



# 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. 43</b> in data: <b>16.05.2013</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 2013**

L'anno **duemilatredici** addì **sedici** del mese di **maggio** 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	P
CARMINATI AMOS	P
RAVASIO LUCIO	P
ROSSI STEFANO	P

Totale presenti **5**

Totale assenti **0**

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.

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 2013

.....

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

**PARERE TECNICO**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto, avente come 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 2013

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to PAGANELLI Geom. Moris**

**PARERE CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata col presente atto avente come 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 2013

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO  
F.to LOCATELLI D.ssa Cristiana**

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 si attesta che la presente deliberazione avente ad 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 2013 non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'ente.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO**

.....

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto che l'imposta Municipale Unica (IMU) è stata istituita con D.Lgs. 14/3/2011 n. 23 ed è disciplinata dagli art. 8, 9, e 14 dello stesso, nonché dall'art. 13 del D.L. 201 del 6/12/2011, dagli art. da 1 a 15 del D.Lgs n. 504/1992 e dalle altre disposizioni legislative applicabili all'imposta comunale sugli immobili (ICI) in quanto compatibili;

Visti in particolar modo 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";

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.;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 01.03.2012 con cui sono stati approvati i valori venali minimi delle aree del tessuto urbano consolidato degli ambiti di trasformazione così come indicati nella perizia di stima redatta dalla Società cooperativa sociale ONLUS – FRATERNITA' SISTEMI – via Trepola, 195 – OSPITALETTO;

Considerato che il prolungarsi della crisi economica continua ad influire negativamente sui progetti di costruzione e di valorizzazione dei fabbricati;

Accertato che dall'analisi dell'andamento di mercato immobiliare nazionale presentata nel Report Urbano Fiaip 2012 emerge "una forte diminuzione dei prezzi, di immobili invenduti, ma nessuna bolla". Nello specifico si legge "Il 2012 si chiude con un mercato in stagnazione in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale e commerciale. I prezzi hanno avuto una diminuzione del 11,98% per le abitazioni, mentre il dato complessivo relativo al numero di compravendite si è attestato al - 17,22%. Il mercato di tipo non residenziale ha registrato una diminuzione dei prezzi ancora del 14,89% per i negozi, del 15,27% per gli uffici e del 15,04% per i capannoni, con una diminuzione percentuale

relativa al numero di compravendite, che varia dal 20,36% per i capannoni, al 22,88% per i negozi, fino a circa il 21,93% per immobili ad uso ufficio”.

Sempre nel Report Urbano Fiaip 2012 si evidenzia che “il primo semestre del 2013 sarà caratterizzato da una stagnazione del volume degli scambi e da una continua pressione ribassista essenzialmente da ascrivere al clima di sfiducia generalizzato dei potenziali acquirenti che, in attesa della definizione di una più saggia politica fiscale messa in atto dal nuovo governo incentrata, quantomeno, sulla chiarezza delle imposte e del loro ammontare, resteranno in parte “alla finestra” ed in parte attenderanno “tempi migliori” riversandosi, momentaneamente, sul mercato degli affitti”;

Alla luce di ciò, risulta opportuno fissare un valore venale minimo diminuito del - 9% rispetto alla perizia di stima precedente per il residenziale e del - 12% per il produttivo e commerciale;

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 le premesse come parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;

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. n. 138/1998, con riferimento al vigente PGT approvato con delibera del C.C. n. 15 del 20.04.2009, così come indicati nell’allegata tabella (sub. A). Precisando che gli stessi risultano diminuiti del - 9% per il residenziale e del - 12% per il produttivo e commerciale rispetto ai valori determinati con perizia di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 01.03.2012;

Stabilire 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;
- 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%;

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 i valori indicati nell'allegata tabella (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, 30.05.2013

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**  
**AMMINISTRATIVO**  
**F.to PAGNONCELLI GIUSEPPINA**

---

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

L'originale del documento è conservato presso il Comune di Bottanuco - Ufficio Segreteria.

La firma autografa è sostituita dall'indicazione del nome a norma del D.lgs 39/1993.

