



Com

CODICE ENTE
N. 10271

COMUNE DI BORGOSATOLLO

PROVINCIA DI BRESCIA

DELIBERAZIONE di Consiglio Comunale

N. 25 del 30/07/2015

OGGETTO:

**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - I.M.U. - CONFERMA ALIQUOTE
PER L'ANNO 2015 E DETERMINAZIONE VALORE AREE
FABBRICABILI.**

L'anno duemilaquindici addì trenta del mese di Luglio alle ore 20:00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero convocati a seduta i componenti di Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

MARNIGA GIACOMO	Sindaco	Presente
CHIAF ELISA	Consigliere	Assente
FRUSCA MARCO	Consigliere	Presente
MOTTA PAOLA	Consigliere	Presente
PAGANI ALESSANDRO	Consigliere	Presente
SIMONE DANIELA	Consigliere	Presente
TOLOMELLO BRUNO	Consigliere	Presente
CO' GIANBATTISTA	Consigliere	Presente
DEMARIA FULVIO	Consigliere	Presente
ARRIGHINI GIULIO	Consigliere	Presente
ZANARDINI ANGELO	Consigliere	Assente
VENTURINI GIANPIETRO	Consigliere	Presente
RATTI GIUSEPPE	Consigliere	Presente
IAPICCA GIUSEPPE	Segretario	Presente

*Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dott. GIUSEPPE IAPICCA
Essendo legale il numero degli intervenuti, il dott. GIACOMO MARNIGA,
nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la
seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.*

il Consiglio Comunale

Visti

l'art. 13 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito nella Legge n. 214 del 22 dicembre 2011, recante la disciplina dell'Imposta municipale propria, la cui entrata in vigore è stata anticipata all'annualità 2012;

il D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, recante "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" ed in particolare gli articoli 9 e 14 in materia di Imposta municipale propria;

l'art. 1, comma 380, della Legge n. 228 del 24 dicembre 2012, che ha riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota standard dello 0,76 per cento, sopprimendo contestualmente la riserva statale relativamente alle altre categorie di immobili;

l'art. 13, comma 6, del D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge n. 214/2011, secondo cui i Comuni possono modificare l'aliquota di base dell'imposta, pari al 0,76 per cento, sino a 0,3 punti percentuali in aumento o in diminuzione;

l'art. 1, comma 380, lettera g), della Legge n. 228 del 24 dicembre 2012, che ha sancito la facoltà per i Comuni di aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76 per cento prevista per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D (mentre per questa specifica categoria è esclusa la possibilità di diminuire l'aliquota, in considerazione della riserva statale);

l'art. 13, comma 7, del D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge n. 214/2011, secondo cui i Comuni possono modificare l'aliquota ridotta dell'imposta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, pari al 0,4 per cento, sino a 0,2 punti percentuali in aumento o in diminuzione;

l'art. 13, comma 10, del D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge n. 214/2011, secondo cui dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonchè per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, con la facoltà per i Comuni di disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio;

l'art. 10, comma 4, del D.L. n. 35/2013, secondo cui l'efficacia delle deliberazioni e dei regolamenti IMU decorrono dalla data di pubblicazione degli stessi nello specifico sito informatico del Ministero

dell'Economia e delle Finanze; tale norma stabilisce inoltre che il versamento della prima rata è eseguito sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei dodici mesi dell'anno precedente, mentre il versamento della seconda rata è eseguito, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata, sulla base degli atti pubblicati nel predetto sito alla data del 28 ottobre di ciascun anno di imposta; a tal fine il comune è tenuto a effettuare l'invio di cui al primo periodo entro il 21 ottobre dello stesso anno e in caso di mancata pubblicazione entro il termine del 28 ottobre, si applicano gli atti adottati per l'anno precedente;

RICHIAMATA *la propria deliberazione n. 30 del 02/07/2012 con la quale sono state approvate le aliquote IMU 2012 e determinato il valore delle aree fabbricabili, nonché la successiva propria deliberazione e n. 46 del 27/10/2012 con la quale è stato approvato il regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU;*

RICHIAMATA *la propria deliberazione n. 32 del 28/11/2013 con la quale sono state confermate le aliquote IMU per l'anno 2013;*

