della L.R. 12/05 e smi), determinando differenze da considerare ai fini della presente perizia;

3. 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.

4. 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 (Valori OMI) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - dalla società Probrxia (azienda speciale della C.C.I.A.A. di Brescia) rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia;

Ravvisata la necessità di prevedere la revisione delle valutazioni delle aree, al fine di predisporre una perequazione dei valori, determinati in funzione delle reali capacità di trasformazione e in riferimento alla situazione urbanizzata dei suoli.

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 Arch. Diego Facchinetti



**DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE – Comune di Erbusco (Bs)**  
**TABELLA RIEPILOGATIVA**

VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE TRASFORMABILI NEL PGT (adottato)									
	aree urbanizzate (S.F.)			aree convenzionate (S.F.)			aree da urbanizzare (S.T.)		
	V. area	V. edific.	Totale	V. area	V. edific.	Totale	V. area	V. edific.	Totale
<b>ATR AMBITI RESIDENZIALI</b>									
PA 2a - Zocco -	€ 94,25	€ 50,75	€ 145,00	€ 70,69	€ 38,06	€ 108,75	€ 49,48	€ 26,64	€ 76,13
PA 2b - Zocco -	€ 94,25	€ 50,75	€ 145,00	€ 70,69	€ 38,06	€ 108,75	€ 49,48	€ 26,64	€ 76,13
PA 3 - Zocco -	€ 94,25	€ 50,75	€ 145,00	€ 70,69	€ 38,06	€ 108,75	€ 49,48	€ 26,64	€ 76,13
PA 4 - Zocco -	€ 94,25	€ 50,75	€ 145,00	€ 70,69	€ 38,06	€ 108,75	€ 49,48	€ 26,64	€ 76,13
PA 5 - Zocco -	€ 94,25	€ 50,75	€ 145,00	€ 70,69	€ 38,06	€ 108,75	€ 49,48	€ 26,64	€ 76,13
PA 6 - Zocco -	€ 94,25	€ 50,75	€ 145,00	€ 70,69	€ 38,06	€ 108,75	€ 49,48	€ 26,64	€ 76,13
PA - EP 1 - Zocco -	€ 65,00	€ 35,00	€ 100,00	€ 48,75	€ 26,25	€ 75,00	€ 34,13	€ 18,38	€ 52,50
PA 8 - Erbusco -	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00			
PA 9 - Erbusco -	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 54,60	€ 29,40	€ 84,00
PA 10 - Erbusco -	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00			
PA 11 - Erbusco -	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 54,60	€ 29,40	€ 84,00
PA 20 - Villa Pedergnano	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00			
PA 13 - Villa Pedergnano	€ 65,00	€ 35,00	€ 100,00	€ 48,75	€ 26,25	€ 75,00	€ 34,13	€ 18,38	€ 52,50
PA-r1 - Villa Pedergnano	€ 97,50	€ 52,50	€ 150,00	€ 73,13	€ 39,38	€ 112,50	€ 51,19	€ 27,56	€ 78,75
PA-r2 - Zocco -	€ 84,50	€ 45,50	€ 130,00	€ 63,38	€ 34,13	€ 97,50	€ 44,36	€ 23,89	€ 68,25
PA-r3 - Zocco -	€ 84,50	€ 45,50	€ 130,00	€ 63,38	€ 34,13	€ 97,50	€ 44,36	€ 23,89	€ 68,25
PA-r4 - Zocco -	€ 65,00	€ 35,00	€ 100,00	€ 48,75	€ 26,25	€ 75,00	€ 34,13	€ 18,38	€ 52,50
PA-r6a e r6b - Erbusco -	€ 117,00	€ 63,00	€ 180,00	€ 87,75	€ 47,25	€ 135,00	€ 61,43	€ 33,08	€ 94,50
PA-r8 - Villa Pedergano -	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 54,60	€ 29,40	€ 84,00
PA-r10 - Villa Pedergano -	€ 97,50	€ 52,50	€ 150,00	€ 73,13	€ 39,38	€ 112,50	€ 51,19	€ 27,56	€ 78,75
PR 9 - Villa Pedergano -	€ 117,00	€ 63,00	€ 180,00	€ 87,75	€ 47,25	€ 135,00	€ 61,43	€ 33,08	€ 94,50
AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A NORMA SPECIALE n. 1	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 54,60	€ 29,40	€ 84,00
AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A NORMA SPECIALE n. 2	€ 120,25	€ 64,75	€ 185,00	€ 90,19	€ 48,56	€ 138,75	€ 63,13	€ 33,99	€ 97,13
AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A NORMA SPECIALE n. 3	€ 110,50	€ 59,50	€ 170,00	€ 82,88	€ 44,63	€ 127,50	€ 58,01	€ 31,24	€ 89,25
AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A NORMA SPECIALE n. 5	€ 97,50	€ 52,50	€ 150,00	€ 73,13	€ 39,38	€ 112,50	€ 51,19	€ 27,56	€ 78,75
AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI A NORMA SPECIALE n. 6	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 54,60	€ 29,40	€ 84,00
AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI P.C.c. 1	€ 110,50	€ 59,50	€ 170,00	€ 82,88	€ 44,63	€ 127,50	€ 58,01	€ 31,24	€ 89,25
AMBITI RESIDENZIALI SOGGETTI P.C.c. 3	€ 117,00	€ 63,00	€ 180,00	€ 87,75	€ 47,25	€ 135,00	€ 61,43	€ 33,08	€ 94,50
P.R.C. 1 (i= 0,91mc/mq)	€ 94,25	€ 50,75	€ 145,00	€ 70,69	€ 38,06	€ 108,75			
P.R.C. 2 (i= 0,69mc/mq)	€ 117,00	€ 63,00	€ 180,00	€ 87,75	€ 47,25	€ 135,00			
P.R.C. 3 (i= 0,50mc/mq)	€ 104,00	€ 56,00	€ 160,00	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00			
P.R.C. 4 (i= 0,32mc/mq)	€ 136,50	€ 73,50	€ 210,00	€ 102,38	€ 55,13	€ 157,50			
P.R.C. 5 (i= 0,48mc/mq)	€ 130,00	€ 70,00	€ 200,00	€ 97,50	€ 52,50	€ 150,00			
P.R.C. 6 (i= 0,38mc/mq)	€ 143,00	€ 77,00	€ 220,00	€ 107,25	€ 57,75	€ 165,00			
VERDE PRIVATO, PARCHI E GIARDINI	inf. 1000 mq.	€ 40,00		da 1000 a 2000 mq.	€ 30,00		sup. a mq. 2000	€ 21,00	
ZONE A CENTRI STORICI	€ 72,00	€ 288,00	€ 360,00	€ 60,00	€ 240,00	€ 300,00	€ 48,00	€ 192,00	€ 240,00
ZONA A PARCHI E ORTI DEL CENTRO STORICO (escl. Vinc. Monumen	inf. 1000 mq.	€ 40,00		da 1000 a 2000 mq.	€ 30,00		sup. a mq. 2000	€ 21,00	
AMBITI RO CONSOLIDATI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO	inf. 1000 mq.	€ 70,00		da 1000 a 2000 mq.	€ 52,50		sup. a mq. 2000	€ 36,75	
AMBITI R1 CONSOLIDATI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA' (0,25)	€ 100,75	€ 54,25	€ 155,00	€ 75,56	€ 40,69	€ 116,25	€ 52,89	€ 28,48	€ 81,38
AMBITI R2 CONSOLIDATI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (0,35)	€ 107,25	€ 57,75	€ 165,00	€ 80,44	€ 43,31	€ 123,75	€ 56,31	€ 30,32	€ 86,63
<b>AMBITI P CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE</b>	€ 84,50	€ 45,50	€ 130,00	€ 63,38	€ 34,13	€ 97,50	€ 44,36	€ 23,89	€ 68,25
PA 1 - Zocco -	€ 84,50	€ 45,50	€ 130,00	€ 63,38	€ 34,13	€ 97,50	€ 44,36	€ 23,89	€ 68,25
PA 21 - Zocco -	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 58,50	€ 31,50	€ 90,00	€ 40,95	€ 22,05	€ 63,00
PA 12 - Villa -	€ 84,50	€ 45,50	€ 130,00	€ 63,38	€ 34,13	€ 97,50	€ 44,36	€ 23,89	€ 68,25
AMBITI PRODUTTIVI P SOGGETTI A NORMA SPECIALE P.C.c. 2	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 58,50	€ 31,50	€ 90,00	€ 40,95	€ 22,05	€ 63,00
AMBITI PRODUTTIVI P SOGGETTI A NORMA SPECIALE P.C.c. 4	€ 91,00	€ 49,00	€ 140,00	€ 68,25	€ 36,75	€ 105,00	€ 47,78	€ 25,73	€ 73,50
<b>AMBITI C CONSOLIDATI PER ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	€ 117,00	€ 63,00	€ 180,00	€ 87,75	€ 47,25	€ 135,00	€ 61,43	€ 33,08	€ 94,50
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA'	€ 195,00	€ 105,00	€ 300,00	€ 146,25	€ 78,75	€ 225,00	€ 102,38	€ 55,13	€ 157,50
<b>AMBITI M CONSOLIDATI PER ATTIVITA' MISTA</b>	€ 143,00	€ 77,00	€ 220,00	€ 107,25	€ 57,75	€ 165,00	€ 75,08	€ 40,43	€ 115,50
<b>AMBITI AR CONSOLIDATI PER ATTIVITA' ALBERGHIERA RICETTIVA</b>	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 58,50	€ 31,50	€ 90,00	€ 40,95	€ 22,05	€ 63,00
<b>SA SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE</b>	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
SA. 1 SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
SA. 2 SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLIC	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
AMBITI PRODUTTIVI P SOGGETTI A NORMA SPECIALE P.C.c. 4	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
SERVIZI TECNOLOGICI	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
A.T. SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
SERVIZI TECNOLOGICI	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
SERVIZI ED ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
INFRASTRUTTURE VIARIE E TRACCIATI STRADALI	€ 78,00	€ 42,00	€ 120,00	€ 62,40	€ 33,60	€ 96,00	€ 32,40		
<b>DISTRIBUTORI DI CARBURANTE</b>	€ 117,00	€ 63,00	€ 180,00	€ 87,75	€ 47,25	€ 135,00			

