



COMUNE DI ROÉ VOLCIANO
Provincia di Brescia

N° 20 del 01/03/2023

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2023.

L'anno duemilaventitre, addì uno del mese di Marzo alle ore 14:30 nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dagli art. 47 e ss. del D.lgs. 18.08.2000, n.267 e dallo Statuto Comunale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale :

All'appello risultano:

| | | |
|-------------------|---------------------|----|
| APOLLONIO MARIO | <i>Sindaco</i> | SI |
| BERGAMINI ROBERTO | <i>ASSESSORE</i> | SI |
| ZANE MARCO | <i>ASSESSORE</i> | NO |
| MICHELI CRISTINA | <i>VICE SINDACO</i> | SI |
| TUANA STEFANIA | <i>ASSESSORE</i> | NO |

PRESENTI: 3 ASSENTI: 2

Partecipa il Segretario Comunale, Dott. Luigi Lanfredi, il quale cura e sovrintende alla redazione del presente verbale.

Essendo legale l'adunanza il Sindaco, Mario Apollonio, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- l'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL) in materia di competenze della Giunta Comunale;
- gli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e l'articolo 13 del DL 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali è stata istituita l'imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 639 e ss., della legge 27 dicembre 2013 n. 147 che ha istituito la I.U.C. (Imposta Unica Comunale) in vigore dal 1° gennaio 2014 e costituita dalle componenti IMU e TARI;
- la Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), le cui disposizioni hanno riscritto la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), accorrandola alla Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI) e modificandone alcuni tratti;

TENUTO CONTO che:

- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), approvato con deliberazione consiliare numero 20 del 29 aprile 2020 e smi, all'articolo 13 comma 4 prevede:
“La Giunta può altresì emettere atti di indirizzo rivolti a fornire in via generale criteri uniformi per l'attività di accertamento dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, da cui i funzionari possono motivatamente discostarsi in relazione alla specifica situazione e condizione dell'immobile. Non si applicano comunque sanzioni al contribuente che versi l'imposta in base a valori non inferiori a quanto indicato negli atti di indirizzo.”;

RICHIAMATE

- la deliberazione della Giunta Comunale numero N° 45 del 08/04/2015 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), TA.SI. (TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI) E PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2015”;
- la deliberazione della Giunta Comunale numero N° 80 del 10/06/2015 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), TA.SI. (TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI) E PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2015 – APROVAZIONE NUOVO PROSPETTO TABELLARE A SOSTITUZIONE INTEGRALE DI QUELLO CONTENUTO NELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 45 DEL 08/04/2015 CONTENENTE ERRORE MATERIALE.”;
- la deliberazione della Giunta Comunale numero N° 144 del 14/12/2016 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), TA.SI. (TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI) E PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2017;
- la deliberazione della Giunta Comunale numero N° 138 del 20/12/2017 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), TA.SI. (TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI) E PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2018;
- la deliberazione della Giunta Comunale numero N° 9 del 23/01/2019 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), TA.SI. (TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI) E PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2019;
- la deliberazione della Giunta Comunale numero N° 12 del 24/02/2020 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), TA.SI. (TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI) E PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2020”;
- la deliberazione della Giunta Comunale numero N° 14 del 04/03/2021 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU

(IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2021”;

- la deliberazione della Giunta Comunale numero N° 15 del 23/02/2022 ad oggetto “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AGLI EFFETTI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA), PER LE AREE E GLI STANDARD DA MONETIZZARE - ANNO 2022”;

RITENUTO opportuno confermare anche per l’anno 2023 i valori soglia stabiliti con le deliberazioni sopra citate riassunti nel prospetto che si allega alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, confermando la svalutazione del 10% già attuata per l’anno 2015 e confermata per il 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 in riferimento alla persistente stagnazione del mercato immobiliare;

PRECISATO che il prospetto in questione che fa riferimento alla tavola “*Valutazione aree a fini fiscali*”, anch’essa allegata per completezza al presente provvedimento a costituirne parte integrante e sostanziale, e che definisce il criterio della “zona territoriale di ubicazione” suddividendo il territorio tra aree di pregio molto alto, di pregio alto e di basso pregio;

RICHIAMATO, inoltre, l'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12: “*Art. 46. Convenzione dei piani attuativi. 1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell’articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) , deve prevedere: a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l’acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all’atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all’utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell’acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l’acquisizione di altre aree a destinazione pubblica”;*

CONSIDERATO che i valori individuati nel citato studio della soc. Probrixia possano essere utilizzati anche come riferimento rispetto ai valori delle “monetizzazioni” delle aree di cui al citato articolo 46 della legge regionale 12/2005 fermo restando la possibilità di volta in volta di coerenzare valori differenti per ambiti interni al piano delle regole;

RITENUTO opportuno approvare il presente atto al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti ed orientare l’attività di controllo dell’ufficio tributi, oltre che per fornire un riferimento oggettivo all’ufficio tecnico nella quantificazione dei valori da attribuire alle “monetizzazioni” delle aree standard per gli ambiti di trasformazione;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi dai competenti responsabili di servizi, in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell’art. 49, 1° co. del citato TUEL;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

1. di approvare le premesse quali parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di approvare, per l'anno 2023, i valori soglia come indicati nel prospetto allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale precisando che rispetto al valore venale indicato viene considerato, così come per l'anno precedente, un valore svalutato del 10%;

3. di dare atto che tali valori verranno applicati sia a fini fiscali per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) sia quale riferimento per la definizione del valore da attribuire alle aree standard per le aree non cedute ai sensi dell'articolo 46 della legge regionale 12/2005;

4. di precisare che:

- ai fini tributari: i valori così come determinati non assumono carattere vincolante né per il contribuente, né per il comune, ma hanno valore meramente indicativo, dando atto che il Servizio Tributi potrà accertare un diverso valore in presenza di documentazione probante di natura sia pubblica che privata (atti notarili, perizie di rivalutazione, ecc.);
- ai fini urbanistici: ai sensi dell'articolo 46 comma 1 lettera a) della legge regionale 12/2005 il valore di riferimento di norma non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute;

5. di dichiarare con apposita, separata, unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Sindaco
Mario Apollonio

Il Segretario Comunale
Dott. Luigi Lanfredi

COMUNE DI ROE' VOLCIANO - BS - ANNO 2023

VALUTAZIONE al VALORE di MERCATO delle AREE e STANDARD da MONETIZZARE

| AMBITI | | | K Riduzione | | | | V/MQ |
|--|-----------|----------|-------------------------|-------|---------------------|---------------------|-------------------------|
| | IF | €/MC Urb | 0,90 | K | €/MC Urb | €/MQ Urb | VIT - MNT |
| "TS1 - 2 TR1" di pregio Molto Alto | | € 280 | € 252 | 0,737 | € 186 | | € 259 |
| "TS1 - 2 TR1 " di pregio Alto | | € 225 | € 203 | 0,737 | € 149 | | € 205 |
| "TS1 - 2 TR1 " di Basso Pregio | | € 115 | € 104 | 0,737 | € 76 | | € 98 |
| "TR 2 di pregio Molto Alto | 2,00 | € 280 | € 252 | 0,925 | € 233 | € 466 | € 200 |
| "TR 2 di pregio Alto | 2,00 | € 225 | € 203 | 0,925 | € 187 | € 375 | € 157 |
| "TR 2 di Basso Pregio | 2,00 | € 115 | € 104 | 0,925 | € 96 | € 191 | € 71 |
| "TR - 3" A - B - C - D - E di pregio Molto Alto | 0,80 | € 280 | € 252 | 1,212 | € 228 | € 182 | € 127 |
| "TR - 3" A - B - C - D - E di pregio Alto | 0,80 | € 225 | € 203 | 1,212 | € 183 | € 147 | € 98 |
| "TR - 3" A - B - C - D - E di Basso Pregio | 0,80 | € 115 | € 104 | 1,212 | € 94 | € 75 | € 38 |
| "TR - 3" B1 di Basso Pregio | 1,00 | € 115 | € 104 | 1,106 | € 85 | € 85 | € 45 |
| "TR - 3" B2 di Pregio Alto | 0,65 | € 280 | € 252 | 1,319 | € 248 | € 161 | € 80 |
| "TR - 3" P.A. Di Basso Pregio | 0,80 | € 115 | € 104 | 1,212 | € 94 | € 75 | € 38 |
| "TR - 3" P.A. (ex AdT B) Di Pregio Molto alto | 0,64 | € 225 | € 53 | 1,319 | € 267 | € 171 | € 18 |
| "TR - 3" P.I.I. (ex AdT G) Di Pregio Molto alto | 0,89 | € 280 | € 158 | 1,106 | € 279 | € 248 | € 95 |
| "TR - 3" P.A. 1 di pregio Molto Alto | 0,50 | € 280 | € 252 | 1,425 | € 268 | € 134 | € 90 |
| "TR - 3" P.A. 2 di pregio Molto Alto | 0,50 | € 280 | € 252 | 1,425 | € 268 | € 134 | € 90 |
| "TR - 4 - 5" di pregio Molto Alto | 0,80 | € 280 | € 252 | 1,212 | € 305 | € 244 | € 127 |
| "TR - 4 - 5" di pregio Alto | 0,80 | € 225 | € 203 | 1,212 | € 245 | € 196 | € 98 |
| "TR - 4 - 5" di Basso Pregio | 0,80 | € 115 | € 104 | 1,212 | € 125 | € 100 | € 38 |
| "TR - 6 - 7 di Pregio Molto Alto | | | | | € 108 | | |
| "TR - 6 - 7 di Pregio Alto | | | | | € 90 | | |
| "TR - 6 - 7 di Basso Pregio | | | | | € 72 | | |
| | UF | €/MQ Urb | | K | | €/MQ Urb | VIT MNT t1 |
| "TP 1 e 2" | 0,60 | € 80,00 | € 72 | 1 | | € 72 | € 36 |
| "TC" 2MC/MQ | 0,70 | € 180,00 | € 162 | 1 | | € 162 | € 19 |
| "TA" Alberghiera di pregio Molto Alto | | € 280 | € 252 | 0,8 | € 202 | | |
| "TA" Alberghiera di pregio Alto | | € 225 | € 203 | 0,8 | € 162 | | |
| "TA" Alberghiera, di Basso Pregio | | € 115 | € 104 | 0,8 | € 83 | | |
| A d T - VALUTAZIONE al VALORE di MERCATO delle AREE e STANDARD da MONETIZZARE | | | | | | | |
| | IF= MC/MQ | €/MC Urb | €/MC VIT | K | €/MC Urb | €/MQ Urb | €/MQ |
| AdT "A" CROCCETTA | 1,25 | € 115 | € 35 | 1,000 | € 104 | € 129 | € 28 |
| AdT "D1 - D2" TROBIOLO | 0,80 | € 280 | € 212 | 1,212 | € 305 | € 244 | € 36 |
| AdT "E" VOLCIANO | 0,66 | € 280 | € 111 | 1,212 | € 305 | € 202 | € 50 |
| AdT "F" TORMINI | 0,41 | € 115 | € 37 | 1,531 | € 158 | € 65 | € 11 |
| | | | Prima della Convenzione | | Dopo la Convenzione | Dopo la Convenzione | Prima della Convenzione |