



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

CITTÀ DI ALZANO LOMBARDO

BERGAMO

ORIGINALE

DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.	Nr. Progr.	25
	Data	19/02/2024
	Seduta Nr.	9

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO questo giorno DICIANNOVE del mese di FEBBRAIO alle ore 17:00 convocata con le prescritte modalità, nella solita Sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
BERTOCCHI CAMILLO	SINDACO	Presente
BONOMI ELENA	ASSESSORE	Presente
LORENZI AIMONE ANDREA	ASSESSORE	Presente
ZANCHI GIOVANNA	ASSESSORE	Presente
BALDIS MATTIA AMEDEO	ASSESSORE	Presente
CONTESSI MANENTI ROBERTA ANGELICA	ASSESSORE	Presente
Totale Presenti	6	0
	Totale Assenti	0

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa MOSCATO GIOVANNA

In qualità di SINDACO, il Sig. BERTOCCHI CAMILLO assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

CITTÀ DI ALZANO LOMBARDO
PROVINCIA DI BERGAMO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **25** del **19/02/2024**

Numero Proposta **33** del **01/02/2024**

Area: AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP

OGGETTO

DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Non Favorevole</p> <p>Data 14/02/2024</p> <p style="text-align: right;">IL RESPONSABILE DI AREA PATELLI PATRIZIA</p>
IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Favorevole <input type="checkbox"/> Non Favorevole <input type="checkbox"/> Non Dovuto</p> <p>Data 19/02/2024</p> <p style="text-align: right;">IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO PROGRAMMAZIONE CONTROLLO GAROFALO CETTINA</p>

DATO ATTO che sono stati effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa e che sussistono i presupposti di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per l'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, così come introdotto dal decreto-legge 10 ottobre 2012, n. 174 convertito, con modificazioni, nella Legge 7 dicembre 2012, n. 213;

ACQUISITI i pareri favorevoli dei Responsabili dei servizi interessati, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, del D.lgs. n. 267/2000 di emanazione del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali e successive modifiche e integrazioni;

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 4.12.2023 ad oggetto "Approvazione Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026", esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 19.12.2023 ad oggetto "Esame ed approvazione Bilancio di Previsione Finanziario 2024-2026", esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 8.1.2024 ad oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026 (art. 169 D.lgs. n. 267/2000)", esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione di G.C. n. 101 del 09/06/2023, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Esame ed approvazione Piano integrato di attività e organizzazione - PIAO - 2023/2025 del Comune di Alzano Lombardo", esecutiva ai sensi di legge, comprendente tra gli allegati il "Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza 2023-2025" - PTPCT;

VISTI

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii;
- il D.lgs. n. 33/2013 e ss.mm.ii in materia di Amministrazione trasparente;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 26/11/2004 ad oggetto "Determinazione valore aree fabbricabili ai fini accertamenti ICI";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 95 del 07/05/2009 ad oggetto "Determinazione in merito alla definizione delle aree edificabili ai fini accertamenti ICI";
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 254 del 19/12/2022 ad oggetto "Determinazione in merito alla definizione delle aree edificabili ai fini accertamenti ICI";

DATO ATTO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 del 13.03.2009 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Alzano Lombardo;
- allo scadere dei termini dettati dall'art. 8 della L.R. 12/2005, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 63 del 15/12/2014, ha approvato il PGT 2.0 pubblicato sul B.U.R.L. n° 33 in data 12 agosto 2015 e successive varianti;

ATTESO che il vigente Piano di Governo del Territorio 2.0 suddivide il territorio comunale in ambiti urbanistici, in stretta analogia alle zone omogenee definite dal precedente Piano di Governo, approvato nel 2009;

CONSIDERATO che dall'indagine effettuata sui valori immobiliari derivanti da compravendite di aree edificabili, avvenute nel territorio negli ultimi anni, risulta necessario aggiornare i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini della

determinazione dei correlati valori a titolo di imposta, IMU attività di accertamento da parte dell'ufficio tributi, onde renderli coerenti alle valutazioni del mercato attuale;

DATO ATTO che in presenza di atti notarili che attestino il reale valore di mercato o di perizie giurate da tecnici abilitati alla professione, i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini della determinazione dei valori IMU, di cui alla presente deliberazione, sono da intendersi superati e non utilizzabili, in quanto valori indicativi e totalmente privi della componente peritale intrinseca del bene;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

Di richiamare la premessa parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di aggiornare i Valori delle Aree fabbricabili, definite dal Piano di Governo del Territorio, come da Tabella allegata, parte integrante e sostanziale del presente atto;

Di dare atto che i valori approvati con il presente atto sono finalizzati esclusivamente ad evitare l'insorgenza del contenzioso tributario relativo all'Imposta comunale sugli immobili – IMU e favorire le attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, restando inteso che prevale su tale determinazione il diverso valore derivante da eventuali atti di compravendita e/o perizie giurate da parte di tecnici.

Con successiva e separata votazione la presente deliberazione, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", viene **dichiarata immediatamente eseguibile**, con voti favorevoli unanimi e palesi, espressi nei modi di legge.

