

COMUNE DI CASAZZA

PROVINCIA DI BERGAMO



P.zza della Pieve, 2 - 24060 Casazza - BG
☎ 035 81 60 60 - ☎ 035 0662448 - ✉ info@comune.casazza.bg.it
P.Iva 00329540165 - C.f. 80016780167

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 44 del 16-05-2017

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2017.

L'anno **duemiladiciassette**, addì **sedici** del mese di **maggio** con inizio alle ore **20:30**, nella Sala comunale, previa osservanza di tutte le formalità previste dalla vigente normativa, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco ZAPPELLA Dott. SERGIO, la Giunta comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario comunale RAPISARDA Dott. LEOPOLDO.

Intervengono i Signori:

Cognome e Nome	Qualifica	P/A
ZAPPELLA SERGIO	Sindaco	P
ZAMBETTI CARMEN	ViceSindaco	A
BRESSAN DANIELE ANGELO	Assessore	A
TOTIS RENATO	Assessore	P
PASINETTI SILVIA	Assessore	P

PRESENTI: 3

ASSENTI: 2

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

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato l'art. 5, commi 5 e 6, del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 con il quale viene definito che il valore ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, ai vincoli esistenti e agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati nel mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Visto lo strumento urbanistico vigente P.G.T. approvato dal comune di Casazza il 28 marzo 2014 con propria deliberazione consiliare n. 03;

Vista la relazione di stima redatta dall'ufficio tecnico comunale, avente ad oggetto la determinazione dei valori delle aree edificabili artigianali/produttive ai fini IMU per l'anno 2017, e le tabelle dei coefficienti correttivi;

Ritenuto necessario, al fine di mettere in condizione l'Ufficio Tributi di procedere nell'attività di verifica, controllo e accertamento in materia di I.M.U. e offrire ai contribuenti indicazioni per una corretta esecuzione dei versamenti, provvedere alla determinazione dei valori minimi da attribuire alle diverse tipologie di aree edificabili per l'anno 2017.

Visto il parere espresso dal responsabile del servizio Gestione Territorio ai sensi dell'art. 49 – comma 1 - del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con votazione unanime favorevole espressa nelle forme di legge.

DELIBERA

1. Di approvare la relazione di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili artigianali/produttive ai fini IMU anno 2017, redatta dall'ufficio tecnico comunale, completa delle tabelle dei coefficienti correttivi da applicarsi su tutto il territorio comunale ed in particolar modo su tutte le aree edificabili.
2. Di stabilire i valori minimi di riferimento ai fini I.M.U. delle aree edificabili, per l'anno 2017, come segue:

	ZONA OMOGENEA	EDIFICABILITÀ'	VALORE	
TRm	Tessuto residenziale consolidato a media densità	Df=0,50 m ² / m ²	140,00	€/ m ²
TRb	Tessuto residenziale consolidato a bassa densità	Df=0,30 m ² / m ²	100,00	€/ m ²
TTr	Tessuto turistico ricettivo di riconversione	Sc Max 35% Sf	120,00	€/ m ²
TPa	Tessuto produttivo consolidato ad alta densità	Sc Max 60% Sf	78,00	€/ m ²
PAC	Piano attuativo confermato o in corso di attuazione			
A	Piano di lottizzazione di via Suardi	Da convenzione	100,00	€/ m ²
B	Piano di recupero via A. Moro	Da convenzione	100,00	€/ m ²
C	Piano di recupero di via Nazionale	Da convenzione	120,00	€/ m ²
D	Piano di lottizzazione "Fontana"	Da convenzione	95,00	€/ m ²
E	PLU "Drione"	Da convenzione	78,00	€/ m ²
F	S.U.A.P. NICEM	Da convenzione	78,00	€/ m ²
G	Piano di lottizzazione "Drione" residenziale C5	Da convenzione	100,00	€/ m ²
AA	Intervento di risanamento allevamento avicolo		100,00	€/ m ²
AT01	Ambito di Trasformazione via Broli	Scheda ambito	190,00	€/ m ²
AT02	Ambito di Trasformazione via Nazionale	Scheda ambito	100,00	€/ m ²
AT03	Ambito di Trasformazione via A. Moro	Scheda ambito	155,00	€/ m ²
AT04	Ambito di Trasformazione via Dei Mille	Scheda ambito	110,00	€/ m ²
AT05	Ambito di Trasformazione via Carducci	Scheda ambito	110,00	€/ m ²
AT06	Ambito di Trasformazione via XXIV Maggi	Scheda ambito	100,00	€/ m ²
AT07	Ambito di Trasformazione via Prato Pieve	Scheda ambito	100,00	€/ m ²
AT08	Ambito di Trasformazione via Fornaci	Scheda ambito	222,00	€/ m ²
AT09	Ambito di Trasformazione via Caffi	Scheda ambito	140,00	€/ m ²
△	Ambiti con premio volumetrico	Minimo 1.000 m ²	222,00	€/ m ²
RU	Intervento di Ristrutturazione Urbanistica	Scheda ambito	100,00	€/ m ²

