

COMUNE DI CALCINATO

PROVINCIA DI BRESCIA

Codice Ente: 10282

ORIGINALE

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 59 del 07/07/2020

OGGETTO: DETERMINAZIONE, AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2020 E SUCCESSIVI, DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI RISULTANTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) SECONDO QUANTO PREVISO DALL'ART. 4 C.3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE IMU.

L'anno **duemilaventi**, addì **sette** del mese di **Luglio**, alle ore **20:00**, presso la **Sede Comunale**, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno, comunicato ai singoli assessori, si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti:

| N. | COGNOME E NOME | PRESENTE | ASSENTE |
|----|-------------------|----------|---------|
| 1 | MAESTRI NICOLETTA | si | no |
| 2 | CINQUETTI MIRCO | si | no |
| 3 | BERTAGNA ALBERTO | si | no |
| 4 | PONZONI VIVIANA | si | no |
| 5 | VERGANO STEFANO | si | no |
| 6 | SAVOLDI GIACOMO | si | no |

Totale presenti 6

Totale assenti 0

Assiste **Il Segretario Generale Dott.ssa Laura Romanello** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza la sig.ra **Maestri Nicoletta** nella sua qualità di **Sindaco**, ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: DETERMINAZIONE, AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2020 E SUCCESSIVI, DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI RISULTANTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) SECONDO QUANTO PREVISO DALL'ART. 4 C.3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Stabilità 2020), con la quale è stato stabilito che a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI);

CONSIDERATO che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art.1 commi da 739 a 783 della medesima Legge 27 dicembre 2019, n. 160;

RICHIAMATI i seguenti articoli della L. 160/2019 che ha disciplinato l'imu:

- art. 1 c. 741 lettera d) che definisce il concetto di area edificabile:

d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio e' fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

- art. 1 c. 746 che definisce la base imponibile per le aree edificabili:

Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- art. 1 c. 777 lettera d) che prevede la facoltà del comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili:

d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 25/06/2020 con la quale è stato approvato il nuovo regolamento IMU sulla base della normativa di cui al punto precedente;

RICHIAMATO l'art. 4 comma 3 di suddetto regolamento IMU in cui il comune ha esercitato la facoltà di cui all'art. 1 c. 777 lettera d) della L. 160/2019

"Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, limitando al massimo l'insorgenza di contenziosi e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, la Giunta Comunale delibera periodicamente, per zone omogenee ed entro il termine di determinazione delle aliquote e detrazioni IMU, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. La delibera può essere oggetto di modifica annuale, diversamente si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente fino all'assunzione di un successivo

atto deliberativo. Si precisa che, in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori con suddetta delibera non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti"

CONSIDERATO che anche il regolamento IUC sezione IMU approvato con delibera di c.c. n. 30 del 28/07/2014 prevedeva già all'art. 147 comma 7 l'adozione di una delibera di Giunta Comunale per fissare dei valori medi di riferimento per il calcolo della base imponibile imu;

ESAMINATO l'art. 36 c. 2 della L. n. 248 del 04.08.2006 che precisa che un'area è edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune indipendentemente dalla successiva approvazione della regione e dall'adozione dei necessari strumenti attuativi del medesimo;

CONSIDERATO che sia la giurisprudenza di legittimità che quella costituzionale insegnano che il legislatore ha attribuito alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare distinguendo tra la "normativa fiscale", per la quale rileva la determinazione del valore imponibile del suolo, e la "normativa urbanistica", per la quale rileva l'effettiva possibilità di edificare indipendentemente dal valore venale del suolo. Un'area per la quale non è ancora ottenibile il permesso a costruire, ma qualificata edificabile dello strumento urbanistico generale adottato anche se non ancora approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;

