



COMUNE DI BOLTIERE

Provincia di Bergamo

DELIBERAZIONE N. 13 - 27-02-2020

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI - IMU - ANNO 2020

La Giunta Comunale, regolarmente convocata, si è riunita in data ventisette febbraio duemilaventi, alle ore 16:00, nella sede comunale. Sono presenti:

PALAZZINI OSVALDO	SINDACO	Presente
CAVALLERI RENATO	ASSESSORE	Presente
LOCATELLI FABRIZIO	ASSESSORE	Presente
BEGNARDI CINZIA	ASSESSORE	Presente
MORA SAVINA	ASSESSORE	Presente

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE, DOTT.SSA LUCIA PEPE, che provvede alla redazione del presente verbale.

Accertato il numero legale degli intervenuti, il SINDACO, OSVALDO PALAZZINI, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- La legge 27 dicembre 2019 n.160 – Legge di bilancio 2020/2022 che abolisce, a decorrere dal 2020, l'imposta unica comunale ad eccezione delle disposizioni relative alla TARI, prevedendo l'applicazione dell'Imposta Municipale propria IMU come disciplinata dall'art1 dal comma 738 al comma 784;
- la propria Deliberazione n. 119 del 23/11/2017 con la quale sono stati determinati i valori delle aree edificabili in comune commercio per l'anno 2018, validi anche per l'anno 2019, ;
- la Relazione predisposta dal Responsabile del Servizio Tecnico in data 19/02/2020, per la determinazione delle aree edificabili per l'anno 2020, ed allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

DATO ATTO che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per ambiti omogenei i valori venali in comune commercio delle aree edificabili;

CONSIDERATO che:

- il Piano di Governo del Territorio è stato definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 10.02.2012 e divenuto poi efficace con la pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 08.08.2012;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 15/03/2019 è stata approvata la Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), divenuta efficace dal 26/06/2019 (giorno di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.26);
- le aree edificabili, il cui valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposizione (tenendo in considerazione gli ambiti territoriali di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche), si deve tenere in considerazione le destinazioni urbanistiche del P.G.T. e successive Varianti;
- i valori delle aree edificabili determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 14/2012 non sono stati periodicamente aggiornati dal 27/01/2012 in conseguenza della situazione di crisi economica riguardante anche il settore edilizio;

RITENUTO di dover:

- procedere ai soli fini della determinazione dell'IMU a decorrere dall'anno 2020, all'adeguamento dei valori delle aree edificabili incrementando gli stessi del valore ottenuto applicando l'indice di incremento Istat pari al 4,84%, calcolato sulla scorta della variazione della media degli indici ISTAT del costo di costruzione (4,47%) intervenuta dal gennaio 2012 a Novembre 2019 (ultimo dato disponibile) e dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati (5,20%) intervenuta da gennaio 2012 a Dicembre 2019 (ultimo dato disponibile);
- stabilire i valori delle aree edificabili sulla base delle nuove classificazioni urbanistiche individuate dal P.G.T., a cui i contribuenti dovranno far riferimento per la determinazione dell'IMU dovuta all'Ente;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Contabile in ordine alla regolarità contabile, ai sensi all'art. 49, 1° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Con voti favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di determinare, ai fini IMU, il valore minimo venale in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, per l'anno 2020, negli importi indicati nella Tabella n. 2 della Relazione predisposta dal Responsabile del Servizio Tecnico in data 19/02/2020, allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che i suddetti valori, determinati per ambiti omogenei del territorio comunale, rappresentano i valori minimi di riferimento delle aree edificabili, al fine di orientare il contribuente e gli uffici nell'attività di controllo; saranno comunque sottoposti ad accertamento i valori delle aree edificabili quando la base imponibile risultasse, sulla base di elementi oggettivi, superiore ai valori indicati nel presente atto;
3. di dare atto che i Responsabili del Servizio Tecnico e Finanziario provvederanno agli adempimenti consequenziali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto 18 agosto 2000, n. 267;
4. di trasmettere, in elenco, la presente deliberazione ai capigruppo Consiliari, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio;
5. di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza ed a seguito di separata votazione, con unanime consenso di voti favorevoli espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
OSVALDO PALAZZINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA LUCIA PEPE

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate.



COMUNE DI BOLTIERE

Via Don Giulio Carminati 2 - 24040 BOLTIERE (BG) - Tel. 035806161 - Fax 035806488

RELAZIONE TECNICA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2020

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 23/11/2017, con la quale sono stati determinati i valori delle aree edificabili, ai sensi dell'art. 5 comma 9 del regolamento comunale, per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2018, invariati anche rispetto il 2017, rimasta valida anche per l'anno 2019.

