



# Comune DI GRASSOBBIO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24050

Via Vespucci, 6

Tel 035 3843411  
Fax 035 3843444  
C.F. 80027490160  
P.Iva 00722500162

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 232 del 29-10-2012**

**OGGETTO: CONFERMA PER L'ANNO 2012 DEI CRITERI E LINEE GUIDA PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI STABILITI NELL'ANNO 2006 E CONFERMATI NEGLI ANNI SUCCESSIVI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ED EQUIPARAZIONE DELLE VECCHIE ZONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) CON LE NUOVE ZONE DEFINITE DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT).**

L'anno duemiladodici il giorno ventinove del mese di ottobre alle ore 18:30 nella sala delle adunanze .

Previa l'osservanza di tutte le formalità previste dal vigente D. Lgs 18.8.2000 n. 267, vennero oggi convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano :

<b>EPIS ERMENEGILDO</b>	SINDACO	P
<b>BANI MARIO</b>	VICE SINDACO	P
<b>PELLEGRINI MICHELE</b>	ASSESSORE	P
<b>PACIOLLA MARCO</b>	ASSESSORE	A
<b>ROTA LETIZIA</b>	ASSESSORE	P
<b>BASSETTI MARIELLA</b>	ASSESSORE	P
	<b>PRESENTI</b>	<b>5</b>
	<b>ASSENTI</b>	<b>1</b>

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE CULASSO ADRIANO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **EPIS ERMENEGILDO – SINDACO** - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- l'Art. 13 del DL 201/2011 (convertito dalla legge 214/2011) ha disposto l'applicazione anticipata "in via sperimentale" dal 2012 dell'Imposta Municipale Propria (detta IMU);
- la disciplina dell'IMU in più parti riprende e ripropone la normativa dell'imposta che sostituisce, l'imposta comunale sugli immobili ICI;
- il comma 3 del suddetto articolo 13 recita: "la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1,3,5 e 6, del decreto legislativo 30 dicembre 1992 numero 504 e dei commi 4 e 5 del presente articolo";
- il comma 5 dell'articolo 5 del D. Lgs.n. 504 del 1992 che così dispone: "*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*".

RITENUTO, opportuno visto la mutevole variazione dei valori venali, dare un indirizzo all'attività di gestione degli uffici sui i valori minimi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, terziario, direzionale, così come definite ai sensi del DPR n. 138 del 1998, con riferimento all'approvato P.G.T, ai fini dell'imposta municipale propria (IMU).

VISTO e CONSIDERATO che, con delibera di consiglio comunale n 9 del 13.04.2012, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) in fase di pubblicazione, che sostituirà il Piano Regolatore Generale (PRG) precedente, si rende necessario equiparare le zone omogenee del vecchio PRG con le nuove zone omogenee del PGT che si riportano nella tabella seguente:

**DETERMINAZIONE VALORE VENALE MINIMO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU  
ANNO 2012**

<b>ZONE OMOGENEE P.R.G. – approvato con d.g.r. n. 18969 del 04.10.1996 e Variante Generale vigente dal 04.01.2006</b>	<b>SIGLA URBANISTICA DEFINITA DAL P.R.G.</b>	<b>AZZONAMENTO DEFINITO P.G.T. approvato con d.c.c. n. 9 del 13.04.2012 in fase di pubblicazione</b>	<b>VALORE MINIMO A MQ.</b>
Zona di contenimento allo stato di fatto	B1	Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione	€ 180,00
Zona di contenimento allo stato di fatto con impianto urbanistico confermato	B2	Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione	€ 180,00
Zona di completamento	B3	Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione	€ 170,00

Zona di ristrutturazione urbanistica	B4	Ambiti di trasformazione residenziali contenuti nel previgente PRG e confermati dal P.G.T.	€ 130,00
Zona di espansione in fase di attuazione	B5	Ambiti residenziali di piani attuativi approvati o convenzionati	€ 180,00 (punto 2 deliberato)
Zona di espansione e di nuovo impianto	C	Ambiti di trasformazione residenziali contenuti nel previgente PRG e confermati dal P.G.T.	€ 120,00 (punto 2 deliberato)
Complessi produttivi esistenti e confermati	B6	Ambiti per attività economiche consolidati di saturazione o di riqualificazione	€ 180,00
Ambiti produttivi in fase di attuazione	B7	Ambiti per attività economiche consolidati di saturazione o di riqualificazione	€ 180,00
Ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica	B8	Ambiti per attività economiche di particolare rilevanza ai fini della compatibilità insediativa	€ 180,00
Insedimenti produttivi di completamento	B9	Ambiti per attività economiche consolidati di saturazione o di riqualificazione	€ 180,00
Complessi produttivi soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con possibilità di ridefinizione delle destinazioni d'uso ai fini terziario o direzionali	B10	Ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo terziario/direzionale	€ 180,00
Insedimenti produttivi di espansione	D1		€ 110,00
Zone situate in prossimità di un'azienda a rischio di incidente rilevante	-	Ambiti per attività economiche a rischio di incidente rilevante	€ 180,00
-	-	Ambiti per attività economiche consolidati di contenimento dello stato di fatto	€ 180,00

