COMUNE DI AVIATICO

Provincia di Bergamo

Codice Ente 10016

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

N. 20 del 01/07/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA DELIBERA DI GIUNTA N. 38 DEL 31/05/2021 AVENTE AD OGGETTO "APPROVAZIONE PERIZIA REDATTA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI"

L'anno **duemilaventuno**, addì **uno** del mese di **Luglio** alle ore 20:45, CON COLLEGAMENTO REMOTO CON I CONSIGLIERI COMUNALI, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Signor Sindaco **MATTIA CARRARA** il Consiglio comunale.

Partecipa il Segretario comunale

Intervengono i Signori:

* MATTIA CARRARA	Presidente	Presente
* DAVIDE ACERBIS	Vice Presidente	Presente
* ANGELO CARRARA	Consigliere	Presente
* MARICA CARRARA	Consigliere	Presente
* FABIO CARRARA	Consigliere	Presente
* FABRIZIO DENTELLA	Consigliere	Presente
* ORIETTA GHILARDI	Consigliere	Presente
* CHRISTIAN CARRARA	Consigliere	Presente
* GIANPAOLO CANTINI	Consigliere	Presente
* CARMEN DENTELLA	Consigliere	Assente

PRESENTI: 9 ASSENTI: 1

E' presente l'Assessore esterno MAJOCCHI Massimo, senza diritto di voto.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA DELIBERA DI GIUNTA N. 38 DEL 31/05/2021 AVENTE AD OGGETTO "APPROVAZIONE PERIZIA REDATTA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il D.l. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 504/1992 (già istitutivo dell'ICI);

- la norma (integrata dal Decreto Legge n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "un'area è da considerare 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 del medesimo";

-con delibera n 15 del 31/03/2021 a seguito degli effetti della pandemia Sars Covid19 sul mercato delle aree edificabili il Consiglio Comunale di Aviatico approvava provvisoriamente i valori delle aree edificabili per l'anno 2021 in attesa di nuova perizia necessaria al fine di equità nei confronti del cittadino

Dato atto che:

l'Art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono, 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Richiamato il Regolamento Comunale per la disciplina applicativa dell' IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n 11 del 18/06/2020;

Visto l'Art. 1 comma 639 e succ. della Legge 147/2013 che ha istituito la nuova imposta unica comunale (IUC);

Richiamati:
- l'Art. 11 quaterdicies, comma 16, della legge 248/2005 e l'art. 36, comma 2, della legge n. 24 8/2006, i quali sanciscono che "un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a sscopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 31/03/2021 con la quale sono state determinate le aliquote IMU per l'anno 2021;

Vista la L.160 del 27 dicembre 2019 "Legge di Bilancio 2020" che ha istituito la nuova IMU e in particolare:
- il comma n. 738 il quale dispone che "A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale 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); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783";

- il comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente che i comuni possono con proprio regolamento "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";

- il comma 741, lettera d), con il quale si da la definizione di area fabbricabile ai fini IMU:" 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 agro silvo- 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 è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";

- il comma 745 il presupposto dell'imposta è dato dalla base imponibile dell'imposta costituita dal valore degli immobili.

- il comma 746, ove si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello vena le in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;

Considerato che:

- si è reso necessario provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini della quantificazione IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche;

- i nuclei di antica formazione , così come stabilito dal PGT vigente , non hanno possibilità di nuova edificazione e conseguentemente non possono essere considerate aree edificabili anche solo limitatamente ai lotti liberi;

- con Deliberzione del Consigli Comunale n. 38 del 31/05/2021 è stata approvata la relazione di stima redatta dall'Arch. Simonetti Filippo che individua i seguenti valori:

ambito	Tipologia valore	Valore proposto			
		AVIATICO	AMA	AMORA	GANDA
Tessuto di antica formazione	Non esistenti lotti liberi	-	-	-	-
Tessuto consolidato	piena edificabilità	45,00 € al mq	45,00 € al mq	45,00 € al mq	45,00 € al mq
Ambiti residenziali di completamento	piena edificabilità	40,00 € al mq	-	40,00 € al mq	-
Volumetrie Definite (V.D.)	piena edificabilità	-	50,00 € al mq	-	-
Piani Attuativi Vigenti (P.A.C.)	piena edificabilità	45,00 € al mq	45,00 € al mq	-	-
ATR 1, 7, 11	edificabilità differita	35,00 € al mq	35,00 € al mq	-	-
ATR 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	edificabilità differita	30,00 € al mq	30,00 € al mq	30,00 € al mq	-
ATR 8	edificabilità differita	15,00 € al mq	-	-	-
Aree destinate ad attrezzature pubbliche It = (0,10 mq/mq)	edificabilità fortemente differita e parziale	non considerabile			

