



# COMUNE DI MARCHENO

*Provincia di Brescia (BS)*

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N° 42 del 01/07/2020**

<b>OGGETTO:</b>	<b>VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2020. DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ.</b>
-----------------	---

L'anno **2020**, addì **uno**, del mese di **Luglio**, alle ore **16:45**, presso questa sede comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale.

Assume la presidenza il Sindaco **Diego Bertussi**.

Assiste la seduta il Segretario Comunale **Dr. Marcello Bartolini**.

Al momento della trattazione dell'argomento all'ordine del giorno, intervengono i signori:

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Presente</b>
BERTUSSI DIEGO	SINDACO	SI
GUERINI ANDREA	ASSESSORE	SI
GUERINI ELENA	ASSESSORE	SI
RINALDIN GIOVANNI	ASSESSORE	SI
TORRI MONICA	ASSESSORE ESTERNO	SI

**Totale Presenti: 5    Totale Assenti: 0**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

<b>OGGETTO:</b>	<b>VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2020. DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ.</b>
-----------------	---

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Udita la relazione illustrativa del proponente;

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

Ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

Visti gli allegati pareri resi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile del provvedimento in adozione;

Richiamato l'art. 48 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Richiamato altresì l'art. 107 commi 1 e 2 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con votazione favorevole unanime palese,

### **DELIBERA**

- di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di dare atto che costituiscono allegati della proposta di deliberazione:
  - parere di regolarità tecnica
  - parere di regolarità contabile

Successivamente la Giunta Comunale, con separata e favorevole votazione unanime

### **DELIBERA**

- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma quarto, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Servizio: **SERVIZI TECNICI**  
Assessore proponente: **ASSESSORE RINALDIN GIOVANNI**  
P.O. competente: **SEGRETARIO COMUNALE**  
Responsabile del procedimento di stesura atto: **SEGRETARIO COMUNALE**

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ALLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2020. DICHIARAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**Note per la trasparenza:** con la presente deliberazione l'Amministrazione Comunale intende determinare, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2020.

**Udita** la relazione illustrativa del proponente;

#### **Richiamati:**

- ✓ lo Statuto Comunale;
- ✓ la Deliberazione Consiliare n. 8 del 15.04.2020, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione relativo al triennio 2020/2022 e relativi allegati;
- ✓ le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 24 e n. 25 del 17.04.2020, con le quali è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione - Triennio 2020/2022 - parte economica e sono state attribuite le risorse ai responsabili dei Servizi Comunali;

#### **Viste** le seguenti disposizioni:

- ✓ il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e s.m.i.;
- ✓ l'art. 3 della Legge 241/1990 e s.m.i. "Motivazione del provvedimento":  
*"Ogni provvedimento amministrativo, compresi quelli concernenti l'organizzazione amministrativa, lo svolgimento dei pubblici concorsi ed il personale, deve essere motivato. La motivazione deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria. La motivazione non è richiesta per gli atti normativi e per quelli a contenuto generale. Se le ragioni della decisione risultano da altro atto dell'amministrazione richiamato dalla decisione stessa, insieme alla comunicazione di quest'ultima deve essere indicato e reso disponibile, a norma della presente legge, anche l'atto cui essa si richiama. In ogni atto notificato al destinatario devono essere indicati il termine e l'autorità cui è possibile ricorrere"*
- ✓ l'art. 1 comma 746 della Legge 27/12/2019, n. 160 che testualmente recita:  
*"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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 alla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*
- ✓ l'art. 59 c. 1 lett. g) del D.Lgs. n. 446/97 prevede che i Comuni con proprio regolamento abbiano a determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento e della riduzione l'insorgenza del contenzioso;

**Premesso che** con delibere di Consiglio Comunale n. 32 del 29/07/2014, n. 18 del 21/07/2015, n. 12 del 26/04/2016 e n.57 del 20/12/2016 è stato approvato e successivamente modificato il Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (I.U.C.);

**Considerato che** nello specifico il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC) vigente, definisce:

- ⇒ "area fabbricabile": 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 (articolo 12 comma 1 lettera d);

- ⇒ “base imponibile dell'imposta”: valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 dell'articolo 13 del Decreto Legge n. 201 del 2011 (articolo 14 comma 1);
- ⇒ “base imponibile per le aree fabbricabili”: valore costituito da quello 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche (articolo 14 comma 5);

**Considerato altresì che** lo stesso Regolamento stabilisce che, per le aree fabbricabili site nel territorio del Comune, la Giunta Comunale possa determinare, periodicamente e con apposito provvedimento, i valori venali minimi di riferimento suddivisi per zone omogenee;

**Preso atto che** in sede di conversione in legge del decreto legge n. 18/2020, recante “*Misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da covid –19*” il termine per l'approvazione dei bilanci di previsione 2020 è stato rinviato al 31 luglio 2020;

