



COMUNE DI BOTTANUCO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24040 Piazza San Vittore 1 C.F. 00321940165 Tel. 035907191 Fax 035906192

www.comune.bottanuco.bg.it e-mail: comune.bottanuco@tin.it PEC: comune.bottanuco@postecert.it

COPIA

DELIBERAZIONE N. **25**

in data: **25-02-2017**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: IMU - Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle le aree fabbricabili ai fini dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs 504/92 - Anno 2017.

L'anno **duemiladiciassette** addì **venticinque** del mese di **febbraio** alle ore **08:45** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Pirola Rossano Vania	P
Capelli Carlo Matteo	P
Bordegari Barbara	A
Gambirasio Giuseppe	P
Schmidhauser Maria Grazia	P

Totale presenti **4**

Totale assenti **1**

Assiste il Segretario Generale Sig. **Russo Dr. Santo** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. Rossano Vania Pirola nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.



COMUNE DI BOTTANUCO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24040 Piazza San Vittore 1 C.F. 00321940165 Tel. 035907191 Fax 035906192

www.comune.bottanuco.bg.it e-mail: comune.bottanuco@tin.it PEC: comune.bottanuco@postecert.it

Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e art. 147 bis del D.Lgs nr. 267/2000 sulla proposta di deliberazione riguardante: IMU - Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle le aree fabbricabili ai fini dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs 504/92 - Anno 2017.

PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il sottoscritto, esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione avente come oggetto:

IMU - Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle le aree fabbricabili ai fini dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs 504/92 - Anno 2017.

Data 23-02-2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Paganelli Geom. Moris



COMUNE DI BOTTANUCO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24040 Piazza San Vittore 1 C.F. 00321940165 Tel. 035907191 Fax 035906192

www.comune.bottanuco.bg.it e-mail: comune.bottanuco@tin.it PEC: comune.bottanuco@postecert.it

Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e art. 147 bis del D.Lgs nr. 267/2000 sulla proposta di deliberazione riguardante: IMU - Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle le aree fabbricabili ai fini dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs 504/92 - Anno 2017.

PARERE CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 nr. 267 e dell'art. 5, comma 2, del Regolamento comunale dei Controlli, il sottoscritto esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi e le verifiche, attesta che la proposta di deliberazione, avente come oggetto IMU - Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle le aree fabbricabili ai fini dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs 504/92 - Anno 2017. non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'ente.

Data 24-02-2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

Locatelli D.ssa Cristiana

LA GIUNTA COMUNALE

UDITA la relazione sulla proposta di deliberazione;

VISTA, ESAMINATA e fatta propria la seguente proposta di deliberazione:

Proposta di deliberazione

Proponente politico: Gambirasio Giuseppe

Ufficio di riferimento: SETTORE TECNICO

Responsabile del Settore/Procedimento:Moris Geom. Paganelli

OGGETTO	<i>IMU - Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle le aree fabbricabili ai fini dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs 504/92 - Anno 2017.</i>
----------------	--

Appurato che:

- *l'articolo 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, prevedeva l'istituzione, a partire dall'anno 2014, dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.);*
- *il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, c.d. "decreto salva Italia", convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011 n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1 comma 707 della L. n. 147/2013 ha disposto l'inserimento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nell'Imposta Unica Comunale (IUC), a far data dal 1° gennaio 2014;*

Visti in gli artt. 2 e 5 del D.Lgs. 504/1992 recanti rispettivamente la definizione di area fabbricabile e la determinazione della base imponibile per la corresponsione del tributo;

Atteso che, in generale, in presenza di un'area edificabile, il presupposto indispensabile per quantificarne la potenzialità edificatoria è il contenuto dello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione e che costituisce a tutti gli effetti il valore "reale", oggetto di apprezzamento immobiliare e, pertanto suscettibile di compravendita ancor prima della sua reale utilizzazione;

Ribadito che la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio, non può e non vuole essere esaustiva della casistica in tema di determinazione del valore venale immobiliare delle aree che, per loro natura e morfologia, possono possedere caratteristiche peculiari da valutare caso per caso e che la determinazione del valore venale riveste carattere di generalità per essere estesa all'intero territorio comunale, pur con una valutazione analitica diversa in relazione alle zone territoriali e pertanto esso deve intendersi quale "importo di riferimento minimo";

