



# COMUNE DI TREVILOLO

(Provincia di Bergamo)

## Delibera N. 25 del 26/02/2020

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** IMPOSTA COMUNALE PROPRIA (I.M.U.) – APPROVAZIONE VALORI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'anno **duemilaventi** addì **ventisei** del mese di **Febbraio** alle ore **19:30** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

			PRESENTE	ASSENTE
1	<b>GANDOLFI PASQUALE GIOVANNI</b>	Sindaco	SI	==
2	<b>INVERNICI VIRNA</b>	Vice Sindaco	SI	==
3	<b>SCIOLTI ANTONIO</b>	Assessore	SI	==
4	<b>LOCATELLI MARTINA</b>	Assessore	SI	==
5	<b>PIARULLI MARTA</b>	Assessore	SI	==
6	<b>PESENTI GIANMAURO</b>	Assessore	SI	==
			<b>6</b>	<b>0</b>

Assiste il Segretario comunale **dott.ssa Cosima De Carlo**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **Pasquale Gandolfi, Sindaco**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

### **RICHIAMATI:**

- La Legge 160/2019: Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022. (19G00165) (GU Serie Generale n.304 del 30-12-2019 - Suppl. Ordinario n. 45);
- Il comma 739 dell'art. 1 della Legge 160/2019 che definisce *“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 741 dell'art. 1 della Legge 160/2019 che recita:  
*Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:*
  - a) *per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;*
  - b) *per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano*
  - c) *stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo;*  
*sono altresì considerate abitazioni principali:*
    - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;*
    - le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;*
    - i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;*
    - la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;*
    - un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;*

*su decisione del singolo comune, l'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare;*

*d) 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 agrosilvo-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;*

*e) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.*

- Il comma 746 dell'art. 1 della Legge 160/2019: Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, fino al momento della richiesta dell'attribuzione della rendita il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione, secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3 dell'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, applicando i coefficienti ivi previsti, da aggiornare con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze. In caso di locazione finanziaria, il valore è determinato sulla base delle scritture contabili del locatore, il quale è obbligato a fornire tempestivamente al locatario tutti i dati necessari per il calcolo. **Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135.**

## **DATO ATTO**

- che il comma 777 dell'art. 1 della Legge 160/2019 ha disposto che restano ferme le facoltà di regolamentazione dell'Imu di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 prevedendo, alla lettera d), 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”*;
- che il Comune di Treviolo ha approvato il *“Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria”* con Deliberazione di Consiglio n. 15 del 21/03/2012, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 03 ottobre 2012, e deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 31 ottobre 2012;
- che il Comune di Treviolo, ai sensi e per gli effetti del comma 779 dell'art. 1 della Legge 160/2019, approverà entro il 30 giugno 2020 il nuovo Regolamento per la disciplina dell'Imu con efficacia 1° gennaio 2020.

## **VISTE:**

- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 235 del 19/12/2012 avente per oggetto: *“Imposta Comunale Propria (I.M.U) – Approvazione valori in comune commercio delle aree edificabili, che riconferma la precedente propria deliberazione n. 124/2011, la Giunta Comunale ha deciso di non assoggettare al tributo le aree destinate a servizi pubblici o di pubblica utilità individuati dal vigente Piano di Governo del Territorio (Ambiti di Trasformazione denominati ATS da n. 1 a n. 6), sul presupposto che in relazione al pronunciamento della Suprema Corte di Cassazione, Sezione Tributaria (da ultimo con la sentenza n. 25672 del 24/10/2008 ed altra giurisprudenza ivi richiamata), ha affermato il principio secondo il quale l'assoggettabilità ed il presupposto d'imposta per il tributo ICI (ora IMU) delle aree va riscontrata in relazione alle specifiche facoltà edificatorie riconosciute al privato;*
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 134 del 29/07/2016 avente per oggetto: *“Imposta Comunale Propria (I.M.U) – Approvazione valori in comune commercio delle aree edificabili – anno 2016, elaborata anche in relazione alla dinamica del mercato immobiliare che, comunque, prevede la conferma dei valori vigenti;*
- le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 198 del 06/12/2017 e n. 11 del 25/01/2019 di conferma dei valori delle aree edificabili;

**RITENUTO** di confermare anche per l'anno 2020 i valori venali delle aree edificabili già stabiliti nell'anno 2019, in quanto non si ritiene vi siano incrementi tali da comportare variazione dei valori base delle aree edificabili;

**PRESO ATTO** che detti valori erano stati attribuiti su ciascuna area edificabile in relazione alle previsioni dello strumento urbanistico previgente;

