



# COMUNE DI PREVALLE

Provincia di Brescia

## VERBALE DI ATTO DELLA GIUNTA COMUNALE

Originale--

Deliberazione n° **031**

del **09.aprile.2015**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' I.M.U. - ANNO 2015.**

L'anno duemila **QUINDICI** addì **NOVE---** del mese di **APRILE-** alle ore **18:30** nell'Ufficio del Sindaco, si è riunita, su convocazione del Sindaco, la Giunta Comunale. All'inizio della trattazione del presente oggetto risultano presenti i sigg.:

		Presente	Assente
<b>ZIGLIOLI AMILCARE</b>	<i>Sindaco</i>	*	
<b>FILISINA MASSIMO</b>	<i>Vicesindaco</i>	*	
<b>GIUSTACCHINI DAMIANO</b>	<i>Assessore</i>	*	
<b>MACCARINELLI DESIRÉE</b>	<i>Assessore</i>	*	
<b>TAINI SABINA</b>	<i>Assessore</i>	*	
<b>TOTALI</b>		5	=

Presiede il Sindaco **AMILCARE ZIGLIOLI**, il quale, essendo legale il numero dei presenti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Assiste il Segretario Comunale **GRAZIANO CAPPA**

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE COMUNICAZIONE CAPIGRUPPO

Il presente atto è pubblicato all'Albo Pretorio nel sito web istituzionale di questo Comune, a decorrere dal giorno **- 6 MAG. 2015**, per 15 giorni consecutivi.

Comunicato in pari data ai sigg. Capigruppo consiliari

Prevalle, li **- 6 MAG. 2015**

ISTRUTTORE AMM.VO  
SERVIZIO SEGRETERIA  
(Girelli Elena)



#### Copia conforme all'originale

- ed ai suoi allegati,
- per estratto,
- senza allegati,

rilasciata per uso amministrativo, costituita da n°  fogli.

Prevalle, li

ISTRUTTORE AMM.VO - SERVIZIO SEGRETERIA  
(Girelli Elena)

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Atto esecutivo a' sensi del D.lgs n° 267/2000:

art.134 comma III;

il

art. 134 comma IV

(RESA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE);

il **09.APRILE.2015**

Pervenute opposizioni durante la pubblicazione all'albo:  si

no

Prevalle, li

ISTRUTTORE AMM.VO - SERVIZIO SEGRETERIA

(Girelli Elena)



**VERBALE di deliberazione della Giunta Comunale n. 031 del 09 aprile 2015**

**Oggetto:** *Determinazione del valore commerciale delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. - anno 2015.*

**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** la proposta di deliberazione allegata, corredata dai favorevoli pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, resi dai competenti Responsabili di Servizio a' sensi dell'art.49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.agosto.2000, n°267;  
*Con voti favorevoli UNANIMI, espressi in forma palese;*

**DELIBERA**

1. di approvare l'allegata proposta di deliberazione con oggetto: *“Determinazione del valore commerciale delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. - anno 2015”*;

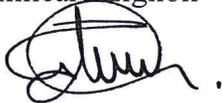
*Con successiva votazione a scrutinio palese, dalla quale risultano voti favorevoli UNANIMI,*

**DELIBERA**

2. di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione a' sensi dell'art. 134, comma IV, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.agosto.2000, n°267.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Amilcare Ziglioli



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Graziano Cappa





## COMUNE DI PREVALLE

COMUNE DI PREVALLE  
Allegato alla delibera G.C./G.C.  
N. 31 del 09-04-2015

IL SINDACO  
Amicare Ziglioli

IL SEGRETARIO  
Graziano Cappa



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**  
in seduta del **09 aprile 2015**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' I.M.U. - ANNO 2015.**

### LA GIUNTA COMUNALE

#### PREMESSO:

- che il Comune di Prevalle è dotato di P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 20 marzo 2008, divenuto efficace con decorrenza 02 luglio 2008 con l'avvenuta pubblicazione sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi, n. 27;
- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 27/10/2014 è stata approvata la terza Variante al vigente P.G.T. (Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Documento di Piano), divenuta efficace con decorrenza 17/12/2014 con l'avvenuta pubblicazione sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi, n. 51;