Verificata, tuttavia, l'opportunità di approvare i valori minimi delle aree del tessuto urbano consolidato a degli ambiti di trasformazione, così come definite ai sensi del DPR n. 138/1998 e con riferimento alla variante n. 1 al PGT approvata con delibera C.C. n. 23 del 29/07/2015 e pubblicata sul BURL n. 39 del 23/09/2015, nell'ambito della facoltà d'indirizzo dell'attività di gestione degli uffici;

Ritenuto, quindi, di precisare che i valori così determinati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

Viste la deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 12 marzo 2015 con la quale sono stati approvati i valori venali minimi delle aree del tessuto urbano consolidato a degli ambiti di trasformazione, così come definite ai sensi del D.P.R. nr. 138/1998 così come indicati nella perizia di stima redatta dall'Arch. Rota Martir Alessandro con studio in Bergamo via Don Carlo Botta, 9 ed asseverata presso il tribunale di Bergamo in data 23 febbraio 2015 n. 1134;

Preso atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 29 luglio 2015 e pubblicazione sul BURL n. 39 del 23 settembre 2015 è divenuta efficace la variante n. 1 allo strumento urbanistico e che la variante in parola nell'adeguare il Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del PGT non ha aumentato gli investimenti previsti per la realizzazione di nuovi servizi tali da giustificare l'aumento delle tariffe;

Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 44 del 07 aprile 2016 sono stati confermati gli importi della suddetta perizia anche per l'anno 2016;

Considerato che le condizioni economiche generali generano la stagnazione della valorizzazione dei fabbricati e delle aree edificabili;

Ritenuto opportuno provvedere alla conferma degli importi suddetti anche per l'anno 2017;

Dato atto che nella fase preventiva della formazione dell'atto si è provveduto, a norma dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs nr. 267/2000 al controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile, così come risulta dai pareri allegati;

Dato atto, altresì, che la proposta di deliberazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria e/o sul patrimonio dell'ente;

Visti gli atti sopra richiamati;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.8.2000 nr. 267;

Visto il combinato-disposto degli artt. 42 e 48 del T.U.E.L. , in merito alla competenza dell'organo deliberante;

PROPONE

Di approvare le premesse come parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;

Di confermare quanto approvato dalla Giunta Comunale con proprie deliberazioni n. 29 del 12 marzo 2015 e n. 44 del 07 aprile 2016 ed in particolare i valori venali minimi delle aree del tessuto urbano consolidato a degli ambiti di trasformazione, così come definite ai sensi del D.P.R. nr. 138/1998, con riferimento alla variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera C.C. n. 23 del 29/07/2015 e pubblicata sul BURL n. 39 del 23/09/2015, così come indicati nella perizia di stima redatta dall'Arch. Rota Martir Alessandro ed asseverata presso il tribunale di Bergamo in data 23 febbraio 2015 n. 1134.

Di precisare che i valori così determinati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare nr. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in

presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc.

Di confermare che:

- *alle aree con possibilità edificatoria inesistente (terreni per i quali ricorrano caratteristiche ed elementi rilevanti ed opportunamente documentati propri della singola area di verifica: servitù di passaggio, idraulica, di elettrodotto, di metanodotto, di oleodotto e sottoservizi in genere, vincoli giuridici permanenti o altri elementi che non consentano alcuno sfruttamento della possibilità edificatoria dell'area) verrà applicato un coefficiente di riduzione pari al 50% del valore venale minimo di riferimento;*
- *ai diritti edificatori di cui all'art. 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 inseriti nell'apposito registro istituito con deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 11.02.2011 verrà assegnato il valore venale minimo corrispondente al valore attribuito alle aree del tessuto urbano consolidato a degli ambiti di trasformazione in cui risultano spendibili ridotto nella misura del 30%, qualora questi siano spendibili sull'intero territorio comunale gli verrà assegnato il valore venale minimo corrispondente a DB – Densità Bassa ridotto nella misura del 30%;*

Di stabilire che, esclusivamente nel caso in cui ricorrano le condizioni previste dall'art. 5 comma 9 della L. R. n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato", per le aree edificabili rientranti in tale fattispecie, a decorrere dall'entrata in vigore della norma, verrà applicato un coefficiente di riduzione del valore venale minimo di riferimento pari al 30%.

Di dare atto che i valori indicati nella richiamata perizia di stima potranno essere variati con apposito provvedimento da adottarsi entro i termini di approvazione del bilancio di previsione di ciascun anno ed entreranno in vigore a decorrere dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In assenza si intendono confermati per l'anno successivo.

