



Comune di Pozzolengo  
**Provincia di Brescia**

**DELIBERAZIONE N. GC/ 130**  
**in data: 13.12.2018**

## **Verbale di deliberazione della Giunta Comunale**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) PER L'ANNO 2019**

L'anno **duemiladiciotto** addì **tredecì** del mese di **dicembre** alle ore **17.00** nella sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

|                             | Presenti Assenti |
|-----------------------------|------------------|
| BELLINI PAOLO - Sindaco     | Presente         |
| DEGANI PAOLO - Vicesindaco  | Presente         |
| TERRAROLI PAOLA - Assessore | Presente         |

Partecipa il Segretario Comunale **DOTT.SSA VALERIA FERRO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Verificato che i membri intervenuti sono in numero legale, il Sig. **PAOLO BELLINI** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Richiamato** l'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), che prevede l'istituzione, a decorrere dal 1° gennaio 2014, dell'Imposta Unica Comunale (IUC), che si basa su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro riferito all'erogazione ed alla fruizione dei servizi comunali;

**Considerato che** l'Imposta Unica Comunale (IUC) si articola in tre distinte obbligazioni tributarie:

1. Imposta Municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali;
2. Tributo per i servizi indivisibili (TASI), riferito alla fruizione di servizi a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile;
3. Tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

**Considerato che** il comma 703 dello stesso art. 1 della menzionata L. n. 147/2013 dispone: "L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU";

**Visti**, pertanto, l'articolo 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, che hanno istituito, con decorrenza anticipata al 1° gennaio 2012, l'Imposta Municipale Propria (IMU), basata sul possesso di immobili, provvedendo inoltre a disciplinarne le linee essenziali e rimandando per ogni altro aspetto alle disposizioni contenute nel D. Lgs n. 504/1992 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);

### **Dato atto che:**

- il comma 2 del citato art. 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede: "L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504";
- il comma 3 dello stesso art. 13, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevede "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, n. 504..."; - il comma 675 della Legge n. 147/2013 stabilisce, ai fini della TASI, che: "La base imponibile è la stessa prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria "IMU" di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214";

**Richiamato**, pertanto, l'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs 30/12/1992, n. 504, che definisce fabbricabile "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";

**Considerato che:** l'art.11 – quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, coordinato con la legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248, stabilisce: "ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 20 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente all'adozione di strumenti urbanistici attuativi del medesimo"; l'art. 36, comma 2, del D.L. 04/07/2006, n. 223, convertito con L. n. 248 del 04/08/2006, stabilisce che "... un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico

generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi ..."; l'art. 5, comma 4, del D. Lgs n. 504/1992, stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal "valore 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";

**Richiamati:**

- il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 06/09/2014, esecutiva ai sensi di legge;

**Visto** l'articolo 52 del D.Lgs. 446/1997, richiamato con riferimento alla IUC dal comma 702 dell'articolo 1 della legge n. 147/2013;

**Vista** la relazione predisposta dal responsabile dell'area tecnica, afferente la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini del calcolo della Imposta Unica Comunale (I.U.C.) nella componente I.M.U. e TASI per l'anno 2019;

**Ritenuto** di condividere le analisi, estimo - economiche, riportate in relazione, nonché le conclusioni e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU e TASI, da approvarsi per l'anno 2019;

**Rilevato che** detti valori sono stati determinati come previsto dall'art. 5, comma 5, del citato decreto legislativo n. 504/92, avendo riguardo a:

- Individuazione delle aree omogenee e della loro ubicazione all'interno del territorio, nonché della usufruibilità dei servizi e delle infrastrutture;
- Valori dei terreni similari dichiarati sugli atti di compravendita o similari;
- Prezzi medi di mercato praticati in zona per i terreni edificabili, sulla scorta di una mini-indagine presso liberi professionisti e agenzie immobiliari;
- Andamento del mercato immobiliare in zona, anche sulla base delle valutazioni delle disponibilità di domande e offerta;

Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., approvato con D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta;

**DELIBERA**

1. **Di ritenere** le premesse parte integrante e sostanziale della presente proposta e del sottostante dispositivo.
2. **Di condividere** le conclusioni e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU e TASI, da approvarsi per l'anno 2019;
3. **Di approvare** per l'anno 2019 i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), come meglio indicati nella tabella allegata;

4. **Di comunicare** il presente provvedimento al responsabile dell'area Finanziaria ed al responsabile dell'area Tecnica per gli adempimenti conseguenti.

Inoltre, su proposta del Sindaco, attesa l'urgenza di provvedere

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente  
F.to PAOLO BELLINI

Il Segretario Generale  
F.to DOTT.SSA VALERIA FERRO

---

### COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Si dà atto che, del presente verbale, viene data comunicazione nel giorno di pubblicazione ai capigruppo consiliari, come previsto dall'art. 125 del T.U.E.L. approvato con D.lgs. 18/08/2000 n° 267.  
Il 27.02.2019

Visto: Il Sindaco  
F.to PAOLO BELLINI

Il Segretario Generale  
F.to DOTT.SSA VALERIA FERRO

---

### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

N. 102 Reg. pubbl.

Il sottoscritto responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale, visti gli atti d'ufficio

#### ATTESTA

che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio on-line del sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

Pozzolengo, 27.02.2019

Il Segretario Generale  
F.to DOTT.SSA VALERIA FERRO

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134 del T.U.E.L. approvato con D.lgs. 18/08/2000 n° 267)

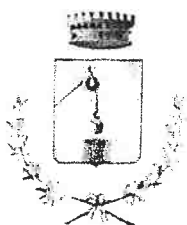
Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

#### ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ (decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione - art. 134, c.3 del T.U. n° 267/2000).

