

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE****CITTÀ DI ALZANO LOMBARDO
BERGAMO****ORIGINALE****DETERMINAZIONE IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE
EDIFICABILI AI FINI IMU.****Nr. Progr. 254****Data 19/12/2022****Seduta Nr. 73**

L'anno DUEMILAVENTIDUE questo giorno DICIANNOVE del mese di DICEMBRE alle ore 20:30 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
CIMMINO MARCO	ASSESSORE	Presente
GORZIO GIUSEPPE	ASSESSORE	Presente
LORENZI AIMONE ANDREA	ASSESSORE	Presente
ZANCHI GIOVANNA	ASSESSORE	Presente
Totale Presenti	6	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 **254** del **19/12/2022**

Numero Proposta **281** del **15/12/2022**

Area: AREA V - URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, SUAP

OGGETTO

DETERMINAZIONE IN MERITO ALLA 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	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: ☒ Favorevole ☐ Non Favorevole Data 19/12/2022 IL RESPONSABILE DI AREA PATELLI PATRIZIA
IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: ☐ Favorevole ☐ Non Favorevole ☒ Non Dovuto Data 19/12/2022 IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO PROGRAMMAZIONE CONTROLLO GAROFALO CETTINA

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 C.C. n. 15 del 31/03/2022 ad oggetto: "Approvazione Documento unico di programmazione (DUP) 2022-2024", esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione di C.C. n. 16 del 31/03/2022 ad oggetto: "Approvazione Bilancio di Previsione Finanziario 2022/2024", esecutiva ai sensi di legge;
- la deliberazione di G.C. n. 95 del 16/05/2022 ad oggetto: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024 e Piano Performance 2022 (art. 169 D.lgs. n. 267/2000 – art. 10, commi 1-1-1bis, D. lgs. N. 150/2009", esecutiva ai sensi di legge;

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;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 26/11/2004 ad oggetto "Determinazione valore aree fabbricabili ai fini accertamenti ICI" con la quale si è proceduto alla determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'accertamento I.C.I.;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 07/05/2009 ad oggetto "Determinazione in merito alla definizione delle aree edificabili ai fini accertamenti ICI" con la quale si è provveduto a dettare i seguenti indirizzi:

- a) di indicare la tabella allegata alla presente deliberazione quale riferimento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili definite dal Piano di Governo del Territorio, al fine di ridurre gli accertamenti del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, allo scopo di limitare al massimo l'insorgenza di contenzioso;*
- b) a dare atto che la tabella allegata costituisce semplice adeguamento dei contenuti della deliberazione 68/2004 alla nuova classificazione degli ambiti territoriali definita dal Piano di Governo del Territorio, e che la tabella stessa costituisce, di fatto, una*

mera attribuzione ai nuovi ambiti dei valori già definiti dal Consiglio Comunale, senza, pertanto, utilizzare nuovi criteri o differenti parametri economici.

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;

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;

RILEVATO CHE:

- nel 2010 ha avuto inizio la crisi nel settore dell'edilizia;
- il mercato immobiliare ha avuto una lieve ripresa solo nel 2018 e fino al 2019 e, secondo i dati ISTAT, solo tra il 2019 e 2020 si sono verificate piccole variazioni positive dei prezzi di mercato degli immobili;
- nel primo semestre 2021, dopo il periodo di stallo causato dalla pandemia Covid-19, si è registrata, secondo i dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), una ripresa del settore immobiliare;
- i prezzi delle materie prime sono fortemente in aumento anche a seguito dell'avvio dei BONUS EDILIZI incidendo così sul costo finale dell'immobile;
- i dati OMI per i terreni edificabili sono in linea con i vigenti valori, di cui alla delibera sopra richiamata;

CONSIDERATO che per l'altalenante situazione del mercato edilizio, non risulta opportuno aggiornare in aumento i vigenti valori delle aree edificabili, di cui alla tabella allegata alla DGC n. 95/2009;

RITENUTO pertanto che i valori precedentemente definiti con la sopracitata deliberazione di Giunta Comunale n. 95/2009 possano ritenersi oggi ancora adeguati e congrui;

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 confermare i vigenti Valori delle Aree fabbricabili definite dal Piano di Governo del Territorio, come da Tabella già allegata alla precedente DGC n. 95/2009 e qui nuovamente riportata, al fine di limitare al massimo l'insorgenza del contenzioso tributario qualora l'Imposta comunale sugli immobili sia stata versata dal contribuente sulla base di un valore non inferiore a quello qui determinato;

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);
- B) Produttivo (zone D1, 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 peritali di mercato, effettuate anche tramite comparazione con 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.

Ne è emerso che il costo base di riferimento può essere quantificato in € 100,00/mq che, preso come quantità unitaria, comporta la definizione dei seguenti valori per le singole aree omogenee:

DENOMINAZIONE AMBITO TERRITORIALE	VALORE al MQ.
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/1	€ 150,00
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/2	€ 150,00
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/3	€ 100,00
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/4	€ 100,00
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/5	€ 200,00
Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – B2/6	€ 60,00
Ambiti a prevalente dest. res. assoggettati a pianificazione attuativa – B5/1	Stima*
Ambiti di riconversione assoggettati a pianificazione attuativa – B5/2	Stima*

* per questi ambiti, il Piano di Governo del Territorio non definisce la potenzialità edificatoria tramite un indice univoco; pertanto, sulla scorta dei valori definiti per le altri ambiti edificabili, si può ritenere coerente un valore unitario di riferimento per la stima del valore di tali aree pari a € 100,00/mq

coefficienti correttivi per aree residenziali:

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	0,80
zona 2	Monte di Nese	0,70
Aree assoggettate a Piano Attuativo		0,85

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 peritali di mercato 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.

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.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 254 DEL 19/12/2022

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).