Di trasmettere copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 267/2000.

Di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

RICONOSCIUTA la piena competenza della Giunta Comunale a deliberare sulla materia in oggetto, ai sensi dell'art. 48 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTO il parere favorevole espresso sull'allegata proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del d.lgs. n. 267/2000, che ne costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RITENUTO di accogliere ed approvare la proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio;

CON VOTI unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

Di approvare e fare propria la suddetta proposta di deliberazione;

Di approvare le premesse come parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;

Di confermare quanto approvato dalla Giunta Comunale con proprie deliberazioni n. 29 del 12 marzo 2015 e n. 44 del 07 aprile 2016 ed in particolare i valori venali minimi delle aree del tessuto urbano consolidato a degli ambiti di trasformazione, così come definite ai sensi del D.P.R. nr. 138/1998, con riferimento alla variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera C.C. n. 23 del 29/07/2015 e pubblicata sul BURL n. 39 del 23/09/2015, così come indicati nella perizia di stima redatta dall'Arch. Rota Martir Alessandro ed asseverata presso il tribunale di Bergamo in data 23 febbraio 2015 n. 1134.

Di precisare che i valori così determinati non costituiscono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare nr. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'ufficio tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc.

Di confermare che:

- alle aree con possibilità edificatoria inesistente (terreni per i quali ricorrano caratteristiche ed elementi rilevanti ed opportunamente documentati propri della singola area di verifica: servitù di passaggio, idraulica, di elettrodotto, di metanodotto, di oleodotto e sottoservizi in genere, vincoli giuridici permanenti o altri elementi che non consentano alcuno sfruttamento della possibilità edificatoria dell'area) verrà applicato un coefficiente di riduzione pari al 50% del valore venale minimo di riferimento;
- ai diritti edificatori di cui all'art. 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 inseriti nell'apposito registro istituito con deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 11.02.2011 verrà assegnato il valore venale minimo corrispondente al valore attribuito alle aree del tessuto urbano consolidato a degli ambiti di trasformazione in cui risultano spendibili ridotto nella misura del 30%, qualora questi siano spendibili sull'intero territorio comunale gli verrà assegnato il valore venale minimo corrispondente a DB – Densità Bassa ridotto nella misura del 30%;

Di stabilire che, esclusivamente nel caso in cui ricorrano le condizioni previste dall'art. 5 comma 9 della L. R. n. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato", per le aree edificabili rientranti in tale fattispecie, a decorrere dall'entrata in vigore della norma, verrà applicato un coefficiente di riduzione del valore venale minimo di riferimento pari al 30%.

Di dare atto che i valori indicati nella richiamata perizia di stima potranno essere variati con apposito provvedimento da adottarsi entro i termini di approvazione del bilancio di previsione di ciascun anno ed entreranno in vigore a decorrere dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In assenza si intendono confermati per l'anno successivo.

Di trasmettere copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 267/2000.

Di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L.

Delibera di G.C. n. 25 del 25-02-2017

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Dott. Rossano Vania Pirola

IL SEGRETARIO COMUNALE
Russo Dr. Santo



COMUNE DI BOTTANUCO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24040 Piazza San Vittore 1 C.F. 00321940165 Tel. 035907191 Fax 035906192
www.comune.bottanuco.bg.it e-mail: comune.bottanuco@tin.it PEC: comune.bottanuco@postecert.it

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la deliberazione nr. 25 del 25-02-2017 avente ad oggetto: IMU - Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle le aree fabbricabili ai fini dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs 504/92 - Anno 2017., è pubblicata nel sito informatico di questo ente per quindici giorni consecutivi dal 27-03-2017 al 11-04-2017 e contestualmente trasmessa ai Capigruppo Consiliari

La stessa diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - del D.Lgs 267/2000 dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione salvo un eventuale controllo di legittimità.

