

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE****CITTÀ DI ALZANO LOMBARDO****BERGAMO****C O P I A**

☒ Affissa all'Albo Pretorio
il 11/05/2009

**DETERMINAZIONI IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE
EDIFICABILI AI FINI ACCERTAMENTI I.C.I.**

Nr. Progr. **95**

Data 07/05/2009

Seduta Nr. 22

L'anno DUEMILANOVE questo giorno SETTE del mese di MAGGIO alle ore 19:30 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
ANELLI ROBERTO	SINDACO	Presente
BENDOTTI DORIANO	ASSESSORE/VICESINDACO	Presente
ALBERTI NICOLA	ASSESSORE	Presente
BERTOCCHI CAMILLO	ASSESSORE	Presente
GANDELLI CLAUDIO	ASSESSORE	Presente
GRITTI LUCA	ASSESSORE	Presente
MAZZOLENI ROBERTO	ASSESSORE	Presente
PELLICOLI GIORGIO	ASSESSORE	Presente
Totale Presenti	8	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 COMUNALE Sig. ALLETTO SALVATORE

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

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 26/11/2004 con la quale si è proceduto alla determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'accertamento I.C.I.

Evidenziato 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

Dato atto che il nuovo strumento urbanistico suddivide il territorio comunale in ambiti urbanistici che, pur mantenendo stretta analogia con le zone omogenee definite dal previgente Piano Regolatore Generale, definiscono una diversa classificazione del territorio stesso

Ritenuto pertanto necessario procedere alla revisione della tabella allegata alla richiamata deliberazione consiliare n. 68/2004 allo scopo di renderla coerente con le definizioni degli ambiti territoriali del Piano di Governo del Territorio

Evidenziato che, in attesa di eventuali determinazioni del Consiglio Comunale in merito alla ridefinizione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili, si rende opportuno proporre l'emanazione di un atto di indirizzo che, coerentemente alla nuova classificazione urbanistica del territorio, ridefinisca i valori delle aree fabbricabili già stabiliti dalla richiamata deliberazione consiliare

Visti gli artt. 3, 12 e 13 del Regolamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili, adottato con delibera C.C. n. 121 del 29.12.1998;

VISTO il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Di emanare, per quanto in premessa, il seguente atto di indirizzo:

1. 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
2. di 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.

**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/mc

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.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 95 DEL 07/05/2009

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to ROBERTO ANELLI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SALVATORE ALLETTTO

Attesto che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Comunale il **11/05/2009** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Addì, 11/05/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ALLETTTO SALVATORE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, (T.U.E.L.) il giorno **21/05/2009** decorsi 10 gorni dalla pubblicazione.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ALLETTTO SALVATORE

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Addì, 11/05/2009

ISTRUTTORE DIRETTIVO
VINCENZO CAMIZZI

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 95 DEL
07/05/2009