con lo scopo di dare ai contribuenti una indicazione certa ed equa dei valori venali di riferimento, nell'imminenza della scadenza della 1° rata dell'IMU

Dato atto che:

- la presente proposta di deliberazione ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente;

Visto che sulla presente proposta il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso i rispettivi pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, che si allegano;

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di Legge;

DELIBERA

1. **Di approvare** per tutte le motivazioni sopra richiamate, il valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione IMU- anno 2021 come di seguito indicate:

ambito	Tipologia valore	Valore proposto			
		AVIATICO	AMA	AMORA	GANDA
Tessuto di antica formazione	Non esistenti lotti liberi	-	-	-	-
Tessuto consolidato	piena edificabilità	45,00 € al mq	45,00 € al mq	45,00 € al mq	45,00 € al mq
Ambiti residenziali di completamento	piena edificabilità	40,00 € al mq	-	40,00 € al mq	-
Volumetrie Definite (V.D.)	piena edificabilità	-	50,00 € al mq	-	-
Piani Attuativi Vigenti (P.A.C.)	piena edificabilità	45,00 € al mq	45,00 € al mq	-	-
ATR 1, 7, 11	edificabilità differita	35,00 € al mq	35,00 € al mq	-	-
ATR 2, 3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19	edificabilità differita	30,00 € al mq	30,00 € al mq	30,00 € al mq	-
ATR 8	edificabilità differita	15,00 € al mq	-	-	-
Aree destinate ad attrezzature pubbliche It = (0,10 mq/mq)	edificabilità fortemente differita e parziale	non considerabile			

2. Di dare atto che i nuclei di antica formazione , così come stabilito dal PGT vigente, non hanno possibilità di nuova edificazione e conseguentemente non possono essere considerate aree edificabili anche solo limitatamente ai lotti liberi;

3. Di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune un'autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivaluta zioni fiscali, rettifiche fiscali, etc..;

4. Di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, per l'anno 2021 nonché per le annualità successive fintantoché il Comune di Aviatico ravvisi elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento.

COMUNE DI AVIATICO

Provincia di Bergamo

ALLEGATO ALLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE IN DATA 01/07/2021 N. 20

PARERE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART. 49
1° comma del T.U. – D.lgs. n. 264/2000
In merito alla deliberazione avente per oggetto:

APPROVAZIONE DELLA DELIBERA DI GIUNTA N. 38 DEL 31/05/2021 AVENTE AD OGGETTO "APPROVAZIONE PERIZIA REDATTA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI"

SERVIZIO AREA UNICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica.

Aviatico, 26/06/2021

Il Responsabile
del Servizio AREA UNICA
F.to CLAUDIOBRAMBILLA

SERVIZIO FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità contabile.

Aviatico, 26/06/2021

Il Responsabile
del Servizio AREA UNICA
F.TO CLAUDIOBRAMBILLA

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.TO MATTIA CARRARA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO DOTT. ALBERTO BIGNONE

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:
[X] che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
F.TO DOTT. CLAUDIO BRAMBILLA

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.
Li, _____

IL VICESEGRETARIO COMUNALE
DOTT. CLAUDIO BRAMBILLA

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

☑ è stata dichiarata **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs n. 267/2000.

☐ è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. - D.Lgs n. 267/2000.

☐ è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 1°, del T.U. - D.Lgs n. 267/2000.

☐ è stata parzialmente annullata dalla S.P.C. con ordinanza. n. _____ del _____.

☐ è stata annullata dalla S.P.C. con ordinanza. n. _____ del _____, ai sensi dell'art. 134, comma 1°, del T.U. - D.Lgs n. 267/2000.

Li _____

Il Segretario Comunale
F.to DOTT. ALBERTO BIGNONE