RITENUTO di precisare che l'Amministrazione anche per l'anno 2012 ai fini della nuova Imposta Municipale Propria (IMU), ha stabilito di fissare i criteri e i valori delle aree fabbricabili, già fissati nell'anno 2006 e confermati per gli anni successivi senza aumenti, visto e preso atto della difficile situazione del mercato immobiliare.

RITENUTO di precisare che i valori così determinati, hanno carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc..

VISTI:

- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49-1° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto;
- l'attestazione di conformità espressa ai sensi dell'art. 97-2° comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed ai sensi dell'art. 9 T.U. Regolamento sull'Autonomia Organizzativa.

Con i voti favorevoli ed unanimi espressi ai sensi di legge.

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

1. Di confermare ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per l'anno 2012 i valori minimi delle aree fabbricabili a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, terziario, direzionale così come definite ai sensi del DPR n. 138 del 1998, con riferimento all'approvato PGT equiparando le zone omogenee del vecchio Piano Regolatore Generale (PRG) con le nuove zone omogenee del Piano del Governo del Territorio (PGT) che si riportano nella tabella seguente:

#### DETERMINAZIONE VALORE VENALE MINIMO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2012

ZONE OMOGENEE P.R.G. – approvato con d.g.r. n. 18969 del 04.10.1996 e Variante Generale vigente dal 04.01.2006	SIGLA URBANISTICA DEFINITA DAL P.R.G.	AZZONAMENTO DEFINITO P.G.T. approvato con d.c.c. n. 9 del 13.04.2012 in fase di pubblicazione	VALORE MINIMO A MQ.
Zona di contenimento allo stato di fatto	B1	Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione	€ 180,00
Zona di contenimento allo stato di fatto con impianto urbanistico confermato	B2	Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione	€ 180,00
Zona di completamento	B3	Ambiti residenziali consolidati di saturazione o riqualificazione	€ 170,00
Zona di ristrutturazione urbanistica	B4	Ambiti di trasformazione residenziali contenuti nel previgente PRG e confermati dal P.G.T.	€ 130,00

Zona di espansione in fase di attuazione	B5	Ambiti residenziali di piani attuativi approvati o convenzionati	€ 180,00 (punto 2 deliberato)
Zona di espansione e di nuovo impianto	C	Ambiti di trasformazione residenziali contenuti nel previgente PRG e confermati dal P.G.T.	€ 120,00 (punto 2 deliberato)
Complessi produttivi esistenti e confermati	B6	Ambiti per attività economiche consolidati di saturazione o di riqualificazione	€ 180,00
Ambiti produttivi in fase di attuazione	B7	Ambiti per attività economiche consolidati di saturazione o di riqualificazione	€ 180,00
Ambiti produttivi di particolare rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica	B8	Ambiti per attività economiche di particolare rilevanza ai fini della compatibilità insediativa	€ 180,00
Insedimenti produttivi di completamento	B9	Ambiti per attività economiche consolidati di saturazione o di riqualificazione	€ 180,00
Complessi produttivi soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con possibilità di ridefinizione delle destinazioni d'uso ai fini terziario o direzionali	B10	Ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo terziario/direzionale	€ 180,00
Insedimenti produttivi di espansione	D1		€ 110,00
Zone situate in prossimità di un'azienda a rischio di incidente rilevante	-	Ambiti per attività economiche a rischio di incidente rilevante	€ 180,00
-	-	Ambiti per attività economiche consolidati di contenimento dello stato di fatto	€ 180,00

2. Di precisare le linee guida per alcune situazioni che si sono evolute nel tempo, quando i valori delle aree non possono essere desunti da atti pubblici o privati.