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**  
**AMMINISTRATIVO**  
**F.to PAGNONCELLI GIUSEPPINA**

Descrizione		2013		
		€ / mq	€ / mc	€/mq di SLP
Zone PGT	Modalità attuativa			
nuclei antica formazione CS	Densità esistente DE (Istr=0)			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale		176,36	
	Permesso di costruire/DIA		207,48	
	Piano di Recupero – convenzionato		207,48	
ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato	Densità bassa DB (Istr=0,35)			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	123,45		
	Permesso di costruire/DIA	145,24		
	Densità bassa 1 DB1 (Istr=0,36)			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	126,98		
	Permesso di costruire/DIA	149,39		
	Densità media DM (Istr=0,40)			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	141,09		
	Permesso di costruire/DIA	165,98		
	Densità alta DA (Istr=0,50)			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	132,27		
	Permesso di costruire/DIA	155,61		
	Densità molto alta DAA (Istr=0,70)			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	185,18		
Permesso di costruire/DIA previa	217,85			
ambito produttivo consolidato	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale		112,20	
	Permesso di costruire/DIA		132,00	
area di cava	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	15,04		
	Permesso di costruire/DIA	17,69		
ambito di valenza paesistica: agricolo (destinazione residenziale)	destinazione residenziale			
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	13,13		
	Permesso di costruire/DIA	15,92		
ambito di valenza paesistica: agricolo (destinazione produttiva)				
	Permesso di costruire/DIA previa demolizione totale	12,71		
	Permesso di costruire/DIA	14,94		
ambito dei servizi - standards	valore medio per pubblica utilità: DEST. RESIDENZIALE	17,65		
	valore medio per pubblica utilità: DEST. PRODUTTIVA	17,69		
AT1 - area ex cotonificio Istr=0,77 PROD	Plani attuativi - non convenzionato	85,38		
	Plani attuativi - convenzionato	106,73		
AT2 - nuovo polo commerciale Istr=0,38 COMM	Plani attuativi - non convenzionato	120,38		
	Plani attuativi - convenzionato	150,48		

AT3 - nuovo polo artigianale nord - Isfr=0,55 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	60,98
	Piani attuativi - convenzionato	76,23
AT4 - area Via S. Pellico Isfr=0,30 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	99,60
	Piani attuativi - convenzionato	124,56
AT5 - area Via Manzoni Isfr=0,26 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	86,31
	Piani attuativi - convenzionato	107,89
ATps1-area ex Gigante Isfr=0,77 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	85,38
	Piani attuativi - convenzionato	106,73
ATps2-area Via Europa Isfr=0,36 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	76,03
	Piani attuativi - convenzionato	95,04
ATps3-Area Via Vienna Isfr=0,55 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	52,80
	Piani attuativi - convenzionato	66,00
ATps4-Area ex PL9 Isfr=0,20 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	42,24
	Piani attuativi - convenzionato	52,80
ATps5-Area Via Cavour Isfr=0,45 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	126,98
	Piani attuativi - convenzionato	158,72
ATps6-area Via J.F. Kennedy Isfr=0,39 MISTA	Piani attuativi - non convenzionato	82,37
	Piani attuativi - convenzionato	102,96
ATps7-Area Via Locatelli Isfr=0,5 MISTA	Piani attuativi - non convenzionato	105,60
	Piani attuativi - convenzionato	132,00
ATps8-area Via Papa Giovanni Isfr=0,5 MISTA	Piani attuativi - non convenzionato	105,60
	Piani attuativi - convenzionato	132,00
ATps9-area Via Leopardi Isfr=0,31 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	102,91
	Piani attuativi - convenzionato	128,64
ATps10-area Loc. cerro Isfr=0,42 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	139,43
	Piani attuativi - convenzionato	174,28
ATps11-Area Via Europa Nord Isfr=0,42 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	88,70
	Piani attuativi - convenzionato	110,88
ATps12-area Via Tasso Isfr=0,21 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	69,72
	Piani attuativi - convenzionato	87,14
ATps13-area Via dd Isfr=0,10 RESID	Piani attuativi - non convenzionato	28,22
	Piani attuativi - convenzionato	35,27
ATps14-Area Via Ginevra Sud Isfr=0,50 PROD	Piani attuativi - non convenzionato	95,04
	Piani attuativi - convenzionato	118,80
ATps15-area Via Castelrotto Isfr=0,7 MISTA	Piani attuativi - non convenzionato	81,31
	Piani attuativi - convenzionato	101,64