RICHIAMATA *la propria deliberazione n. 26 del 08/08/2014 con la quale sono state confermate le aliquote IMU per l'anno 2014;*

RAVVISATA *l'opportunità di confermare le vigenti aliquote IMU, al fine di garantire gli equilibri di bilancio in considerazione dei tagli operati per l'anno 2015 sulle spettanze erariali, con l'eccezione della aliquota riservata alla abitazione principale e relative pertinenze classificate catastalmente nelle categorie A1 - A8 e A9 alle quali va applicata l'aliquota dello 0,35%;*

ESAMINATA *la relazione tecnica finalizzata alla determinazione dei valori unitari minimi delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2015, predisposta dal responsabile dell'area tecnica urbanistica - edilizia privata, che viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;*

RITENUTO *inoltre di prevedere la possibilità di riduzione massima del 25% del suddetto valore venale, con riferimento a difficoltà oggettive ad edificare il lotto, ovvero a situazioni edilizie particolari, comprovate con idonea documentazione e validate dall'ufficio tecnico comunale, quali:*

- *presenza nel lotto ad edificare di vincoli o servitù (passaggi di condotte di fognatura, gas, acqua, energia elettrica);*

- *ampliamento della superficie a seguito di sopralzo o recupero di sottotetto;*
- *recupero immobili soggetti a vincolo della sovrintendenza.*

VISTO il “Regolamento comunale per l’applicazione dell’Imposta municipale propria”, approvato nella odierna seduta consiliare;

VISTO l’art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006, secondo cui gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote dei propri tributi entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione e che dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all’inizio dell’esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell’anno di riferimento;

VISTO il D.M. 13 maggio 2015, che ha differito al 30 luglio 2015 il termine per l’approvazione del bilancio di previsione;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell’Area Servizi Finanziari, in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta, ai sensi dell’art. 49, comma 1, del T.U. delle leggi sull’ordinamento degli enti locali;

VISTO lo Statuto Comunale;

DELIBERA

di confermare e stabilire per l’esercizio 2015 le seguenti aliquote dell’Imposta Municipale Propria – IMU:

ALIQUOTA ORDINARIA : 0,98% aliquota di base per tutti gli immobili non indicati alla successiva lettera del presente punto;

ALIQUOTA RIDOTTA : 0,35% per le unità immobiliari adibite ad abitazione principale del soggetto passivo e relative pertinenze, degli immobili classificati nelle categorie catastali A1 – A8 e A9;

Detrazione di 200,00 euro per l’abitazione principale classificate nella categoria catastale A1 – A8 e A9;

di dare atto che le aliquote oggetto della presente deliberazione hanno effetto dal 1° gennaio 2015;

di stabilire il valore delle aree fabbricabili ai fini della tassazione I.M.U. come da relazione tecnica predisposta dal responsabile dell’area tecnica – urbanistica – edilizia privata, allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

di prevedere la possibilità di riduzione massima del 25% del suddetto valore venale, con riferimento a difficoltà oggettive ad edificare il lotto, ovvero a situazioni edilizie particolari, comprovate con idonea documentazione e validate dall'ufficio tecnico comunale, quali:

- presenza nel lotto ad edificare di vincoli o servitù (passaggi di condotte di fognatura, gas, acqua, energia elettrica);
- ampliamento della superficie a seguito di soprizzo o recupero di sottotetto;
- recupero immobili soggetti a vincolo della sovrintendenza.

di trasmettere telematicamente la presente deliberazione al Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento delle finanze.

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".

**RELAZIONE TECNICA FINALIZZATA ALLA
DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI MINIMI
DELLE AREE EDIFICABILI, AI FINI IMU,
PER L'ANNO 2015**

PREMESSA

Il Comune di Borgosatollo è dotato del PGT (il Piano di Governo del Territorio) approvato, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 35 del 17 novembre 2011.

Nel 2013 detto strumento pianificatorio è stato oggetto di variante, la quale ha trovato approvazione con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 21 del 22 ottobre 2013, e poi conclusiva efficacia attraverso la pubblicazione sul "*Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, N. 10 del 5 marzo 2014*". La variante al PGT ha sostanzialmente coerenzato alcune realtà territoriali alla disciplina urbanistica vigente: in più, per favorire la graduale attuazione dell'ambito "CIS6" in Via Fornasotto, lo è stato suddiviso in due sub-comparti.