Si precisa quanto segue:

ZONE DI ESPANSIONE E DI NUOVO IMPIANTO “C” vecchio PRG valutate €120,00 al mq,

nel caso di soggettività passiva ai fini ICI/IMU che risulta precedente all'approvazione dei piani di lottizzo, il valore di riferimento iniziale è da calcolarsi considerando la quota parte di proprietà della superficie territoriale<sup>1</sup> edificabile da moltiplicarsi per il valore di €120,00 al mq ;  
per mantenere la continuità del valore iniziale anche successivamente all'approvazione dei lottizzi e poi ai lottizzi convenzionati, si ritiene si debba seguire la seguente procedura:

\* nel caso il soggetto passivo rimanga sempre lo stesso, durante l'approvazione dei lottizzi, la stipula delle relative convenzioni e successivamente l'edificazione degli immobili, IL VALORE DI RIFERIMENTO ai fini ICI e successivamente IMU, rimane quello iniziale, ossia, SUP. TERRITORIALE<sup>1</sup> edificabile moltiplicato per € 120,00 al mq fino all'accatastamento degli immobili.

\* nel caso il soggetto passivo venda parte delle aree facenti parte di un lottizzo approvato o convenzionato, si possono seguire due strade:

1) considerato i mq iniziali (quota parte superficie territoriale<sup>1</sup> edificabile) decurtandoli dai mq della superficie fondiaria<sup>2</sup> del lotto venduto e dalle eventuali relative aree lasciate a standard e strade riferiti al lotto venduto, si ottengono così i mq residui che dovranno essere poi moltiplicati sempre per il valore di €120,00 al mq.

2) quando risulta difficile calcolare la proporzionalità delle aree dei singoli lotti con quelle dei relativi standard, si può calcolare il nuovo valore al mq dei singoli lotti che si andranno a vendere applicando la seguente proporzione:

**Tot. sup. territoriale : X (al mq) = Tot. sup. fondiaria dei lotti : € 120,00 al mq**

Si ottiene così il nuovo valore al mq della superficie fondiaria<sup>2</sup> dei lotti.

Per ottenere la nuova base imponibile successiva alle cessioni si moltiplica il nuovo valore ottenuto al mq per la superficie fondiaria<sup>2</sup> residua.

<sup>1</sup> **Superficie territoriale:** per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un piano esecutivo destinata all'edificazione, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie delle eventuali strade interne di distribuzione dei lotti e la quota di aree destinate a standard urbanistici.

<sup>2</sup> **Superficie fondiaria:** per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle superfici inerenti a strade interne di distribuzione dei lotti e la quota di aree destinate a standard urbanistici.

**OVVIAMENTE tali valori debbono essere derogati dall'Ufficio allorquando i valori possono essere desunti da atti pubblici e privati.**

3. Di stabilire che i valori di cui sopra saranno ridotti fino al 30% qualora i terreni fossero livellari del Comune di Grassobbio.
4. Di stabilire che i valori di cui sopra saranno ridotti fino al 20% qualora gravanti da servitù di elettrodotto, metanodotto, ossigenodotto, ecc., ma solo limitatamente all'area soggetta a tali servitù.
5. Di stabilire che i valori delle aree in casi di particolari e specifiche situazioni, verranno vagliati dalla Giunta unitamente al responsabile del tributo.
6. Di dare atto che il presente deliberato è conforme alle disposizioni del vigente Statuto comunale.
7. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" il sottoscritto, Responsabile dell'Area esprime parere "**FAVOREVOLE**" in ordine alla *regolarità tecnica* della proposta in oggetto e, per quanto di competenza, si trasmette al Responsabile dell'Area Finanziaria in quanto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente

IL/LA RESPONSABILE DELL'AREA  
f.to CULASSO ADRIANO

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", esperita l'istruttoria di competenza, il sottoscritto, Responsabile dell'Area esprime parere "**FAVOREVOLE**" in ordine alla *regolarità contabile* della proposta in oggetto, dando atto che comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

IL/LA RESPONSABILE  
f.to CULASSO ADRIANO

**ATTESTAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE**  
(art. 97, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e  
art. 9 del testo unico Regolamento sull'autonomia organizzativa )

SI ATTESTA

La conformità giuridico amministrativa del presente atto.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

IL PRESIDENTE  
f.to EPIS ERMENEGILDO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

---

Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267, è stata affissa in copia all'Albo Pretorio il giorno 12-11-2012 e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 12-11-2012 al 27-11-2012.

Addì, 12-11-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

---

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

(art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267)

Si attesta che con la presente delibera, contestualmente all'affissione all'Albo, viene trasmesso l'elenco ai Capigruppo Consiliari.

Addì, 12-11-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, terzo comma, del D. Lgs. 18.08.2000 nr. 267 essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio di questo comune.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Addì, 12-11-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to CULASSO ADRIANO