Dato che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 10/02/2012 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), e lo stesso strumento urbanistico è entrato in vigore dal 8/08/2012 (giorno di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.32);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 15/03/2019 è stata approvata la Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT), divenuta efficace dal 26/06/2019 (giorno di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.26);

Il P.G.T. suddivide il territorio comunale in Ambiti, così come previsto dalla L.R. 12/2005 con capacità edificatoria diversificata in base anche alle differenti destinazioni d'uso. Tale articolata classificazione, data anche la tipologia e le dinamiche di sviluppo urbanistico del Comune di Boltiere, aggrega aree che hanno caratteristiche e vocazioni edificatorie abbastanza omogenee ed è pertanto sufficiente alla individuazione dei valori oggetto della presente relazione di stima.

Deve essere considerata quale base imponibile dell'imposta, per gli immobili, la rendita catastale (o in assenza, quella presunta), mentre, per le aree fabbricabili, il "valore venale in comune commercio" al 1° gennaio dell'anno disponibile, ed impone di attribuire a ciascuna area un attendibile valore di mercato, avendo attenzione agli ambiti di riferimento, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri di mercato derivanti dalla vendita di aree aventi simili caratteristiche.

Sulla base di quanto sopra ed in considerazione delle finalità per la determinazione dei valori delle aree edificabili, anche data dalla situazione di stasi del comparto edilizio, si ritiene congruamente da proporre

la seguente tabella N.2, la quale prevede, rispetto agli anni precedenti, una diversa individuazione delle aree fabbricabili sulla base delle previsioni della Variante generale al PGT.

Dato che i valori delle aree edificabili non risultano più essere stati variati dal 27/01/2012 (D.G.C. n.14/2012), si è ritenuto di procedere almeno all'applicazione dell'adeguamento Istat pari al 4,84%, calcolato sulla scorta della variazione della media degli indici ISTAT del costo di costruzione (4,47%) intervenuta dal gennaio 2012 a Novembre 2019 (ultimo dato disponibile) e dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati (5,20%) intervenuta da gennaio 2012 a Dicembre 2019 (ultimo dato disponibile).

Boltiere, 19/02/2020

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Ivan Aceti *

() Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

TABELLA N.1 - INDICAZIONE DEI VECCHI VALORI

TIPOLOGIA DELLE AREE FABBRICABILI	VALORE AL METRO QUADRATO DELLE AREE EDIFICABILI
Ambiti residenziali da consolidare o riqualificare	€ 146,00
Ambiti residenziali di verde privato con interventi a volumetria definita	€ 51,00
Ambito unitario a destinazione residenziale a volumetria definita	€ 51,00
Ambiti di Trasformazione residenziali	€ 60,00
Piani Attuativi residenziali in atto	€ 108,50
Ambiti per attività produttive esistenti e di saturazione	€ 93,50
Piani Attuativi produttivi in atto	€ 91,50
Piani Attuativi commerciali in atto	€ 95,50
Ambiti di trasformazione per attività economiche	€ 57,50

TABELLA N.2 - INDICAZIONE DEI NUOVI VALORI

TIPOLOGIA DELLE AREE FABBRICABILI	VALORE AL METRO QUADRATO DELLE AREE EDIFICABILI	
R2 – Residenziale esistente	€ 153,00	
R3 – Residenziale con Giardini privati	€ 53,50	
R4 – Residenziali consolidate	€ 153,00	
R5 – Residenziali soggette a piano attuativo (P.A. 1, 2 e 3)	Non convenzionato € 62,90	Convenzionato € 114,00
P1 – produttiva esistente	€ 98,00	
C1 – Commerciale (aree libere)	Non previste nel P.G.T.	
T1 – Terziaria esistente (aree libere)	Non previste nel P.G.T.	
T2 – Terziaria soggetta a piano attuativo	Non convenzionato € 60,00	Convenzionato € 100,00
Piani attuativi vigenti residenziali/produttivi, terziari, commerciali	Residenziale € 114,00	
	Produttivo € 96,00	
	Commerciale 100,00	
	Terziario € 100,00	
Interventi con prescrizioni specifiche (<i>ad esclusione del IS6 individuato in zona agricola</i>)	€ 153,00	
Attività produttive esistenti nel sistema ambientale (<i>aree libere</i>)	Non previste nel P.G.T.	
Ambiti di trasformazione residenziali	Non convenzionato € 63,00	Convenzionato € 114,00
Ambiti di trasformazione produttivi	Non convenzionato € 60,00	Convenzionato _€ 96,00