**RICHIAMATO** l'articolo 13, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, cosiddetto "decreto Salva Italia", così come convertito, con modifiche, dalla Legge 214 del 22/12/2011 che ha introdotto l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), in via sperimentale a partire dall'anno 2012 e definitivamente a decorrere dall'anno 2014;

#### CONSIDERATO che:

- per area edificabile si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione;
- ai fini imponibili IMU il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'art. 5 – comma 1 e 2 – del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria che testualmente recita “ comma 1 - La Giunta Comunale ha facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili” - comma 2 - Il potere degli uffici comunali di accertare un maggior imponibile IMU sulla base del valore in comune commercio delle aree fabbricabili è inibito qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quelli predeterminati sulla base della delibera di cui al comma 1”;

#### RICHIAMATE:

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 03 aprile 2014 con cui sono stati determinati i valori commerciali delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 107 del 22 dicembre 2014 con cui è stato integrato e aggiornato il valore delle aree edificabili per l'anno 2014 con l'inserimento di nuovi ambiti previsti nel Documento di Piano;

**VERIFICATO** che gli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale – tipologia uni/bifamiliare n. 4 e 6 inseriti nel Documento di Piano con la variante al PGT del 2014, prevedono un Indice Territoriale di 0,5 mc/mq e una quota di Servizi Pubblici di 39,8 mq/ab;

**DATO ATTO** che a seguito di un'analisi effettuata a posteriori si è rilevato che la realizzazione dei Servizi Pubblici all'interno della delimitazione dell'Ambito di Trasformazione n. 4, quali la prosecuzione della pista ciclopedonale di collegamento al polo scolastico e la realizzazione del parcheggio in fregio alla via L. Da Vinci, comporterebbero una cessione di standard ben superiore al parametro previsto nel PGT di 39,80 mq/ab;

**RITENUTO**, anche sulla scorta di una ricognizione dei valori delle aree edificabili dei comuni contermini, di confermare i valori delle aree già determinati per l'anno 2014, ad eccezione di quelli compresi nell'Ambito di Trasformazione n. 4 per i quali si ritiene di ridurre il valore da € 100,00 a € 90,00 per i motivi sopra riportati;

**VISTA** l'allegata tabella (**AII. A**), riportante i valori di riferimento delle aree fabbricabili, distinte per le singole zone urbanistiche di cui al vigente Piano di Governo del Territorio;

**RICHIAMATO** l'articolo 13 del D.L. n°201/2011, convertito nella legge n°214/2011 e, per i passaggi in tale norma richiamati, le disposizioni di cui al D.Lgs. n°23/2011 e al D.Lgs. n°504/1992

**ATTESA** la competenza della Giunta Comunale a sensi art. 48 T.U.E.L. – D.Lgs. n. 267/2000;

**ACQUISITI** i favorevoli pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai competenti Responsabili di Servizio, ai sensi dell'art. 49, comma I, del D.Lgs. n° 267/2000;

*Con voti favorevoli \_\_\_\_\_, espressi in forma palese,*

## **D E L I B E R A**

- 1) di determinare, per le motivazioni indicate nelle premesse e ai fini previsti dalla disciplina dell'I.M.U., i valori commerciali delle aree fabbricabili per l'annualità 2015, così come riportati nella tabella (**AII. A**) allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio.

Con successiva apposita votazione, dalla quale risultano voti favorevoli \_\_\_\_\_,  
espressi in forma palese,

## DELIBERA

- 3) di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma IV, del T.U. approvato con Decreto Legislativo 18. agosto. 2000, n. 267.

### PARERI DI REGOLARITA'

(art. 49 – comma 1 – del T.U. approvato con D.L.gs. 18.08.2000 n. 267)

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Prevalle, li 09 aprile 2015

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
EDILIZIA URBANISTICA  
Geom. Danilo Catterina