3. Di stabilire, per le categorie catastali F/2 unità collabenti (categoria senza rendita catastale), F/3 Unità in corso di costruzione – F/4 Unità in corso di definizione, in qualsiasi ambito del PGT, in €/ m² 100,00, il valore venale in comune commercio per l'anno 2017 da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU", da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani complessivi.
4. Di precisare che i valori suddetti sono da considerarsi "minimi": le dichiarazioni I.M.U. e i relativi versamenti inferiori a tale soglia saranno oggetto di accertamento e liquidazione da parte dell'Ufficio Tributi, fermo restando che i valori così determinati di cui al punto precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possa evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc..
5. Di dichiarare la presente deliberazione, con separata e unanime votazione, immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. N. 267/2000.

OGGETTO : DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2017.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Settore Gestione Territorio di questo Comune, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147 bis del T.U.E.L. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, conformemente alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia, esprime

PARERE FAVOREVOLE

sulla proposta di deliberazione che segue in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza amministrativa.

Casazza, li 16-05-2017

Il Responsabile del Servizio
SETTORE GESTIONE TERRITORIO
F.to MELI Geom. MASSIMILIANO

Letto, confermato e sottoscritto

IL Sindaco
F.to ZAPPELLA Dott. SERGIO

Il Segretario comunale
F.to RAPISARDA Dott. LEOPOLDO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

N. REG. 136

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio de Comune ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi, dal

Casazza,

Il Segretario Comunale
F.to RAPISARDA Dott. LEOPOLDO

ESTREMI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dalla data della sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 del T.U. di cui al D.Lgs. n. 267/2000.

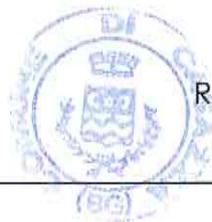
Casazza,

Il Segretario Comunale
F.to RAPISARDA Dott. LEOPOLDO

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

Casazza,

24 MAG 2017



Il Segretario Comunale
RAPISARDA Dott. LEOPOLDO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Rapisarda', is written over the printed name of the Secretary.

COMUNE DI CASAZZA

PROVINCIA DI BERGAMO



p.zza della pieve, 2 - 24060 Casazza BG
☎ 035 81 60 60 - ☎ 035 81 26 88 - ✉ info@comune.casazza.bg.it
p.iva 00329540165 - c.f. 80016780167

RELAZIONE DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI **ARTIGIANALI** AI FINI IMU ANNO 2017



Casazza, 03 maggio 2017



METODOLOGIA DI CALCOLO DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI

PREMESSO che l'articolo 5 (*Base Imponibile*), comma 5. del d.lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, recita: *Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alle 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*;

