

COMUNE di MEDOLAGO
(Provincia di Bergamo)

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 46 del 07-06-2013

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI CENSITI AL NCEU IN CATEGORIA F3-F4 ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA , ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI 2013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **DUEMILATREDICI** il giorno **SETTE** del mese di **GIUGNO**, alle ore **18:00** in Medolago nella sede comunale, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

FONTANA LUISA	SINDACO	P
BONASIO ALESSIA	ASSESSORE	A
BREMBILLA RENATO	ASSESSORE	P
FERRALORO NICOLO' ALDO GINO	ASSESSORE	P

Ne risultano **PRESENTI** n. **3** e **ASSENTI** n. **1**.

Partecipa il Segretario Comunale **RUSSO DOTT. SANTO**.

La Signora **FONTANA LUISA**, in qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Immediatamente eseguibile	S
Soggetta a ratifica da parte del Consiglio	N

LA GIUNTA COMUNALE

UDITA la relazione sulla proposta di deliberazione;

VISTA ed **ESAMINATA** l'allegata proposta di deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RICONOSCIUTA la piena competenza della Giunta Comunale a deliberare sulla materia in oggetto, ai sensi dell'art. 48 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTO l'art. 5 del regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del C.C. n. 4 del 04.03.2012, in ordine alle modalità da seguire per la predisposizione degli atti deliberativi;

VISTI i pareri favorevoli espressi sull'allegata proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del d.lgs. n. 267/2000, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RITENUTO di accogliere ed approvare la proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio;

CON VOTI unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- **DI APPROVARE** e **FARE PROPRIA** la proposta di deliberazione, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- **DI RECEPIRE** l'allegata relazione del Responsabile del Settore Territorio in merito alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.;
- **DI APPROVARE** per l'anno 2013 l'aggiornamento dei valori delle aree edificabili ai fini I.M.U. così come di seguito indicati in tabella:

	Af	At
	€/mq.	€/mq.
Zone B1 → Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)	80,56	
Zone B2 → Ambiti residenziali consolidati estensivi (art. 34)	80,56	
Zone C1 → Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)	100,69	49,53
Zone C2 → ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)	100,69	49,53
Zone D/1 → ambiti consolidati (art. 41)	66,11	
Zone D2/1 e D2/2 → ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)	66,11	
Zone D2/3 → ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)	66,11	57,28
Zone D3 → ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)	134,22	124,40
Zone F7 → ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)	61,15	33,04

Dove:

per Af si intende la superficie fondiaria (PA approvato con individuazione dei lotti);

per At si intende la superficie territoriale (PA non ancora convenzionato);

ASSIMILAZIONE FABBRICATI AD AREE EDIFICABILI			
F/3 F/4 in zona agricola e rurale, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano"		€/mq 80,56	Da calcolare per la superficie lorda complessiva del fabbricato moltiplicata per il numero dei piani

- **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione contestualmente all'affissione all'albo, viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000.



Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

CON VOTI:

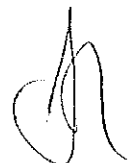
n. 3 presenti
n. 1 assente: Alessia Bonasio
n. 0 astenuti
n. 3 votanti
n. 3 favorevoli
n. 0 contrari
espressi nelle forme di legge dai componenti della Giunta presenti e votanti;

DELIBERA

- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – quarto comma – d.lgs. n. 267 del 18.08.2000 e per le motivazioni indicate in narrativa.

L'Ufficio di Segreteria provvederà a trasmettere copia della presente deliberazione per gli adempimenti di competenza:

- Al Responsabile del Settore Territorio
- Al Responsabile del Settore Finanziario





COMUNE di MEDOLAGO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 46

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI CENSITI AL NCEU IN CATEGORIA F3-F4 ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI 2013

ASSESSORATO PROPONENTE: **EDILIZIA PRIVATA E POLITICHE DELLA CASA**
UFFICIO DI RIFERIMENTO: **TECNICO**
RESPONSABILE DI SETTORE: **TIBALDI UMBERTO**

VISTI gli artt. 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, in tutti i comuni del territorio nazionale;

DATO ATTO che:

- ✓ l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, stabilisce *"E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento"*;
- ✓ l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.lgs. 446/1997 stabilisce che: *"con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono [...] determinare periodicamente e per zone omogenei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine delle limitazioni del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso."*;
- ✓ con atto deliberativo consiliare n. 6 del 30 aprile 2012 è stato approvato apposito regolamento per la disciplina dell'imposta municipale unica – I.M.U. – che all'art. 12 comma 1 stabilisce: *"Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore nei casi in cui l'imposta municipale propria dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro la data fissata da norma statale per le deliberazioni del bilancio di previsione"* e al successivo comma 3 *"Il valore aree deve essere proposto alla Giunta comunale dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale"*;