Nella seduta del 21 ottobre 2014 il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente una ulteriore variante al PGT (Deliberazione N. 32), per integrarlo al progetto di Rete Ecologica Comunale. Detta variante non va a stravolgere o limitare sostanzialmente la vigente pianificazione territoriale (la quale rimane, in toto, confermata), ma la integra con le aggiuntive disposizioni riportate nel detto progetto.

Fanno parte degli atti del PGT il Documento di Piano (DdP) ed il Piano delle Regole (PdR), oltre che il Piano dei Servizi (PdS)

DOCUMENTO DI PIANO

Come ribadito nella relazione allegata alla Deliberazione Consiglio Comunale N. 32 del 28 novembre 2013 (di approvazione delle aliquote e dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2013), il DdP è lo strumento che sostanzialmente esprime le intenzionalità dell'Amministrazione Comunale attraverso il perseguimento di obiettivi e di strategie mediante, tra l'altro, l'individuazione di parti di territorio comunale suscettibili di trasformazione. Queste parti di territorio comunale, denominati come *ambiti di trasformazione*, sono contrassegnati in mappa di DdP con l'acronimo "CIS" (Comparto d'Intervento Strategico).

Per tali ambiti il DdP ha stabilito il perimetro d'intervento, la vocazione funzionale, i parametri urbanistici (superfici *SLP* e *SC*, altezza *H*, ecc.), i quantitativi di "standard urbanistici" (parcheggi e verde pubblici) e di apparati strategici, ecc.

I *CIS* si attuano attraverso l'approvazione dei relativi piani attuativi "ex-art.14,L.R.12/2005" e con l'applicazione della *perequazione urbanistica*, intesa quest'ultima come principio in base al quale i vantaggi economici (derivanti dall'attuazione della potenzialità edificatoria degli ambiti di trasformazione) e gli oneri (derivanti sia dalla cessione di aree per i servizi pubblici interne agli ambiti, sia dalla realizzazione di opere pubbliche esterne agli ambiti) conseguenti alle scelte espresse dal PGT sono ripartiti equamente fra i vari soggetti coinvolti (proprietari delle aree destinate all'edificazione degli ambiti, di quelle preordinate alle relative opere di urbanizzazione, e di quelle destinate alle opere pubbliche). L'impiego della *perequazione urbanistica* prevede l'espressione della potenzialità edificatoria complessiva delle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione in "diritti edificatori". La perequazione si attua attraverso il "Regolamento comunale per la perequazione urbanistica", approvato con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 36 del 17 novembre 2011 (ultimamente corretta con la Deliberazione Consiglio Comunale N. 2 del 7 aprile 2014).

Per ciò che attiene la determinazione del valore, ai fini IMU, delle aree incluse nei *CIS*, in linea con quanto già assunto nella citata relazione, si ritiene ragionevole considerarle a tutti gli effetti *edificabili* rispetto ad altre considerate abitualmente "non edificabili" (come nei più comuni casi dei terreni urbanisticamente *agricoli*). Ciò in linea con l'ovvia tesi che l'edificabilità di un'area, pur se priva del dovuto strumento attuativo, è comunque da ritenere elemento sufficiente per aumentare la valutazione economica della medesima.

PIANO DELLE REGOLE

Il PdR è dei tre strumenti che compongono il PGT quello più regolativo, prescrittivo e cogente. Esso disciplina direttamente gli interventi edilizi sulle aree e sugli immobili senza l'occorrenza, in linea generale, di uno strumento attuativo preventivo approvato dal Consiglio Comunale. Al PdR è demandato tra l'altro il governo delle piccole trasformazioni e dei completamenti nell'ambito territoriale comunale ormai consolidato, sia di natura edilizia sia di quella socio-economica.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MINIMO DELLE AREE RICOMPRESSE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI PGT (CIS)

Nel vigente PGT sono stati individuati 12 *CIS*, di cui 6 residenziali, 3 non residenziali (produttivi e terziari), e 3 "promiscui" (misti residenziali e non residenziali).