CONSIDERATO che dalla lettura della norma, il valore venale delle aree edificabili è connesso alla seguente somma algebrica:

- a) valori di mercato realizzati nella zona di vendita con riferimento all'esatta ubicazione dell'area;
- b) meno gli oneri per eventuali lavori di sistemazione del terreno al fine di rendere possibile la costruzione;

VISTA la Risoluzione Ministeriale 209/E dei 1997 che afferma *"sul mercato, il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale"*

DATO ATTO che il Comune di Casazza è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del consiglio comunale n.3 del 28.03.2014, dal quale si individuano le aree soggette a trasformazione urbanistica con destinazione artigianale produttiva.

CONSTATATO che il territorio comunale è pressoché omogeneo al fine di definire un valore venale delle aree fabbricabili unico per ogni ambito territoriale e per zonizzazione urbanistica, pertanto non si presta ad una suddivisione in *"microzone"* o aree omogenee. Tuttavia si ritiene corretto differenziare le aree edificabili poste oltre la sponda sinistra del fiume Cherio in località Molini di Colognola e Colognola, con opportuni coefficienti di riduzione che tengano conto del fatto che sono penalizzate a causa delle minori infrastrutture e servizi presenti.

La presente proposta di determinazione dei valori delle aree artigianali è redatta sulla base delle stime dell'Osservatorio Valori Immobiliari redatto dall'agenzia delle entrate e dei valori di mercato correnti, rilevati dagli operatori di settore.

Nel calcolo dei valori venali si dovrà tenere conto della fase riflessiva nella quale versa (almeno da otto/nove anni) il mercato immobiliare con particolare riferimento al territorio interessato.

Per la determinazione del valore venale minimo da assumere per il calcolo dell'imposta relativa alle aree fabbricabili si può procedere nel seguente modo:



Base imponibile = Valore Unitario (€/m²) X Superficie Catastale complessiva (m²)

Il valore venale unitario (€/m²) delle aree fabbricabili con destinazione produttiva può essere costruito sulla base dei seguenti parametri:

Valore medio di mercato capannoni a Casazza al m ² :	min. €/m ²	600,00
Valore medio di mercato capannoni a Casazza al m ² :	max €/m ²	800,00

(Banca dati quotazioni imm. Agenzia Entrate 2° semestre anno 2016)

Valore medio di mercato considerato per i capannoni al m²: €/m² 685,00

Costo al m², di costruzione di un capannone

di tipo produttivo per una altezza max di mt. 9,00 per ogni piano: €/m² 522,00
(delibera del Consiglio Ordine degli architetti della provincia di Bergamo.2017)

Da sottolineare che tale costo è stato confrontato con imprese operanti nel settore in zona, dalle informazioni assunte da diversi agenti immobiliari che operano sul territorio, al mercato di zona

ESEMPIO: EDIFICIO PRODUTTIVO

Si prende per esempio un terreno edificabile regolamentato dall'art. 33 della Disciplina Urbanistica del Piano delle Regole con i seguenti parametri:

IU = 1,00 m²/m²;

R = 60%

Altezza massima mi. 10,50;

Il terreno su cui sorge l'opera è di circa 2.000 mq.

L'intervento, della durata di 12 mesi, riguarda la costruzione di un capannone composto da due piani fuori terra per una superficie lorda di pavimento di mq. 2.000,00, tenendo presente che le unità aventi destinazione produttiva invece traggono minor contributo dalle superficie accessorie, il piazzale residuo della superficie di mq. 1.000 incide sul valore nella misura del 10%, pertanto, l'incidenza ragguagliata del piazzale ammonta a complessivi mq. 100,00.

Tenuto conto dell'ammissibilità della destinazione commerciale e terziaria si presume una costruzione su due piani sfruttando l'altezza massima consentita.