**Ricordato che** fino al termine previsto per legge per l'approvazione del Bilancio di Previsione i Comuni possono approvare e/o modificare le delibere concernenti le aliquote dei tributi comunali e che tali deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine stabilito, hanno effetto dal 1 gennaio dell'esercizio a cui si riferiscono;

**Dato atto che** il Comune di Marcheno è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della LR 12/05 e s.m.i. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 18/04/2009, pubblicata sul BURL n.41, serie “avvisi e concorsi”, del 14/10/2009 e che l'Amministrazione Comunale ha approvato l'ultima variante generale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2019, divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 12 del 18/03/2020;

**Dato atto altresì che** il Comune di Marcheno, nel corso degli anni, ha determinato il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'attività di accertamento delle imposte comunali sugli immobili e dell'imposta municipale propria (prima ICI e poi IMU):

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 187 del 06/11/2000, è stata approvata la stima del valore venale delle aree edificabili ricadenti all'interno del territorio comunale per il periodo 1993/2000;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 06/04/2005, è stata approvata una nuova relazione di stima sintetica del valore venale delle aree edificabili, redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico nel 2005;
- con deliberazioni della Giunta Comunale n. 71/2009, n. 32/2010, n. 27/2014, n. 59/2015 tale relazione, allegata alla deliberazione numero 31/2005, ha costituito il riferimento per le successive determinazioni, effettuate attraverso la predisposizione di tabelle contenenti i valori venali minimi delle aree fabbricabili;

**Atteso che** si rende necessario provvedere ad adeguare il valore delle aree ai fini IMU rispetto alla variante al PGT approvato, ed in particolare quello relativo agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano che hanno subito le maggiori modifiche

**Atteso altresì che** con la relazione allegata al presente provvedimento si cui costituisce parte integrante e sostanziale si intende stimare il valore venale delle aree edificabili ricomprese entro il territorio comunale di Marcheno, ai soli fini di accertamento dell'IMU, in relazione alle previsioni vigenti del Piano di Governo del Territorio (PGT) e che le aree edificabili per cui si effettua la stima del valore venale sono quelle riconducibili agli **ambiti di trasformazione** (AdT) del documento di piano e agli **ambiti del tessuto urbano consolidato** del piano delle regole, mentre sono escluse dalla valutazione le aree agricole e i fabbricati;

**Atteso infine che** il presente provvedimento, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49-147bis.1-153.5 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i., comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente;

**Vista** la relazione predisposta dal tecnico all'uopo incaricato Arch. Baronio Stefania con studio in Brescia, pervenuta al prot. 4234 dell'Ente in data 08/06/2020 e allegata al presente provvedimento, di cui costituisce parte integrante e sostanziale **[ALLEGATO 1]** e ritenuto di approvare in particolare le seguenti nuove valutazioni relative ai singoli ambiti di trasformazione:

AMBITI PGT VIGENTE	DESTINAZIONE PREVALENTE	INDICE DI EDIFICABILITA' DENSITA' FONDIARIA RAPPORTO DI COPERTURA	VALORE VENALE DI MERCATO (€/MQ)
<b>Ambiti del Documento di Piano</b>			
AdT n. 1	Residenziale	0,30 mq/mq	<b>57,00</b>
AdT n. 2	Residenziale	0,16 mq/mq	<b>25,00</b>
AdT n. 3	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>32,00</b>
AdT n. 4	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>32,00</b>
AdT n. 5	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>33,00</b>
AdT n. 6	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>30,00</b>
AdT n. 7	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>33,00</b>
AdT n. 8	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>33,00</b>

<b>Ambiti del Piano delle Regole</b>			
NAF	Residenziale	Esistente o stabilito dal singolo PR	130,00
R 1	Residenziale	Esistente, + 10% slp esistente	140,00
R 1 Caregno	Residenziale	Esistente, + 10% slp esistente	110,00
R 2	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq, + 10% slp esistente	135,00
R 2 Caregno	Residenziale	0,60 mc/mq – 0,20 mq/mq, + 20% slp esistente	105,00
R 3	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq	135,00
R 3 Caregno	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq	110,00
R 3 – SPEC n. 1, 5.1, 5.1.5, 5.2, 5.3	Residenziale	Vol. predefinita	(Mq: volume/1,5) 115,00
R 3 – SPEC n. 7	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq	135,00
R 3 – SPEC n. 4, 6, 8	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq, + 10% slp esistente	135,00
R 4	Residenziale	Volumetria definita	(Mq: volume/1,5) 140,00
VUS	Residenziale	Esistente o norma particolare	120,00
P 1	Produttiva	RC: 60% SF + 10% SC esistente	150,00
P 2	Terziaria, commerciale e produttiva di completamento	RC: 60% SF + 10% SC esistente	150,00
P 3	Terziaria ricettiva	Esistente + 20% superficie coperta	120,00