VISTA la relazione del Responsabile del Settore Territorio prot. n. 4048 del 5 giugno 2013, in merito alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., **allegata A)**;

DATO ATTO che l'argomento rientra tra le competenze della Giunta in virtù dell'art. 12 – comma 1 – del regolamento I.M.U. , art. 48 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che nella fase preventiva della formazione dell'atto si è provveduto, a norma dell'art. 147bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000, al controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile, così come risulta dai pareri allegati;

DATO ATTO che la proposta di deliberazione comporta riflessi indiretti sulla situazione economica finanziaria dell'ente;

TUTTO ciò visto e rilevato

CONTROLLI PREVENTIVI DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA E CONTABILE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art. 49 e 147bis del d.lgs. n. 267/2000)

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI CENSITI AL NCEU IN CATEGORIA F3-F4 ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA , ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI 2013

Ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147bis, comma 1°, del d.lgs. 267/2000, il sottoscritto TIBALDI UMBERTO, Responsabile di Settore, visto l'art. 6 e l'art. 10 del Regolamento sui controlli interni, esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi sulla proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il Responsabile del Settore
TIBALDI UMBERTO



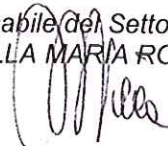
PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 e 147bis del d.lgs. n. 267/2000)

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI CENSITI AL NCEU IN CATEGORIA F3-F4 ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA , ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI 2013

Ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147bis, comma 1°, del d.lgs. 267/2000, la sottoscritta VILLA MARIA ROSA, Responsabile del Settore Finanziario, visto l'art. 7 e l'art. 11 del Regolamento sui controlli interni, esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi e le verifiche sulla proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere in ordine alla regolarità contabile.

Il Responsabile del Settore Finanziario
VILLA MARIA ROSA





COMUNE DI MEDOLAGO

Provincia di Bergamo

P.zza L. Marcoli, 2 - 24030 MEDOLAGO - Tel. 035/4948810 - Fax 035/494881
C.F. 82003850169 P.I. 02740990169

Comune di Medolago (BG)
PROT. n. 0004048 del 05-06-2013
Arrivo per SEGRETERIA -

Categoria 1 Classe 6 Allegati Fascicolo



RELAZIONE TECNICA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI CENSITI AL NCEU IN CATEGORIA F3-F4 ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA , ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI 2013

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERRITORIO

VISTI agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita l'imposta municipale propria, in tutti i comuni del territorio nazionale ;

DATO ATTO che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, stabilisce :

"E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento";

EVIDENZIATO che i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, provvedono a :

- disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti.

ATTESO che i regolamenti sono approvati con deliberazione del Comune non oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione ;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n 6 del 30 aprile 2012 con la quale è stato approvato il Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria "IMU" che all'art. 12 stabilisce *"Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. 30/12/1992, n. 504, non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore nei casi in cui l'imposta municipale unica dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con apposita deliberazione di Giunta da adottarsi entro la data fissata da norma statale per la deliberazione del bilancio di previsione"* e al successivo comma 3 *"Il valore delle aree deve essere proposto alla Giunta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale."*;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale 36 del 30 aprile 2012, con la quale è stato nominato il Funzionario Responsabile dell'IMU (Imposta Municipale Unica) ;

VISTO il comma 3 - art. 11 (AREA FABBRICABILE) del Regolamento IMU, con il quale viene stabilito :

art. 12 comma 3. Per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'IMU per gli immobili che esprimono potenziale edificatorio, ancorché

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(UMBERTO TIBALDI)

residuale, ci si avvale anche del principio di ragguaglio con "l'area fabbricabile" da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile.

ATTESO che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, tuttavia è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amm.ne, ed utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010 Corte di Cassazione, Sez. Tributaria) ;

EVIDENZIATO che le categorie "F", seppure sprovviste di rendita, per il potenziale edificatorio che esprimono nonché per il valore stesso dell'immobile, possono essere sottoposte a tassazione IMU con il principio di ragguaglio alle aree edificabili, in quanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, debbono scontare la prevista tassazione; in alternativa gli immobili stessi debbono espressamente essere privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale ;

RAVVISATA la necessità di adottare lo stesso criterio di calcolo del valore venale anche per le categorie F/3 e F/4 in zona agricola e rurale, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, e precisamente :

F/3 Unità in corso di costruzione.

Si tratta di u.i. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione.

F/4 Unità in corso di definizione

Sono il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione. Si tratta di u.i. non ancora definite, p.e.: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita; oppure le porzioni di u.i. incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un appartamento per essere compravendute, ecc.

ENTI URBANI (Partita speciale "Partita 1")

Sono fabbricati per i quali è stato presentato l'atto d'aggiornamento catastale al N.C.T. (tipo mappale) e per i quali non è stato effettuato il relativo accatastamento al N.C.E.U.