• ricavo vendita capannone con il piazzale: m ² . 2.150 x € 720	€ 1.438.500,00
• costo di costruzione: m ² . 2.000 x € 522,00	€ 1.044.000,00
• oneri professionali: 4,0% di € 1.044.000,00	€ 41.760,00
• oneri di urbanizzazione: m ² . 2.000 x € 22,38	€ 44.760,00
• costo di commercializzazione: 0,5% di € 1.4038.500,00	€ 7.192,50
• spese generali ed amministrative 1% di € 1.044.000,00	€ 10.440,00
• interessi passivi: 1,5% per 12 mesi di € 1.148.152,50	€ 17.222,29
• utile impresa: 10% di € 1.165.374,79	€ 116.537,48

Totale costi = €1.281.912,27

Incidenza del Terreno) = €1.438.500,00 - 1.281.912,27 €

Valore del terreno al metro quadrato (€ 156.587,73/m² 2.000,00) = € 78,00/m² arrotondato



A. Mercato edilizio locale:

Per l'andamento del mercato edilizio si applicano i seguenti coefficienti:

Andamento edilizio del mercato	Coefficiente
OTTIMO	1,50
BUONO	1,20
MEDIO/BASSO	1,00
SCARSO	0,90

Secondo il rapporto immobiliare 2015/2016 dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate il mercato immobiliare presenta un dato moderatamente positivo, + 3,5%. Il tasso tendenziale delle compravendite risulta pertanto in leggero aumento dopo diversi anni di continua regressione.

Considerato che le previsioni del mercato immobiliare, anche per l'anno 2016, presentano uno trend in leggero aumento, si ritiene di applicare il coefficiente 1,00 riferito all'andamento medio/basso del mercato immobiliare.

B. Parametro di ubicazione dell'area:

ubicazione	Valutazione	Coefficiente
Aree poste a destra della sponda del fiume Cherio (Mologno)	BUONO	1,00
Aree poste a sinistra della sponda orografica del fiume Cherio (Cognola e Molini di Cognola)	SCARSO	0,85

C. Indice di edificabilità e densità fondiaria produttivo-industriale previsti dal vigente P.G.T.:

Indice lu (mq/mq) di SLP)	Coefficiente
> 0,50 * 1,20	1,00



D. Coefficiente riferito allo stadio urbanistico e/o alle modalità di attuazione:

modalità di attuazione	Stato	Coefficiente
Aree da urbanizzare, interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti	da convenzionare	0,80
Aree urbanizzate, Permesso di Costruire/D.I.A. con interventi diretti e/o Permessi di Costruire precedentemente convenzionati		1,00
Aree urbanizzate, Piani Attuativi (rispetto alla Superficie Territoriale St) - ATR	Convenzionato (urbanizzato)	1,00
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi (rispetto alla Superficie Territoriale St) - ATR	Convenzionato (non urbanizzato)	0,95
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi (rispetto alla Superficie Territoriale St) - ATR	Non Convenzionato (non urbanizzato)	0,90

E. Coefficiente di riduzione per situazioni particolari:

Situazioni particolari	Coefficiente
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0,15
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,45
Oneri per lavori di adattamento terreni particolari	0,85
Oneri per lavori di demolizione fabbricati non coerenti e con la presenza di amianto	0,85
Porzione soggetta a servitù	0,70
Porzione ricadente in fascia di rispetto elettrodotti	0,50
Porzione ricadente in fascia di rispetto corsi d'acqua 10/20 m	0,50
Porzione ricadente in fascia di rispetto stradale	0,55
Lotti interclusi, aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza e/o per particolari cause intrinseche	0,60
Porzione soggetta a limiti/vincoli di specie (classe 4 di fattibilità geologica, fascia rispetto cimitero e/o altro)	0,30

Il Valore Venale Area Produttiva verrà quindi calcolato =

=78,00 € X Sup m² X 1,0 X Coef. B X Coef. D e/o X Coef. E e/o

Il tecnico estensore

meli geom. massimiliano