PREMESSO che il Piano di Governo del Territorio vigente approvato dal C.C. con Delibera n.62 del 28/12/12, pubblicato sul B.U.R.L. n.20 del 15/05/13 e come successivamente modificato con una prima variante al Piano di Governo del Territorio approvata dal C.C. con Delibera n.12 del 07/04/14, pubblicata sul B.U.R.L. n.21 del 21/05/14 e seconda variante al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di C.C. n. 33 del 24/07/2018 approvata dal C.C. con Delibera n.24 del 02/04/19, pubblicata sul B.U.R.L. n.26 del 26/06/19 e con rettifica agli atti del PGT approvata dal C.C. con Delibera n.71 del 20/12/19 pubblicata sul B.U.R.L. n.5 del 29/01/2020;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 74 del 28/05/2013 con cui sono stati definiti i valori medi delle aree adottata in seguito all'approvazione del PGT

CONSIDERATO che è nell'interesse dell'Amministrazione Comunale provvedere ad adeguare i valori venali in comune commercio in relazione dell'effettivo ed attuale valore reale delle aree viste le particolarità del nuovo strumento urbanistico adottato (PGT) e gli andamenti del mercato immobiliare;

RICHIAMATA la determina n. 384 del 17/10/2019 in cui è stato affidato l'incarico di valutazione economica dei valori di tutte le aree del PGT all'ing. Cesare Bertocchi, tecnico estensore dell'ultima variante PGT;

PRESO ATTO che l'incarico sopra citato comprendeva anche l'individuazione delle "nuove aree edificabili" per le quali l'art. n. 31 comma 20 della legge n. 289 del 27 dicembre 2002 prevede l'obbligo del comune, in caso di attribuzione ad un terreno della natura di area edificabile, di darne formale comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale o con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente

CONSIDERATO quindi che la valutazione delle aree edificabili, come risulta dall'allegato predisposto dall'ing. Bertocchi Cesare, riguarda tutte le aree previste nel PGT;

CONSIDERATO quindi che i valori medi fissati con la presente delibera possono essere derogati dall'ufficio allorché i valori così determinati risultino inferiori al valore effettivo di mercato (ricavato ad esempio da atti pubblici, perizie, atti privati ecc.) in quanto i valori fissati da tale provvedimento non assumono carattere di limite invalicabile del potere di accertamento e di rettifica dell'Ufficio. Sulla base della stessa logica il contribuente può eventualmente dichiarare un valore inferiore a quello stabilito con delibera dal comune e il comune può

ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato specifico per l'area a cui si riferisce. È evidente che nel caso occorrerà che il contribuente produca una perizia analitica, asseverata da un tecnico abilitato, opportunamente documentata e suffragata da elementi oggettivi relativi all'area di cui trattasi;

ATTESO che sono stati assolti gli obblighi di conflitto di interessi di cui all'art.7 del DPR 62/2013 (Codice di comportamento);

VISTO che, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, in merito alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile;

Ad unanimità di voti;

DELIBERA

1. di approvare l'allegata tabella e relativa relazione, predisposta dal tecnico incaricato ing. Cesare Bertocchi, al fine della definizione dei valori medi di riferimento per il calcolo della base imponibile IMU per l'annualità 2020 e successive;
2. di dare atto che per le nuove aree edificabili di cui alla 2^a variante al PGT i valori allegati hanno effetto anche per seguenti periodi:
 - tra l'adozione della variante al pgt (24/07/2018) e la sua approvazione (02/04/2019) nella misura del 20% dei valori di cui alla tabella punto 1
 - tra l'approvazione della variante al pgt (02/04/2019) al 31/12/2019 e successive annualità nella misura dei valori di cui alla tabella punto 1
3. di dare mandato all'ufficio tributi di procedere, per le "nuove aree edificabili" di cui alla 2^a variante al PGT, alla notifica del passaggio da terreno agricolo ad area edificabile ai sensi dell'art. n. 31 comma 20 della legge n. 289 del 27 dicembre 2002 invitando il contribuente alla regolarizzazione dell'eventuale IMU (e TASI sino al 31.12.2019) non versata senza l'applicazione di sanzioni ed interessi
4. di dare pubblicità ed evidenza nel sito internet del Comune di Calcinato, nella sezione dedicata all'imu, dell'aggiornamento dei valori medi delle aree edificabili
5. di prendere atto dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile riportati nell'allegata scheda ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
6. di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

COMUNE DI CALCINATO

PROVINCIA DI BRESCIA

Codice Ente: 10282

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 59 DEL 07/07/2020

Oggetto : DETERMINAZIONE, AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ANNO 2020 E SUCCESSIVI, DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI RISULTANTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) SECONDO QUANTO PREVISO DALL'ART. 4 C.3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE IMU.

