



COMUNE DI ARDESIO

PROVINCIA DI BERGAMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

delibera n. **30**

data 26.03.2014

COPIA

inviata ai capigruppo

con elenco n. 13/ 1

OGGETTO: Determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU.

L'anno duemilaquattordici il giorno ventisei del mese di marzo alle ore 19.00, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

SINDACO

BIGONI ALBERTO
PEZZOLI ALBERTO
ZANOLETTI MATTEO
FORNONI BONAVENTURA
GUERINI DONATO

Presente
Presente
Presente
Presente
Presente

Totale

N. presenti	5
N. assenti	0

Partecipa alla seduta il Segretario signor ALLETTO DR. SALVATORE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente signor BIGONI ALBERTO in qualità di Sindaco, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PRESO ATTO dell'art. 1, comma 639 della Legge n.147/2013 (Legge di Stabilità 2014) che recita: *"È istituita l'imposta unica comunale (IUC). Essa si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore."*;

CONSIDERATO che:

- a norma dell'art. 1 comma 703 della medesima legge è fatta salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU istituita con D.Lgs. n.23/2011 e modificata con D.L. n.201/2011,
- a norma dell'art. 13 del D.L. n.201/2011 il presupposto per l'applicazione dell'IMU è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili;

RILEVATO che:

- l'art. 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo n.504/1992 disciplina la nozione di area fabbricabile, definendola *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità"*;
- l'art. 5, comma 5 del decreto legislativo n.504/1992 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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;

RILEVATO altresì che l'art. 36, comma 2, del decreto legge n.223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n.248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di Cassazione (sentenza n.25506/2006) ha stabilito che *"un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*;

RICHIAMATO l'articolo 11-quaterdecies, comma 16, del D.L. 203/2005 introdotto dalla legge di conversione 2 dicembre 2005, n.245 che prevede che *"un'area è da considerata comunque edificabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi del medesimo"*;

VISTO:

- il combinato disposto dell'art. 13, comma 13, del D.L. n.201/2011 (istitutivo dell'IMU) e dell'art. 14, comma 6, del D.L. n.23/2011 (conferma potestà regolamentare), il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'art. 52 del decreto legislativo n.446/1997;
- il comma 14 dell'art. 13 D.L. 201/2011 e s.m.i. che, con riferimento al comma 1 dell'[articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n.446](#), abroga le lettere d), e) ed h) salvaguardando la lettera g) che recita *"Con regolamento adottato a norma dell'[articolo 52](#), i comuni possono [...] 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"* ;

PREMESSO che con deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 26 settembre 2012 è stato adottato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

VISTO lo schema di regolamento per la disciplina della IUC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per l'approvazione;

RILEVATA la difficoltà dei contribuenti nella determinazione della base imponibile delle aree edificabili, tenuto conto che "il valore venale in comune commercio" non è sempre quantificato nella stessa misura dai diversi operatori del mercato e dall'Ufficio Tributi comunale addetto al controllo delle dichiarazioni e dei versamenti dell'IMU, con conseguente possibile insorgenza di contenzioso e di contestazioni da parte dei contribuenti;

RITENUTO inoltre che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale dell'area edificabile;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad un'attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

CONSIDERATO che con deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 17/06/2013 l'Ente ha approvato definitivamente il nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai sensi della L.R. 12/2005, entrato in vigore in data 27/11/2013 a seguito della pubblicazione sul BURL;

CONSIDERATO che si rende necessario provvedere all'approvazione dei nuovi valori venali in comune commercio delle aree edificabili in relazione alle specifiche condizioni di attuabilità degli interventi edificatori;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n.36 del 22/05/2013 avente per oggetto: "Determinazione valore aree edificabili ai fini IMU";

VISTA ed esaminata la relazione predisposta dal responsabile del settore tecnico sulla scorta dei parametri di comparazione formulati dall'Ufficio Intercomunale di Piano, con la quale viene determinato il valore delle aree edificabili ai sensi dell'adozione definitiva del P.G.T.;

DATO ATTO che sono stati effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa e che sussistono i presupposti di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa per l'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147-bis del D.L. 10.10.2012 n.174;

VISTO il parere reso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 ed inserito nella presente deliberazione;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

CON voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

1. di approvare la relazione, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, predisposta dal responsabile del settore tecnico, sulla scorta dei parametri di comparazione formulati dall'Ufficio Intercomunale di Piano con la quale viene determinato il valore delle aree edificabili ai sensi dell'adottato P.G.T.;
2. di determinare ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale propria (componente IUC) per l'anno 2014 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel comune di Ardesio come segue:

- Valore al mq delle aree edificabili non soggette a specifiche prescrizioni o convenzionamenti (con esclusione delle aree ricomprese in zone soggette a "Permessi di Costruire Convenzionati" e in "Ambiti di Trasformazione")

Zona (da Piano delle Regole)	Ardesio Capoluogo	destra del Serio	Bani/Valcanale
A1	Edifici esistenti		
A2	Edifici esistenti		
B1	€ 100,00	€ 70,00	€ 50,00
B1 ERS	€ 95,00	€ 66,50	€ 47,50
B2	€ 90,00	€ 63,00	€ 45,00
B2 ERS	€ 85,00	€ 59,50	€ 42,50
B3	€ 65,00	€ 45,50	€ 32,50
B4	€ 70,00	€ 49,00	€ 35,00
B5	€ 50,00	€ 35,00	€ 25,00
B6	€ 65,00	€ 45,50	€ 32,50
verde privato			
D1	€ 60,00	€ 80,00	€ 25,00
D2	€ 50,00	€ 70,00	€ 20,00
D3	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00
D4	€ 50,00	€ 50,00	€ 50,00
D5	€ 80,00	€ 90,00	€ 50,00
D6	€ 70,00	€ 45,00	€ 55,00
D7	Edifici esistenti		
D8			
D9			

Valore al mq delle aree ricomprese in zone soggette a **"Permessi di Costruire Convenzionati"**

PdCC	zona	Valore €/mq su Sup. fondiaria
PdCC 01	B3	€ 80,00
PdCC 02	B3	€ 38,68
PdCC 03	D1	€ 52,00
PdCC 04	B2	€ 53,55
PdCC 05	B3	€ 55,25
PdCC 06	B3	€ 58,50
PdCC 07	B5	€ 50,00
PdCC 08a	B3	€ 61,75
PdCC 08b	B3	€ 66,50
PdCC 09	D1	€ 80,00
PdCC 10	B2	€ 36,00
PdCC 11	B3	€ 32,50
PdCC 12	B3	€ 27,63
PdCC 13	B3	€ 19,50
PdCC 14	B2	€ 27,00
PdCC 15	B3	€ 26,00
PdCC 16	D7	
PdCC 17a	D5	€ 90,00
PdCC 17b	D5	
PdCC 18	B5	€ 58,50

- Valore al mq delle aree ricomprese in “**Ambiti di Trasformazione**”

Ambiti trasformazione	Valore €/mq su Sup. territoriale	Valore €/mq da abbattimento per carichi urbanistici gravosi
ATr 01	€ 14,00	
ATr 02	€ 14,00	
ATp 03	€ 27,00	
ATp 04	€ 27,00	€ 18,90
ATr 05	€ 14,00	€12,60
ATr 06	€ 14,00	
ATr 07	€ 11,00	€ 3,74
ATp 08	€ 15,00	
ATr 09	€ 20,00	
AT 10		
ATp 11		
ATr 12	€ 20,00	€ 18,00
ATc 13		
ATa 14		
ATc 15	€ 27,00	
ATp 16	€ 15,00	
ATr 17	€ 10,00	€ 1,00
ATr 18	€ 10,00	
ATr 19	€ 8,00	€ 2,72
ATr 20	€ 10,00	
ATr 21	€ 10,00	
ATa 22	€ 17,00	€ 11,90
ATr 23		
ATr 24	€ 17,00	€ 0,17

Per alcuni casi specifici sono previste percentuali di abbattimento per carichi urbanistici gravosi, come evidenziato nella precedente tabella (ATr).

- Di precisare che i valori determinati avranno efficacia anche per gli anni successivi qualora l'Ente non deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di Previsione;
- Di dichiarare, ad unanimità di voti resi ed espressi per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Del. di G n. 30 del 26.03.2014 : Determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU.

Il sottoscritto, Bonandrini arch. Enrico, Responsabile del Settore Tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa per l'adozione del presente provvedimento, attestando la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa esprime parere favorevole sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Ardesio, lì 26/03/2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
Bonandrini arch. Enrico

IL PRESIDENTE
F.to BIGONI ALBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ALLETO DR. SALVATORE

Si attesta che questa deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio in data odierna e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'articolo 124 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Addì, 02.05.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SCIARRONE DR. GIUSEPPE

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(articolo 125, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Si attesta che contestualmente all'affissione all'albo, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari e il relativo testo viene messo a disposizione dei consiglieri.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SCIARRONE DR. GIUSEPPE

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

Addì,

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio senza riportare, entro dieci giorni dall'affissione, denunce di vizi di illegittimità o incompetenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134, terzo comma, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Addì, . . .

IL SEGRETARIO COMUNALE
ALLETO DR. SALVATORE