Pozzolengo,

Il Segretario Generale  
F.to DOTT.SSA VALERIA FERRO



COMUNE DI POZZOLENGO  
Provincia di Brescia

**UFFICIO TECNICO**

ATTI ISTRUTTORI DA SOTTOPORRE ALLA

**GIUNTA COMUNALE**

NELLA SEDUTA DEL 13 DIC 2018

**OGGETTO:**

**DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE  
AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA  
(IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI) PER L'ANNO  
2019**

**PROPOSTA E RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO:**

Si propone l'adozione di un atto deliberativo in ordine  
all'argomento indicato in oggetto.

---

---

---

---

---

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI GIUNTA

COMUNALE N° *130* DEL 13 DIC 2018



Nota interna

Pozzolengo, il 13/12/2018

Spett.le  
Amministrazione Comunale

Spett.le  
Ufficio Commercio e Tributi

OGGETTO: Determinazione aree edificabili ai fini I.C.I. – integrazione a rapporto determinato in data 14/12/2009.

### RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Stefano Righetti, Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica di questo Comune, in adempimento all'incarico proposto dall'Amministrazione, con la presente procede ad integrare l'originario rapporto redatto in data 14/12/2009 circa la determinazione del valore delle aree edificabili del territorio comunale, ai soli fini dell'applicazione I.C.I., dei nuovi azionamenti previsti con il Piano di Governo del Territorio redatto ai sensi della L.R. 12/2005, definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 24/10/2008;

Il valore che di seguito si andrà a determinare terrà conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei luoghi, dell'orientamento urbanistico, degli indici edificatori, dell'eventuale obbligo di pianificazione attuativa ed ancora dello stato delle infrastrutture laddove il territorio risulti già urbanizzato.

Le stime delle aree, di tipo sommario, si intendono per zone omogenee così come indicate nell'azionamento dal vigente P.G.T.

Pertanto, esperite le opportune indagini di mercato ed i necessari accertamenti tecnici, si procede a redigere la stima del più probabile valore unitario di mercato delle aree in questione, come segue:

|   |                 |
|---|-----------------|
| AZZONAMENTO PGT "TC1-R/TC2-R/TC3-R/TC4-R"<br>(EX PRG "B1-B2-B3")          | € 180,00 AL MQ. |
| AZZONAMENTO PGT "A.T. RESIDENZIALE"<br>(EX PRG "C1")<br>DA PIANIFICARE    | € 120,00 AL MQ. |
| AZZONAMENTO PGT "AT RESIDENZIALE"<br>(EX PRG "C1")<br>PIANIFICATO         | € 160,00 AL MQ. |
| AZZONAMENTO PGT "PC"/ AT PRODUTTIVI<br>(EX PRG "D1-D2")<br>DA PIANIFICARE | € 95,00 AL MQ.  |
| AZZONAMENTO PGT "PC"/AT PRODUTTIVI<br>(EX PRG "D1-D2")<br>PIANIFICATO     | € 130,00 AL MQ. |
| AZZONAMENTO PGT "PC COMMERCIALE"<br>(EX PRG "D1-D2")<br>DA PIANIFICARE    | € 110,00 AL MQ. |
| AZZONAMENTO PGT "PC COMMERCIALE"<br>(EX PRG "D1-D2")<br>PIANIFICATO       | € 150,00 AL MQ. |
| AZZONAMENTO PGT<br>"AT TURISTICO-ALBERGHIERO AT 12"<br>DA PIANIFICARE     | € 135,00 AL MQ. |



|  |                 |
|--|-----------------|
| AZZONAMENTO PGT<br>"AT TURISTICO-ALBERGHIERO AT 12"<br>PIANIFICATO | € 175,00 AL MQ. |
| AZZONAMENTO PGT<br>"EEP e PEEP"<br>DA PIANIFICARE                  | € 45,00 AL MQ.  |
| AZZONAMENTO PGT<br>"EEP e PEEP"<br>PIANIFICATO                     | € 55,00 AL MQ.  |

Il valore così determinato considera la fattispecie dei luoghi ed in particolare dell'alta incidenza delle opere di urbanizzazione, dello stato planoaltimetrico ed idrogeologico dei luoghi nonché delle prescrizioni di piano che, tra l'altro, richiedono una maggior cessione di aree al Comune oltre alle aree standard tradizionalmente richieste.

L'Ufficio Tecnico Comunale rimane a disposizione per qualunque chiarimento.

Distinti saluti.

**Il Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica**  
Architetto Stefano Righetti