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO in ordine alla regolarità tecnica

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, con riferimento alla delibera in oggetto indicata, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in relazione alle proprie competenze, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla **regolarità tecnica**.

Calcinato, li 07/07/2020

Il Responsabile
Area Economico/Finanziaria e Tributi
Rag. Venturelli Roberto

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO in ordine alla regolarità contabile

Il sottoscritto Responsabile del Servizio, con riferimento alla delibera in oggetto indicata, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 49, comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla **regolarità contabile**.

Calcinato, li 07/07/2020

Il Responsabile del Servizio Ragioneria
Rag. Venturelli Roberto

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Maestri Nicoletta

Il Segretario Generale
Dott.ssa Laura Romanello

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale/Responsabile del Procedimento ufficio segreteria

CERTIFICA CHE:

- copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on-line, nel sito web istituzionale del Comune, accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69), in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.
- la presente deliberazione è stata comunicata ai Capigruppo, ai sensi dell'art. 125 del T.U. n. 267/2000, con elenco n. _____ prot. n° _____

Calcinato, li 14/07/2020

Il Segretario Generale
Dott.ssa Laura Romanello

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio.

Visto l'articolo 134, commi 3 e 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267, certifico che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva in data _____ per decorso del termine di 10 giorni decorrenti dal giorno successivo al completamento del periodo di pubblicazione all'Albo Pretorio on – line, nel sito web istituzione di questo Comune, senza aver riportato opposizioni;
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile con il voto espresso della maggioranza dei componenti il collegio (articolo 134, comma 4).

