



# COMUNE DI BOTTANUCO

Cap. 24040

PROVINCIA DI BERGAMO

Tel. 035 907191

Piazza San Vittore, 1

C.F. 00321940165

Fax 035 906192

[www.comune.bottanuco.bg.it](http://www.comune.bottanuco.bg.it)

 mail: [comune.bottanuco@tin.it](mailto:comune.bottanuco@tin.it)

 p.e.c. : [comune.bottanuco@postecert.it](mailto:comune.bottanuco@postecert.it)

Codice ente 10035	Protocollo n.
<b>DELIBERAZIONE N. 28</b> in data: <b>01.03.2012</b> Soggetta invio capigruppo <input type="checkbox"/> Trasmessa al C.R.C. <input type="checkbox"/>	

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle aree fabbricabili ai fini dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs 504/92 - Anno 2012.**

L'anno **duemiladodici** addì **uno** del mese di **marzo** alle ore **18,30** 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:

MARIANI SERGIO	P
PAGNONCELLI ELEONORA	A
CARMINATI AMOS	P
RAVASIO LUCIO	P
ROSSI STEFANO	P

Totale presenti **4**

Totale assenti **1**

Assiste il Segretario Generale Sig. **OMBONI D.SSA ALESSANDRA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **MARIANI SERGIO** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

.....

**P A R E R I P R E V E N T I V I**

Ai sensi dell'art. 49, primo comma D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto:

**IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO**

**F.to PAGANELLI Geom. Moris**

---

**IL RAGIONIERE**

**F.to LOCATELLI D.ssa Cristiana**

---

**ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA**

Ai sensi dell'art. 151 – quarto comma - del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il sottoscritto, responsabile del servizio finanziario di questo Comune,

**ATTESTA**

l'esistenza della copertura finanziaria relativa all'impegno di spesa di € .....da assumere con il presente atto.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

**F.to**

---

.....

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il comma 5 dell'art. 5 del D.lgs nr. 504/1992 che così dispone: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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".

Richiamato l'art. 59 del D. Lgs. n. 446/97 che alla lettera g) del comma 1°, così dispone: "la facoltà del Comune di "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali 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";

Atteso che secondo il Ministero delle Finanze, come chiarito con la circolar n. 296/E del 31 dicembre 1998, tale potere del Comune costituisce un'autolimitazione, rappresentando il massimo valore al di sopra del quale il Comune si impegna a non rettificare, senza con ciò determinare il superamento dell'onere della prova che grava a carico del soggetto attivo;

Ritenuto di non avvalersi del tale potere di cui a citato art. 59, in considerazione della mutevole variazione dei valori venali in commercio;

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 al vigente PGT, 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 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.;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale nr. 19 del 28.01.2010 con cui si disponeva l'affidamento ad un soggetto esterno dell'incarico di redigere una perizia estimativa del valore di mercato delle aree edificabili;

Vista la perizia di stima depositata al protocollo della scrivente Amministrazione in data 14 marzo 2011 prot. 2.237 dalla Società cooperativa sociale ONLUS – FRATERNITA' SISTEMI – via Trepola, 195 – OSPITALETTO incaricata di svolgere tale servizio;

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 parere, in ordine alla regolarità tecnica-contabile, espressi dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L.

Visto, circa la competenza dell'organo deliberante, il combinato-disposto degli artt. 42 e 48 del T.U.E.L..

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano, nessuno astenuto.

#### DELIBERA

Di approvare 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 al vigente PGT approvato con delibera del C.C. nr. 15 del 20.04.2009, così come indicati nell'allegata perizia di stima redatta dalla Società cooperativa sociale ONLUS – FRATERNITA' SISTEMI – via Trepola, 195 – OSPITALETTO (sub. A).

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 dare atto che relativamente alle aree del tessuto urbano consolidato nuclei antica formazione – Centro Storico, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, il valore è determinato per metro cubo di patrimonio immobiliare esistente prima della demolizione;

Di dare atto che i valori indicati nell'allegata perizia di stima (sub. A) 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.

**Letto, approvato e sottoscritto:**

**IL PRESIDENTE**  
**F.to MARIANI SERGIO**

---

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**F.to OMBONI D.SSA ALESSANDRA**

---

\*\*\*\*\*

- Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.lgs 18.8.2000, nr. 267, è stata affissa in copia all'Albo pretorio di questo Comune in data odierna e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi.
- In data odierna è stata trasmessa ai capigruppo .

Addì, 16.03.2012.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**DI SEGRETERIA**  
**F.to PAGNONCELLI GIUSEPPINA**

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

ADDI', .....

**IL RESPONSABILE DI SEGRETERIA**  
**PAGNONCELLI GIUSEPPINA**

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio di questo Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di illegittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del comma 3, dell'art. 134 del D.Lgs 18.8.2000 nr. 267.

Addì, .....