P 4	Commerciale a servizio della mobilità	esistente	120,00
RIR	produttiva	RC: 60% SF	140,00
Ambiti esterni al TUC (E1, E2, SA, VC)	/	Norme particolari o strumenti attuativi	120,00

**Acquisiti** i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.L.gs. n. 267/2000 e s.m.i., come riportati in allegato;

**Dato atto** che nella dichiarazione di regolarità tecnica del presente provvedimento è stata considerata la competenza dell'organo alla cui approvazione la proposta è sottoposta;

**Richiamato** il combinato-disposto degli artt. 42 e 48 del T.U.E.L. in merito alla competenza dell'organo deliberante

## D E L I B E R A

1. di dare atto che le premesse del presente atto formano parte integrante e sostanziale del medesimo, anche ai sensi dell'articolo 3 della legge 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. di determinare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2020, così come risultano dall'allegato prospetto desunto dalla relazione di stima prot. 4234 del 08/06/2020, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

AMBITI PGT VIGENTE	DESTINAZIONE PREVALENTE	INDICE DI EDIFICABILITA' DENSITA' FONDIARIA RAPPORTO DI COPERTURA	VALORE VENALE DI MERCATO (€/MQ)
<b>Ambiti del Documento di Piano</b>			
AdT n. 1	Residenziale	0,30 mq/mq	<b>57,00</b>
AdT n. 2	Residenziale	0,16 mq/mq	<b>25,00</b>
AdT n. 3	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>32,00</b>
AdT n. 4	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>32,00</b>
AdT n. 5	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>33,00</b>
AdT n. 6	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>30,00</b>
AdT n. 7	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>33,00</b>
AdT n. 8	Residenziale	0,20 mq/mq	<b>33,00</b>

<b>Ambiti del Piano delle Regole</b>			
NAF	Residenziale	Esistente o stabilito dal singolo PR	130,00
R 1	Residenziale	Esistente, + 10% slp esistente	140,00
R 1 Caregno	Residenziale	Esistente, + 10% slp esistente	110,00
R 2	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq, + 10% slp esistente	135,00
R 2 Caregno	Residenziale	0,60 mc/mq – 0,20 mq/mq, + 20% slp esistente	105,00
R 3	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq	135,00

R 3 Caregno	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq	110,00
R 3 – SPEC n. 1, 5.1, 5.1.5, 5.2, 5.3	Residenziale	Vol. predefinita	(Mq: volume/1,5) 115,00
R 3 – SPEC n. 7	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq	135,00
R 3 – SPEC n. 4, 6, 8	Residenziale	1,50 mc/mq – 0,50 mq/mq, + 10% slp esistente	135,00
R 4	Residenziale	Volumetria definita	(Mq: volume/1,5) 140,00
VUS	Residenziale	Esistente o norma particolare	120,00
P 1	Produttiva	RC: 60% SF + 10% SC esistente	150,00
P 2	Terziaria, commerciale e produttiva di completamento	RC: 60% SF + 10% SC esistente	150,00
P 3	Terziaria ricettiva	Esistente + 20% superficie coperta	120,00
P 4	Commerciale a servizio della mobilità	esistente	120,00
RIR	produttiva	RC: 60% SF	140,00
Ambiti esterni al TUC (E1, E2, SA, VC)	/	Norme particolari o strumenti attuativi	120,00

3. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 2) hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta e non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del Comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
4. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
5. di demandare al Responsabile del Servizio interessato l'adozione e/o il coordinamento di tutti i provvedimenti conseguenti all'approvazione del presente atto;
6. di comunicare la presente deliberazione in elenco ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 T.U.E.L. 267/2000;
7. di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato a cura del Servizio proponente nella Sezione Atti Generali – Disposizioni Generali dell'Amministrazione Trasparente, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 14 Marzo 2013, n. 33;
8. di comunicare la presente deliberazione in elenco ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 T.U.E.L. 267/2000;
9. di proporre l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - 4° comma T.U.E.L., al fine di dare effetto alle aliquote dei tributi comunali dal 1 gennaio dell'esercizio a cui si riferiscono.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
**Diego Bertussi**

IL SEGRETARIO COMUNALE  
**Dr. Marcello Bartolini**

### **ADEMPIMENTI DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che :

copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo comune il 06/07/2020 ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi e contestualmente trasmessa ai capigruppo consiliari.

Addi, 06/07/2020

IL SEGRETARIO COMUNALE  
**Dr. Marcello Bartolini**

### **ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai termini di legge decorsi 25 giorni dalla pubblicazione.

[X] Ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Addi,

IL SEGRETARIO COMUNALE  
**Dr. Marcello Bartolini**