Addì, 27-03-2017

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
AMMINISTRATIVO
Pagnoncelli Giuseppina**

*Copia analogica ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.
del documento informatico sottoscritto digitalmente*

Descrizione		2015-2016		
Ambito PGT	Modalità attuativa	€/mc	€/m Slp	€/mq
Nuclei di antica formazione CS				
<i>DE - Densità Esistente (Uf = 0,00)</i>				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale	123,06		
	Titolo abilitativo	144,78		
Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato				
<i>DB - Densità Bassa (Uf = 0,35)</i>				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale			108,59
	Titolo abilitativo			127,75
<i>DB1 - Densità Bassa 1 (Uf = 0,36)</i>				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale			111,69
	Titolo abilitativo			131,40
<i>DM - Densità Media (Uf = 0,40)</i>				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale			124,10
	Titolo abilitativo			146,00
<i>DA - Densità Alta (Uf = 0,50)</i>				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale			116,34
	Titolo abilitativo			155,13
<i>DAA - Densità molto Alta (Uf = 0,70)</i>				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale			162,88
	Titolo abilitativo			191,63
Ambito produttivo consolidato				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale		84,87	
	Titolo abilitativo		99,85	
Ambito di Cava				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale			16,97
	Titolo abilitativo			19,97
Ambito di valenza paesistica: agricolo (destinazione residenziale)				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale			19,55
	Titolo abilitativo			23,00
Ambito di valenza paesistica: agricolo (destinazione produttivo)				
	Titolo abilitativo previa demolizione totale			25,46
	Titolo abilitativo			29,96
Ambito dei Servizi pubblici - Standard				
	Valore medio per P.U. Destinaz. res.			35,00
	Valore medio per P.U. Destinaz. prod.			25,00
AT2 - Area nuovo polo polifunzionale				
Uf 0,51	Piani Attuativi - non convenzionato			120,49
Coommerciale	Piani Attuativi - convenzionato			160,65
AT3 - Area nuovo polo artigianale nord				
Uf 0,50	Piani Attuativi - non convenzionato			66,94
Produttiva/mista	Piani Attuativi - convenzionato			78,75
AT4 - Area via Silvio Pellico				
Uf 0,29	Piani Attuativi - non convenzionato			89,97
Residenziale	Piani Attuativi - convenzionato			105,85

Descrizione		2015-2016		
Ambito PGT	Modalità attuativa	€/mc	€/m Slp	€/mq
AT5 - Area via Manzoni				
Uf 0,31	Piani Attuativi - non convenzionato			81,75
Residenziale	Piani Attuativi - convenzionato			96,18
ATps1 - Area "ex Gigante"				
Uf 0,31	Piani Attuativi - non convenzionato			73,24
Commerciale/mista	Piani Attuativi - convenzionato			97,65
ATps2 - Area via Europa/Ginevra "ex PL 5"				
Uf 0,38	Piani Attuativi - non convenzionato			50,87
Produttiva	Piani Attuativi - convenzionato			59,85
ATps3 - Area via Vienna "ex PA 8 ter"				
Uf 0,48	Piani Attuativi - non convenzionato			64,26
Produttiva	Piani Attuativi - convenzionato			75,60
ATps4 - Area "ex PL 9"				
Uf 0,19	Piani Attuativi - non convenzionato			30,52
Produttiva	Piani Attuativi - convenzionato			35,91
ATps5 - Area via Cavour				
Uf 0,49	Piani Attuativi - non convenzionato			121,62
Alberghiera	Piani Attuativi - convenzionato			143,08
ATps6 - Area via JFKennedy "ex PL res 2"				
Uf 0,43	Piani Attuativi - non convenzionato			80,04
Residenziale/mista	Piani Attuativi - convenzionato			94,17
ATps7 - Area via Locatelli				
Uf 0,56	Piani Attuativi - non convenzionato			104,24
Residenziale/mista	Piani Attuativi - convenzionato			122,64
ATps10 - Area loc. Cerro "ex PL res 5"				
Uf 0,43	Piani Attuativi - non convenzionato			113,40
Residenziale	Piani Attuativi - convenzionato			133,41
ATps11 - Area via Europa Nord "ex PA 8 quater"				
Uf 0,69	Piani Attuativi - non convenzionato			92,37
Produttiva	Piani Attuativi - convenzionato			108,68
ATps12 - Area via Tasso				
Uf 0,23	Piani Attuativi - non convenzionato			60,65
Residenziale	Piani Attuativi - convenzionato			71,36
ATps14 - Area via Ginevra sud "ex PL 6"				
Uf 0,64	Piani Attuativi - non convenzionato			85,68
Produttiva	Piani Attuativi - convenzionato			100,80
ATps15 - Area via Castelrotto				
Uf 0,7	Piani Attuativi - non convenzionato			93,71
Mista	Piani Attuativi - convenzionato			110,25