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**DI SEGRETERIA**  
**F.to PAGNONCELLI GIUSEPPINA**

---



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL  
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI  
RELATIVA AL COMUNE DI BOTTANUCO - BG



Marzo 2011

## ALLEGATO 2: RIEPILOGO VALORI AREE EDIFICABILI

Zone PGT	Descrizione	2010-2011		
		€/mq	€/mc	€/mq di SLP
nuclei antica formazione CS	<b>Densità esistente DE (Isfr=0)</b>			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale		193,80	
	Permesso di costruire/DIA		228,00	
	Piano di Recupero - convenzionato		228,00	
ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato	<b>Densità bassa DB (Isfr=0,35)</b>			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	135,66		
	Permesso di costruire/DIA	159,60		
	<b>Densità bassa 1 DB1 (Isfr=0,36)</b>			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	139,54		
	Permesso di costruire/DIA	164,16		
	<b>Densità media DM (Isfr=0,40)</b>			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	155,04		
	Permesso di costruire/DIA	182,40		
	<b>Densità alta DA (Isfr=0,50)</b>			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	145,35		
	Permesso di costruire/DIA	171,00		
	<b>Densità molto alta DAA (Isfr=0,70)</b>			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	203,49		
Permesso di costruire/DIA	239,40			
ambito produttivo consolidato				
	Permesso di costruire/DIA			127,50
area di cava	Permesso di costruire/DIA			150,00
	Permesso di costruire/DIA			
ambito di valenza paesistica: agricolo (destinazione residenziale)	Permesso di costruire/DIA	17,09		
	Permesso di costruire/DIA	20,10		
ambito di valenza paesistica: agricolo (destinazione produttiva)	Permesso di costruire/DIA	14,42		
	Permesso di costruire/DIA	16,96		
ambito dei servizi - standards	Permesso di costruire/DIA	14,44		
	Permesso di costruire/DIA	16,98		
ATI - area ex cotonificio Isfr=0,77 PROD	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE RESIDENZIALE	20,06		
	valore medio per pubblica utilità: DESTINAZIONE PRODUTTIVA *	20,10		
AT1 - area ex cotonificio Isfr=0,77 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	97,02		
	Piani attuativi - convenzionato	121,28		
AT2 - nuovo polo commerciale Isfr=0,38 COMM	Piani attuativi - non convenzionato	136,80		
	Piani attuativi - convenzionato	171,00		
AT3 - nuovo polo artigianale nord Isfr=0,55 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	69,30		
	Piani attuativi - convenzionato	86,63		
AT4 - area Via S. Pellico Isfr=0,30 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	109,44		
	Piani attuativi - convenzionato	136,80		
AT5 - area Via Manzoni Isfr=0,26 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	94,85		
	Piani attuativi - convenzionato	118,56		
ATps1-area ex Gigante Isfr=0,77 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	97,02		
	Piani attuativi - convenzionato	121,28		
ATps2-area Via Europa Isfr=0,36 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	86,40		
	Piani attuativi - convenzionato	108,00		
ATps3-Area Via Vienna Isfr=0,55 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	60,00		
	Piani attuativi - convenzionato	75,00		
ATps4-Area ex PL9 Isfr=0,20 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	48,00		
	Piani attuativi - convenzionato	60,00		

ATps5-Area Via Cavour Isfr=0,45 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	139,54		
	Piani attuativi - convenzionato	174,42		
ATps6-area Via J.F. Kennedy Isfr=0,39 MISTA	Piani attuativi - non convenzionato	93,60		
	Piani attuativi - convenzionato	117,00		
ATps7-Area Via Locatelli Isfr=0,5 MISTA	Piani attuativi - non convenzionato	120,00		
	Piani attuativi - convenzionato	150,00		
ATps8-area Via Papa Giovanni Isfr=0,5 MISTA	Piani attuativi - non convenzionato	120,00		
	Piani attuativi - convenzionato	150,00		
ATps9-area Via Leopardi Isfr=0,31 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	113,09		
	Piani attuativi - convenzionato	141,36		
ATps10-area Loc. cerro Isfr=0,42 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	153,22		
	Piani attuativi - convenzionato	191,52		
ATps11-Area Via Europa Nord Isfr=0,42 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	100,80		
	Piani attuativi - convenzionato	126,00		
ATps12-area Via Tasso Isfr=0,21 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	76,61		
	Piani attuativi - convenzionato	95,76		
ATps13-area Via dd Isfr=0,10 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	31,01		
	Piani attuativi - convenzionato	38,76		
ATps14-Area Via Ginevra Sud Isfr=0,50 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	108,00		
	Piani attuativi - convenzionato	135,00		
ATps15-area Via Castelrotto Isfr=0,7 MISTA	Piani attuativi - non convenzionato	92,40		
	Piani attuativi - convenzionato	115,50		

\* Per le aree in Ambito di Valenza Paesistica (agricolo), per l'Ambito dei Servizi (Standards pubblici), si considera come valore medio venale di riferimento 182,40 €/mq (di Sf o St) per le zone residenziali e 100,50 €/mq (di Sf o St) per le produttive, a cui applicare i parametri individuati dalla perizia si stima.