RAVVISATA pertanto la necessità di adottare un criterio omogeneo e razionale, allo scopo di attribuire un valore di riferimento ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU" ai fabbricati censiti al N.C.E.U. in categorie catastali senza rendita (categorie F) e per i fabbricati ancora classificati al N.C.T. come "Ente Urbano" ma non accatastati ;

RITENUTO opportuno calcolare il valore venale in comune commercio sulla base della superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani ;

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(UMBERTO TIBALDI)




CONSIDERATO che già nel 2012 e ai fini dell'Imposta Municipale Unica, erano stati determinati, per zone omogenee, dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili e che con atto di giunta comunale n. 38 del 4 maggio 2012 per l'anno 2012 sono stati così determinati:

		Af	At
		€/mq.	€/mq.
Zone B1 → Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)		78,66	
Zone B2 → Ambiti residenziali consolidati estensivi (art. 34)		78,66	
Zone C1 → Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)		98,33	48,37
Zone C2 → ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)		98,33	48,37
Zone D1 → ambiti consolidati (art. 41)		64,56	
Zone D2/1 e D2/2 → ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)		64,56	
Zone D2/3 → ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)		64,56	55,94
Zone D3 → ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)		131,08	121,48
Zone F7 → ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)		59,72	32,25

Dove:

per Af si intende la superficie fondiaria (PA approvato con individuazione dei lotti)
per At si intende la superficie territoriale (PA non ancora convenzionato);

ASSIMILAZIONE FABBRICATI AD AREE EDIFICABILI			
F/3 F/4 in zona agricola e rurale, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano"		€/mq 78,66	Da calcolare per la superficie lorda complessiva del fabbricato moltiplicata per il numero dei piani

VERIFICATO che, come risulta dai bollettini mensili di statistica pubblicati dalla Camera di Commercio di Bergamo, l'intervenuta variazione ISTAT di riferimento nel periodo dicembre 2011 - dicembre 2012 conduce ad una variazione percentuale pari al 2,4%;

RITENUTO di dover applicare per l'anno 2013 l'aggiornamento ISTAT di cui sopra;

Ciò posto, si relaziona che per L'ANNO 2013, l'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. in relazione alla variazione ISTAT del 2,4% è così ripartito:

		Af	At
--	--	----	----

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(UMBERTO TIBALDI)



		€/mq.	€/mq.
Zone B1 → Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)		80,56	
Zone B2 → Ambiti residenziali consolidati estensivi (srt. 34)		80,56	
Zone C1 → Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)		100,69	49,53
Zone C2 → ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)		100,69	49,53
Zone D/1 → ambiti consolidati (art. 41)		66,11	
Zone D2/1 e D2/2 → ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)		66,11	
Zone D2/3 → ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)		66,11	57,28
Zone D3 → ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)		134,22	124,40
Zone F7 → ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)		61,15	33,04

Dove:

per Af si intende la superficie fondiaria (PA approvato con individuazione dei lotti)

per At si intende la superficie territoriale (PA non ancora convenzionato);

ASSIMILAZIONE FABBRICATI AD AREE EDIFICABILI			
F/3 F/4 in zona agricola e rurale, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano"		€/mq 80,56	Da calcolare per la superficie lorda complessiva del fabbricato moltiplicata per il numero dei piano

Si rimette la presente relazione alla Giunta comunale per l'adozione del provvedimento deliberativo.

Medolago, 5 giugno 2013

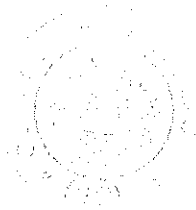
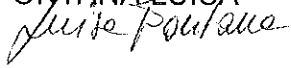


IL RESPONSABILE SETTORE TERRITORIO

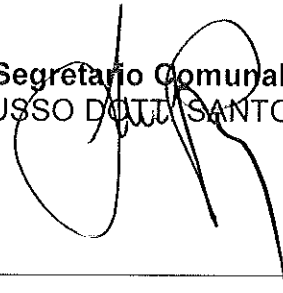
Umberto Tibaldi

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
FONTANA LUISA



Il Segretario Comunale
RUSSO DOTT. SANTO



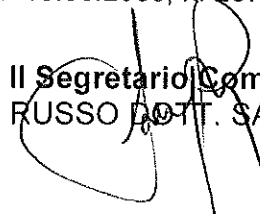
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on line del Comune dal 22.06.2013 al 07.07.2013, reg. di pubblicazione n. 317 , ai sensi dell'art. 124, 1° comma del d.lgs. 18.08.2000, n. 267.

La presente deliberazione è stata trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio on line, ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267.



Il Segretario Comunale
RUSSO DOTT. SANTO



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva trascorsi dieci giorni a partire dal giorno successivo al quindicesimo di pubblicazione, senza che la stessa abbia riportato alcuna opposizione.

Il Segretario Comunale
RUSSO DOTT. SANTO