## **ATTESO:**

- che con deliberazione n. 11 in data 13 marzo 2019, il Consiglio Comunale ha adottato la Variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Treviolo di cui alla Legge Regionale 11/3/2005, n. 12;
- con deliberazione n. 34 in data 28 settembre 2019, il Consiglio Comunale ha approvato definitivamente la Variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Treviolo di cui alla Legge Regionale 11/3/2005, n. 12;

- che in data 02/01/2020 n. 1, è stata pubblicata al BURL (Bollettino Ufficiale Regione Lombardia), la Variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Treviolo;

**RITENUTO** quindi di dover formulare proposta di deliberazione in merito ai valori per l'anno 2020 delle aree fabbricabili alla luce delle previsioni del nuovo strumento urbanistico le quali vengono esplicitate nell'allegata tabella riepilogativa dei valori di mercato e dei valori da attribuire alle aree fabbricabili;

**VISTO** l'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 in merito alla competenza dell'organo deliberante;

**IL RESPONSABILE DI SETTORE**  
**PROPONE ALLA GIUNTA**

1. **LE PREMESSE** costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI CONFERMARE** ai fini di determinare i valori da attribuire alle aree fabbricabili per l'assoggettamento all'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l'anno 2020, i valori approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 11 in data 25/01/2019, adeguati alla luce del nuovo strumento urbanistico – PGT – e come riassunto nella tabella riepilogativa dei valori di mercato e dei valori da attribuire alle aree fabbricabili,
3. **DI PRECISARE** che i predetti valori non assumono, per il Comune, autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con circolare n. 296/E del 31/12/1998, 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 possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc....
4. **DI TRASMETTERE** la conseguente deliberazione all'Ufficio Tributi.

La presente proposta contempla parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL approvato con D. Lgs 18/8/2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica.

.....  
**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** la proposta di deliberazione sopra riportata e ritenuta meritevole d'approvazione per le ragioni ivi addotte;

**VISTI** i pareri favorevoli prescritti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 così come modificato dall'art. 3, co. 1, lett. b del Decreto Legge 174/2012;

**VISTO** il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 nr. 267;

A voti unanimi palesi;

**DELIBERA**

**DI APPROVARLA.**

Con separata unanime votazione la deliberazione presente è dichiarata immediatamente eseguibile per la motivazione contenuta nella proposta.

**Letto, approvato e sottoscritto**

**Il Sindaco  
Pasquale Gandolfi**

**Il Segretario comunale  
dott.ssa Cosima De Carlo**

**Valorizzazione aree fabbricabili - PGT adottato con deliberazione consiliare n. 2 del 28/1/2009**  
*(art. 6, comma 5, del Regolamento applicazione Imposta Municipale Propria)*

Categoria d'Uso		Cat.	Superficie Area (mq)	SL (mq)	Superficie Coperta (mq)	Indice Edificabile
1	2	3	4	5	6	7=5/4
Dest. Residenziale	Ambito AT1	R1	3313	800		0,24
	Ambito AT2	R1	31320	7700		0,25
	Ambito AT3a	R1	4883	1200		0,25
	Ambito AT3b	R1	13398	3300		0,25
	Ambito AT4a	R1	6178	2800		0,45
	Ambito AT4b	R1	4665	1000		0,21
	Ambito AT5	R1	2754	850		0,31
	Ambito AT6	R1	12398	3000		0,24
	Ambito AT7	R1	7303	2000		0,27
	IS1 - CASCINA ORTAGLIA	R2	12274	1500		0,12
	IS2 - VIA MAZZINI	R1	1910	800		0,42
	IS3 - VIA CERESA	R1	16338	6100		0,37
	IS4 - VIA MOLINO	R2	4236	1800		0,42
	IS5 - VIA GORIZIA	R1	5781	2000		0,35
IS6 - EX ATR17	R1	2175	1150		0,53	
Dest. Produttiva	Ambito AT8	P3	10540		4000	0,38
	Ambito AT9	P3	15431		5000	0,32

**Valorizzazione aree fabbricabili - PGT adottato con deliberazione consiliare n. 2 del 28/1/2009**  
*(art. 6, comma 5, del Regolamento applicazione Imposta Municipale Propria)*

Anno	<b>Dest. Residenziale</b>					<b>Dest. Servizi</b>
	AT Residenziali	R2-Residenziali esistenti	R3-Residenziali Piani Attuativi in corso	P2 - Piani attuativi commerciali produttivi in corso	P1 - produttiva e commerciale esistente	Servizi Pubblici
	mercato	mercato		mercato	mercato	mercato
	€/mq	€/mq		€/mq	€/mq	€/mq
2020	260,00	240,00	260,00	210,00	230,00	25,00
2021						
2022						
2023						
2024						
2025						
2026						
2027						
2028						
2029						
2030						