TABELLA

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

1. CATEGORIE DI TERRENI

I terreni edificabili sono stati classificati nelle seguenti categorie:

- A) Residenziale (zone, B2/1, B2/2, B2/3, B2/4, B2/5 B2/6, B2/7, B4/1, B5/1, B5/2, P.R.);
- B) Produttivo (zone D2, D3);

2. VALORI DI BASE

PREZZO BASE PER LE ZONE A) DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1. – AREE RESIDENZIALI:

Sono stati considerati valori medi dei terreni edificabili residenziali sulla scorta di valutazioni effettuate tramite comparazione con atti notarili di compravendite di aree edificabili e offerte di agenzie immobiliari, e suddivisi nei diversi ambiti di Piano di Governo del Territorio. In base, altresì, alle potenzialità edificatorie assegnate ed alla localizzazione sul territorio.

Si rilevi inoltre che il valore medio registrato per la monetizzazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo è stimato in 80,00 €/mq. e le aree edificabili non hanno, di norma, un valore inferiore.

Ai fini della determinazione del valore dell'unità di volume si assume il principio che lo stesso sia inversamente proporzionale all'intensità edificatoria.

Ne è emerso che il costo base di riferimento può essere quantificato in:

- 220,00 €/mc. per aree ad intensità edificatoria bassa.
- 175,00 €/mc. per aree di intensità edificatoria medio/bassa (0,35 mq./mq.)
- 150,00 €/mc. per aree ad intensità edificabile medio/alta (0,5/0,65 mq./mq.)

Al fine di agevolare il contribuente per le aree prive di volumetria definita si determina un valore a superficie calcolato secondo la seguente formula: $V.U.V. \times I.F \times H = V.U.S$

Dove:

- V.U.S. è il valore dell'area per unità di superficie (€/mq.)
- V.U.V. è il valore per unità di volume (€/mc.) compreso tra 150 e 220 €/mc.
- I.F. è l'indice fondiario dell'ambito definito in P.G.T. (mq./mq.)
- H è il valore convenzionale 3 definito per l'altezza interpiano degli edifici

AMBITI DA VALUTARSI PER UNITA' DI SUPERFICIE

DENOMINAZIONE AMBITO TERRITORIALE	Prezzo base €/mc	I.F. mq./mq.	H. m	VALORE €/MQ.
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/1	150,00	0,5	3	225,00
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/2	150,00	0,5	3	225,00
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/3	175,00	0,35	3	183,75
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/4	175,00	0,35	3	183,75
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/5	150,00	0,65	3	292,50
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/6	220,00	0,2	3	132,00

AMBITI DA VALUTARSI PER UNITA' DI VOLUME

DENOMINAZIONE AMBITO TERRITORIALE	VALORE al Mc.
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento a volumetria definita subordinati ad accordi attuativi - B2/7	150,00
Ambiti a prevalente destinazione residenziale già assoggettati a pianificazione attuativa - B4/1	150,00
Ambiti a prevalente dest. res. assoggettati a pianificazione attuativa - B5/1	150,00
Ambiti di riconversione assoggettati a pianificazione attuativa - B5/2	150,00
Piani di recupero ai sensi dell'art. 50.5 delle NTA	150,00
Ambiti nei quali il valore dell'area edificabile sia calcolabile con volume	150,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Ai valori sopra determinati, sono da applicare coefficienti correttivi (eventualmente cumulabili) in relazione all'ubicazione dei terreni sul territorio comunale, nonché all'obbligo, per l'edificabilità dei terreni stessi, alla preliminare predisposizione di Piani Attuativi, ed in particolare:

PER COLLOCAZIONE:

ZONA	UBICAZIONE	COEFF.
zona 1	Censuario Olera	0,80
zona 2	Censuario Monte di Nese	0,70

PER ONERI DI REALIZZAZIONE e/o COMPENSAZIONE

Aree non assoggettate a P.A. o PdC con indice di compensazione	0,90
Aree assoggettate a Piano Attuativo o PdC con indice di compensazione pari a 0,4	0,85
Aree assoggettate a Piano Attuativo o PdC con indice di compensazione pari a 1,2	0,70

PREZZO BASE PER LE ZONE B) DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1. - AREE PRODUTTIVE:

Sono stati considerati valori medi dei terreni edificabili produttivi sulla scorta delle valutazioni tramite comparazione con atti notarili di compravendite di aree edificabili e offerte di agenzie immobiliari già utilizzate per la quantificazione del valore delle aree residenziali.

E' emersa la definizione dei seguenti valori per le singole aree omogenee, utilizzando come costo base di riferimento € 60,00/mq.:

DENOMINAZIONE AMBITO TERRITORIALE	VALORE al MQ.
Ambiti a prevalente destinazione produttiva di completamento - D2	€ 60,00
Ambiti a prevalente destinazione produttiva florovivaistica - D3	€ 45,00

coefficienti correttivi per aree produttive:

Ai valori sopra determinati, sono da applicare coefficienti correttivi (eventualmente cumulabili) in relazione all'ubicazione dei terreni sul territorio comunale, nonché all'obbligo, per l'edificabilità dei terreni stessi, alla preliminare predisposizione di Piani Attuativi, ed in particolare:

ZONA	UBICAZIONE	COEFF.
zona 1	Olera	0,70
zona 2	Monte di Nese	0,70

Aree assoggettate a Piano Attuativo	0,85
-------------------------------------	------

3. RELIQUATI

Ai terreni reliquati con dimensioni inferiori o uguali a mq. 180 è applicato un coefficiente correttivo di 0,50 mentre, ai terreni con superficie inferiore o uguale a mq. 250, è applicato il coefficiente correttivo di 0,30.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 25 DEL 19/02/2024

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
CAMILLO BERTOCCHI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA GIOVANNA MOSCATO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).