Dal lato fiscale, come già ribadito nella relazione inclusa in D.C.C. 32/2013, l'inserimento di un'area in un ambito di trasformazione determina l'attribuzione alla stessa di un valore venale riferito ad un'analisi di mercato: tale valore sarà destinato ad aumentare nei successivi passaggi degli iter urbanistici che si succederanno. È altresì

necessario valutare singolarmente ogni ambito, in quanto ognuno di essi presenta vocazioni funzionali ed indici urbanistici diversi tra di loro.

Per la determinazione dei valori unitari minimi di riferimento delle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione del DdP ci si è avvalso sia della metodologia di stima sia degli "*indicatori*" utilizzati nella suddetta relazione. Sulla base di tutto ciò, e considerato anche un certo "consolidamento" del mercato immobiliare, i valori unitari minimi di riferimento per ciascun *CIS*, per l'anno 2015, hanno subito una irrilevante riduzione rispetto a quelli applicati nell'anno 2014. Essi sono riprodotti nel prospetto seguente:



Ambito	ST (mq.)	SF (mq.)	SLP (mq.)	Valore SLP unitario (€/mq.)	Valore SLP [A] (€)	Valore diritti edificatori da acquistare [B] (€)	Differenza ([A] - [B]) (€)	Incidenza ([A] - [B] x 17%) (€)	Valore unitario ST (€/mq.)	Valore unitario SLP (€/mq.)
CIS 1	24.492,41	11.690,00	5.144,00	1.760,00	9.053.440,00	1.027.347,90	8.026.092,10	1.364.435,66	55,71	265,25
CIS 3	12.968,00	3.614,00	4.614,00	1.760,00	8.120.640,00	1.848.199,50	6.272.440,50	1.066.314,88	82,23	231,10
CIS 5	40.089,99	16.230,00	10.014,00	1.760,00	17.624.640,00	2.787.675,90	14.836.964,10	2.522.283,90	62,91	251,87
CIS 6	17.606,52	12.332,00	4.530,00	1.760,00	7.972.800,00	1.229.469,60	6.743.330,40	1.146.366,17	65,11	253,06
CIS 7	7.997,65	5.158,00	2.880,00	1.760,00	5.068.800,00	657.369,90	4.411.430,10	749.943,12	93,77	260,40
CIS 8	9.572,77	5.234,00	3.600,00	1.300,00	4.680.000,00	1.499.259,60	3.180.740,40	540.725,87	56,48	150,20
CIS 10	28.813,08	27.182,00	13.591,00	643,00	8.739.013,00	1.115.792,10	7.623.220,90	1.295.947,55	44,98	95,35
CIS 11	18.494,47	18.494,00	9.197,00	643,00	5.913.671,00	861.126,90	5.052.544,10	858.932,50	46,44	93,39
CIS 12	14.873,27	14.417,00	5.100,00	(*)	4.292.131,00	- 48.265,50	4.340.396,50	737.867,40	49,61	144,68

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI PGT (CIS)

A seguito delle seguenti deliberazioni consiliari, alcuni *CIS* previsti nel DdP hanno trovato definitiva esecutività:

- Deliberazione Consiglio Comunale N. 13 del 29 luglio 2013, di approvazione del ***CIS2 GNUTTI, Via Donatori di Sangue***, convenzionato poi in data 17 ottobre 2013;
- Deliberazione Consiglio Comunale N. 28 del 9 novembre 2013, di approvazione del ***CIS4 GATTA, Via Aldo Moro***, convenzionato poi in data 29 aprile 2014;
- Deliberazione Consiglio Comunale N. 35 del 17 dicembre 2013, di approvazione del ***CIS9 MALVICINI, Via Paolo VI***, convenzionato poi in data 23 gennaio 2014.