#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE

Prevalle, li 09 aprile 2015

IL RESPONSABILE AREA  
AMMINISTRATIVO FINANZIARIA  
Dr. Massimo Herò



**Allegato A** alla deliberazione della Giunta Comunale n. **31** del **09 aprile 2015**

**VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI PREVALLE AI FINI I.M.U.  
ANNO 2015**

Area P.G.T.	Denominazione Zona	VALORE AREA AL MC/MQ	
N.A.F.	Nucleo di Antica Formazione	Eventuale nuova volumetria prevista nel piani volumetrico	€ 117,00/mc
Ambito Territoriale a destinazione prevalentemente residenziale	Tipologia uni-bifamiliare art. 26 N.T.A.	a) Tipologia conformi Indice Fondiario aggiuntivo 0,20 mc/mq. b) Tipologia in contrasto =Volume preesist.+10% senza aumento unità abitative. c) Tipologia in contrasto in caso di ricostr/ristrutt. Indice fondiario 0,80 mc/mq	€ 108,00/mq
Ambito Territoriale a destinazione prevalentemente residenziale	Tipologia a blocco edilizio art. 27 N.T.A.	a) Indice fondiario 1,20 mc/mq; b) Incremento lotti saturi Volume 10% SLP 10% Superficie coperta 10%	€ 144,00/mq
Ambiti di Riconversione di attivita' diverse dalla residenza	A Destinazione prevalentemente Residenziale art. 30 N.T.A.	Riconversione residenziale tip. Uni – bifamiliare Indice fondiario 1,00 mc/mq	€ 104,00/mq
Aree libere	Residenziale con tipologie uni-bifamiliari art. 28 N.T.A.	Indice fondiario 0,80 mc/mq. Con minimo ammissibile per lotto 450 mc. - massimo amm/lotto 900 mc..	€ 144,00/mq *
Ambiti territoriali interessati da P.A. in itinere	Destinazione residenziale art. 29 N.T.A.	Indice Territoriale 1,00 mc/mq	€ 117,00/mq
Verde Urbano	Di Salvaguardia art. 31 N.T.A.	Consentito incremento volumetrico una tantum del 20%	€ 45,00/mq
Ambiti a destinazione prevalentemente industriale/produttiva	Art. 34 N.T.A.	S.L.P. 120% della S.F.; Superficie coperta 60% della S.F.	€ 135,00/mq
Aree libere	A destinazione prevalentemente produttiva art. 35 N.T.A.	S.L.P. 120% della S.F.; Superficie coperta 60% della S.F.	€ 135,00/mq
Area P.G.T.	Denominazione Zona	VALORE AREA AL MC/MQ	

**COMUNE DI PREVALLE**  
 Allegato alla delibera G.C./G.C.  
 N. 31 del 09-APR-2015  
 IL SINDACO Amilcare Ziglioli  
 IL SEGRETARIO Graziano Cappa



Ambiti territoriali interessati da P.A. in itinere	Destinazione Produttiva art. 36 N.T.A.	S.L.P. 100% S.T; S.C. 50% S.T.	€ 117,00/mq
Area di Salvaguardia	Art. 41 N.T.A.	Incremento volume/superficie coperta dal 10% al 20%	€ 4,50/mq **
Area Agricola di Salvaguardia	Art. 40 N.T.A.	Ved. tabella art. 29 punto 3. della N.T.A.	€ 4,50/mq ***
Ambito di Trasformazione n. 4	Art. 26 N.T.A. D.d.P.	Tipologia Uni/bifamiliare Indice Territoriale IT=0,50 mc/mc della St; Quota SP 39,80 mq/ab – soggetta a Piano Attuativo	€ 90,00/mq****
Ambito di Trasformazione n. 6	Art. 28 N.T.A. D.d.P.	Tipologia Uni/bifamiliare Indice Territoriale IT=0,50 mc/mc della St; Quota SP 39,80 mq/ab – soggetta a Piano Attuativo	€ 100,00/mq
Ambito del Piano dei Servizi SP05-12/01	Art. 21 N.T.A. P.d.S.	Perequazione ex art. 11 L.R. 12/2005 – credito volumetrico di mc 30.000 pari a 10.000 mq di slp	€ 15,00/mc *****

#### Note

\* fino ad una superficie effettiva del lotto di mq 1.125 si applica un valore di € 144,00 al mq – alla superficie del lotto, eccedente il limite di mq 1.125 si applica un valore di € 45,00 al mq.