Calcinato, li _____

Il Segretario Generale
Dott.ssa Laura Romanello

**AREE EDIFICABILI RISULTANTI DAL PGT COMUNE DI CALCINATO :
VALORI MEDI DI MERCATO AI FINI IMU**

| AREE EDIFICABILI (PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI) | DETTAGLI ZONA | VALORE AREA [€/m ²] | | EVENTUALI NOTE |
|--|-----------------------------|---|--|--|
| | | SOGGETTE A INTERVENTO DIRETTO | SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO (PA) PERMESSO DI COSTRUZIONE CONVENZIONATO (PdCc) | |
| "NAF" - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | | € 175,00 | € 100,00 | Rimane fatta salva l'applicazione dell'art. 28 delle NTA del Pdr - MODALITA' D'ATTUAZIONE |
| "B" - RESIDENZIALE CONSOLIDATO | consolidato | € 185,00 | € 110,00 | Per la norma particolare np Al1 di cui all'art. 47 delle NTA è fissato un valore di 80 €/mq. |
| | lotti liberi | € 185,00 | € 110,00 | [Rif. NTA Art.28 comma 3 lett a)] Per i Lotti liberi Residenziali e Commerciali è previsto il PA/PdCc se SLP oltre i 500 mq; - negli ambiti B con If=0,40 mq/mq : previsto PA/PdCc per Sf maggiore di 1.250 mq; - negli ambiti CM con If=0,65 mq/mq : previsto PA/PdCc per Sf maggiore di 770 mq. |
| | lotti liberi da PA conclusi | € 185,00 | € 110,00 | RIMANE FATTO SALVO QUANTO DISPOSTO DALL'ART.48 DELLE NTA DEL PGT: Lotti liberi degli ambiti "B" sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato solo nel caso in cui non discendano da Piani Attuativi conclusi, salvo previsioni diverse per le quali il PGT prescrive il Piano Attuativo. |
| "VPV" - VERDE PRIVATO VINCOLATO E AREE DI PERTINENZA | | - | - | |
| "C" - RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE | | - | € 110,00 | valore utilizzabile anche nel caso di utilizzo a fini edificatoria di zone agricole del PGT |
| "C/D" - PRODUTTIVO DI RICONVERSIONE INTEGRATA | | | € 85,00 | |
| "C/E" - AGRICOLA DI RICONVERSIONE RESIDENZIALE E RICETTIVA | | | € 85,00 | |
| "D1" - PRODUTTIVO CONSOLIDATO | consolidato | € 85,00 | € 35,00 | [Rif. NTA Art.28 comma 3 lett b)] Per i Lotti liberi Produttivi è previsto il PA/PdCc se SLP oltre i 2.000 mq; - negli ambiti D1 con RC=0,60 mq/mq : previsto PA/PdCc per Sf maggiore di 3.400 mq. |
| | lotti liberi | € 85,00 | € 35,00 | RIMANE FATTO SALVO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 55 DELLE NTA DEL PGT: Lotti liberi degli ambiti "D1" sono assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato solo nel caso in cui non discendano da Piani Attuativi conclusi, salvo previsioni diverse per le quali il PGT prescrive il Piano Attuativo. |
| | lotti liberi da PA conclusi | € 85,00 | € 35,00 | |
| "D2" - PRODUTTIVO IN ATTUAZIONE | | | € 55,00 | |
| "D3" - PRODUTTIVO A IMPATTO CONTENUTO | | € 85,00 | | |
| "CM" - COMMERCIALE | | € 205,00 | € 110,00 | [Rif. NTA Art.28 comma 3 lett a)] Per i Lotti liberi Residenziali e Commerciali è previsto il PA/PdCc se SLP oltre i 500 mq; - negli ambiti B con If=0,40 mq/mq : previsto PA/PdCc per Sf maggiore di 1.250 mq; - negli ambiti CM con If=0,65 mq/mq : previsto PA/PdCc per Sf maggiore di 770 mq. |
| "DC" - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI | | € 35,00 | | |
| "DA" - DEPOSITI ALL'APERTO | | € 35,00 | | |
| "SP" - SERVIZIO PUBBLICO DA PIANO DEI SERVIZI | | € 12,00 | € 8,00 | |
| AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO (AdT) | DESTINAZIONE | LOCALIZZAZIONE | VALORE AREA [€/m ²] | EVENTUALI NOTE |
| AT 1 | PRODUTTIVA | Via Brescia - Via Cavicchione Sopra | € 30,00 | |
| AT 2 | PRODUTTIVA | Via Cavicchione Sopra | € 30,00 | |
| AT 3 | PRODUTTIVA | Via Cavicchione Sopra | € 30,00 | |
| AT 4 | PRODUTTIVA | Via Cavicchione Sopra - Via Artigianato | € 30,00 | |
| AT 5 | RESIDENZIALE | Via Sant'Anna | € 50,00 | |
| AT 6 | RESIDENZIALE | Via Carlo Alberto - Via Sant'Anna | € 50,00 | |
| AT 7 | RESIDENZIALE | Via Carlo Alberto | € 50,00 | |
| AT 8a | PRODUTTIVA | Via Cavicchione - Via Gavardina di Sopra | € 30,00 | |
| AT 8b | PRODUTTIVA | Via Gavardina di Sopra | € 25,00 | |
| AT 9 | PRODUTTIVA | Via Cavour | € 30,00 | |
| AT 10 | RESIDENZIALE | Via Barbelli - Via Mazzini | € 40,00 (*) | (*) Da applicarsi alla parte di AdT non oggetto di previsioni edificatorie da parte del Pdr |
| AT 11 | PRODUTTIVA | Via S.Giovanni | € 45,00 | |
| AT 12 | PRODUTTIVA | Via Statale | € 30,00 | |
| AT 13 | RESIDENZIALE | Via Ca' Rote - Via Stazione | € 45,00 (*) | (*) Da applicarsi alla parte di AdT non soggetto a np 22 |
| AT 14 UMI 1 | COMMERCIALE | Via Marsala | € 110,00 | |
| AT 14 UMI 2 | ARTIGIANALE | Via Marsala | € 45,00 | |
| AT 15 | PRODUTTIVA | Via Patuzza | € 45,00 | |