Con i detti atti, il regime urbanistico delle aree incluse negli ambiti hanno ovviamente subito sostanziali modifiche: alcune aree (ossia, quelle cedute al Comune) sono state destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, mentre le altre sono soggette alle edificazioni previste col piano. Per queste ultime, il valore unitario minimo di riferimento è tradotto nel prospetto seguente:

Ambito	Sezione Catasto	Foglio	Particella	Superficie catastale (mq)	Superficie SLP assegnata (mq)	Valore unitario superficie catastale (€/mq)
CIS 2	Terreni	8	309	816,00	250,00	178,75
CIS 2	Terreni	8	310	717,00	250,00	204,43
CIS 2	Terreni	8	311	617,00	250,00	236,41
CIS 2	Terreni	8	312	616,00	250,00	236,79
CIS 4	Terreni	4	534	4.146,00	811,00	117,41
CIS 9	Terreni	7	897	1.500,00	400,00	152,63

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO MINIMO DELLE AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NEL PIANO DELLE REGOLE DI PGT

Come per le aree ricomprese nei CIS, anche per la determinazione dei valori unitari minimi delle aree edificabili si è applicata l'identica metodologia di stima applicata nella ridetta relazione inclusa alla D.C.C. 32/2013. Per cui, considerata la ridetta flessione del mercato immobiliare, detti valori unitari, per il 2014, sono stati ridotti rispetto a quelli adottati nell'anno 2013.

Pertanto:

- A) per le aree a vocazione residenziale ricomprese in zone di PGT "B2.A" e "B2.B", si ritiene equo assumere come valore minimo la cifra di 293,00 €/mq (duecentonovantacinque euro al metroquadrato);
- B) per le aree a vocazione produttiva, ricomprese in zone di PGT "D1", si ritiene equo adottare come valore minimo la cifra di 97,00 €/mq (novantotto euro al metroquadrato);
- C) per gli immobili interessati da trasformazioni urbanistico-edilizie contraddistinte, nei grafici del PdR, con il simbolo "PA" – e disciplinate dall'art. 40 delle relative Norme d'Attuazione – non ancora *formalmente* concluse, si ritiene opportuno (sulla base della volumetria edificabile, rapportata all'area pertinenziale) assumere i valori minimi desumibili dalla tabella seguente:

PIANI ATTUATIVI VIGENTI					
(ART. 40 DELLE NTA DEL PDR)					
Piano	Ubicazione	Volume (o Superficie coperta, per fabbricati produttivi) (mc., mq.)	Superficie area pertin. (mq.)	Rapporto "C/D" (ex-Indice di fabbricabilità "If", o indice di utilizzazione fond. "Uf", di PRG) (mc/mq, mq/mq.)	Valore minimo dell'area a pertin. (€/mq)
A	B	C	D	E	F
PA1	Via Brescia	3.121,18	1.960,00	1,59	293,00
PA3	Via S. Giovanni B.	9.000,00	5.860,00	1,53	293,00
PA4	Via Molino Vecchio	12.927,78	5.220,00	2,48	352,00
PA5	Via Donizetti	12.000,00	5.658,00	2,12	352,00
PA8	Via Santissima	919,00	237,12	3,87	352,00
PA9	Via S. Giovanni B.	2.623,00	2.691,00	0,97	196,00
PA10	Via dell'Artigianato	6.731,95	13.463,00	0,50	97,00
PA11	Via Gerole	9.443,63	7.960,00	1,19	214,00

I valori unitari di cui al precedente punto C) sono ovviamente applicabili alle aree ancora inedificate, o per le quali l'edificazione prevista non risulta ancora ultimata.

DETERMINAZIONI IN ORDINE A PARTICOLARI CASISTICHE DI PGT

Per le aree a vocazione produttiva ricomprese, in PGT, in zona "D2" e "D3", considerato che interessano pochi e precisi immobili (fabbricati ed aree pertinenziali), la tassazione ai fini IMU avverrà con la procedura "ordinaria" sulla base della rendita catastale attribuita.

Per i casi di interventi di restauro/risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia di fabbricati ubicati in centro storico, individuati in PGT in zona "A: Nuclei di antica formazione", la tassazione ai fini IMU dei medesimi verrà determinata sul valore - d'ufficio - dell'area pertinenziale ove l'edificio insiste. Identica procedura verrà applicata per gli stessi interventi in zona di PGT "B1", "B2", "B3", "E1" ed "E2", nonché per le operazioni edilizie negli immobili inclusi in ambiti di riqualificazione urbana soggetti a P.C.C. (permesso di costruire convenzionato, normati dall'art. 32 delle NTA del PdR) ed in quelli soggetti a P.R. (piano di recupero, normati dall'art. 33 delle NTA del PdR).

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Urbanistica – Edilizia Privata
f.to (Geom. Vincenzo Lisciani)