Ai lotti a cui è stata assegnata una volumetria definita la superficie da assoggettare al valore di € 144,00/mq viene determinata dividendo la volumetria assegnata all'indice dello 0,80, mentre alla superficie edificabile eccedente, si applica il valore di € 45,00/mq

\*\* le modalità di calcolo dell'area sono le seguenti: in caso di residenza (agricola o extra agricola) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula  $Se = V / If$  dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile V corrisponde alla Volumetria di Progetto e If corrisponde all'Indice Fondiario – es. per una volumetria di progetto per una nuova abitazione, ovvero per ampliamento di abitazione, di mc 500, essendo l'Indice Fondiario di zona di 0,02 mc/mq la superficie da considerarsi edificabile e da assoggettare all'imposta IMU, fino all'accatastamento, è pari a mq 25.000 (500/0,02); in caso di struttura a servizio dell'agricoltura (magazzino, deposito, stalla, serra fissa) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula  $Se = Sc/Rc$  dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile Sc corrisponde alla Superficie Coperta di progetto e Rc corrisponde al Rapporto di Copertura previsto dall'art. 40, punto 1, delle N.T.A. (equiparandole alla Zona agricola di Salvaguardia) – Es. per una superficie coperta di progetto per ampliamento di deposito agricolo di mq 1.000 e da assoggettare all'imposta IMU, fino all'accatastamento, è pari a mq 33.333 (1000/0,03).

In caso di intervento edilizio comportante la contemporanea realizzazione di abitazione e struttura agricola i due valori risultanti dall'applicazione della formula non verranno cumulati ma verrà considerato il valore più alto tra i due interventi edilizi in progetto (di tipo abitativo o agricolo).



**\*\*\* le modalità di calcolo dell'area sono le seguenti: in caso di residenza (agricola o extra agricola) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula  $Se = V / If$  dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile V corrisponde alla Volumetria di Progetto e If corrisponde all'Indice Fondiario – es. per una volumetria di progetto per una nuova abitazione, ovvero per ampliamento di abitazione, di mc 500, essendo l'Indice Fondiario di zona di 0,02 mc/mq la superficie da considerarsi edificabile e da assoggettare all'imposta IMU, fino all'accatastamento, è pari a mq 25.000 (500/0,02); in caso di struttura a servizio dell'agricoltura (magazzino, deposito, stalla, serra fissa) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula  $Se = Sc/Rc$  dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile Sc corrisponde alla Superficie Coperta di progetto e Rc corrisponde al Rapporto di Copertura previsto dall'art. 40, punto 1, delle N.T.A. – Es. per una superficie coperta di progetto per nuova costruzione o ampliamento di serra fissa di mq 250 e da assoggettare all'imposta IMU, fino all'accatastamento, è pari a mq 12.500 (250/0,02).**

**In caso di intervento edilizio comportante la contemporanea realizzazione di abitazione e struttura agricola i due valori risultanti dall'applicazione della formula non verranno cumulati ma verrà considerato il valore più alto tra i due interventi edilizi in progetto (di tipo abitativo o agricolo).**

**N.B. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. di edificio esistente ricadente nelle Aree di Salvaguardia e Agricole di Salvaguardia le modalità di calcolo dell'area sono le seguenti: in caso di residenza (agricola o extra agricola) il calcolo della superficie edificabile risulterà dalla seguente formula  $Se = V1 / If$  dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile V1 corrisponde alla Volumetria interessata dall'intervento di ristrutturazione e If corrisponde all'Indice Fondiario; in caso di ristrutturazione di struttura a servizio dell'agricoltura (magazzino, deposito, stalla, serra fissa) la superficie da considerarsi edificabile ai fini IMU risulterà dalla seguente formula  $Se = Sc1/Rc$  dove Se corrisponde alla Superficie Edificabile Sc1 corrisponde alla Superficie Coperta di progetto interessata dalla ristrutturazione e Rc corrisponde al Rapporto di Copertura previsto dall'art. 40, punto 1, delle N.T.A..**

**\*\*\*\* Il valore dell'Ambito di Trasformazione n. 4 è stato ridotto a € 90,00 in quanto da un'analisi grafica del comparto risulta una superficie da destinarsi a Servizi Pubblici superiore rispetto al parametro previsto nelle norme del vigente PGT;**

**\*\*\*\*\* Il valore è stato determinato sulla base di apposita perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 22 dicembre 2014.**

