



COMUNE DI VILLACHIARA

PROVINCIA DI BRESCIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

NR. 94 DEL 06/11/2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART.5 DEL D.LGS. 504-92, AI SENSI DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IMU DECORRENZA 01.01.2025

L'anno **duemilaventiquattro** addì **sei** del mese di **Novembre**, alle ore **15:00**, nella sala della giunta, la Giunta Comunale, convocata dal Presidente previo adempimento delle formalità di legge, è stata convocata con l'intervento dei signori:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
BONFIGLIO MARIA LAURA	SINDACO	SI	
BERTOLETTI ELVIO	ASSESSORE	SI	
RICCARDI GIUSEPPE	ASSESSORE	SI	
Presenti - Assenti		3	0

Partecipa alla seduta, in video conferenza ai sensi del Regolamento approvato in Giunta Comunale n. 52 del 11.05.2022, il Segretario Comunale **Dott. Antonio Tommaselli**, che provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della adunanza il Sindaco **Bonfiglio Maria Laura**, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

DATO ATTO che:

- Il Segretario Comunale è collegato in videoconferenza;
- Il Segretario Comunale ha identificato con certezza tutti i soggetti partecipanti;
- Il Sindaco ha potuto regolare l'andamento dello svolgimento della riunione, verificare e proclamare i risultati delle votazioni;
- è stato possibile per tutti i partecipanti intervenire nella discussione, ricevere, visionare o trasmettere documenti;

RICHIAMATE le proprie deliberazioni:

Data	N.	Oggetto
15/02/2017	19	CONFERMA DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI ALLA DATA ODIERNA , COSÌ COME PREVISTO DALL'ART. 5 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 504-92, AI SENSI DEI REGOLAMENTI COMUNALI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI ANNO 2017
14/02/2018	19	CONFERMA DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI ALLA DATA ODIERNA , COSÌ COME PREVISTO DALL'ART. 5 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 504-92, AI SENSI DEI REGOLAMENTI COMUNALI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI ANNO 2018
21/11/2018	119	CONFERMA DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI ALLA DATA ODIERNA, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART. 5 DEL DECRETO LGS N. 504-92, AI SENSI DEI REGOLAMENTI COMUNALI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI ANNO 2019
13/11/2019	88	CONFERMA DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI ALLA DATA ODIERNA, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART. 5 DEL DECRETO LGS N. 504-92, AI SENSI DEI REGOLAMENTI COMUNALI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI ANNO 2020
02/12/2020	117	CONFERMA DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI ALLA DATA ODIERNA, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART. 5 DEL D.LGS N. 504-92, AI SENSI DEI REGOLAMENTI COMUNALI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI ANNO 2021
17/02/2021	19	MODIFICA DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI ALLA DATA ODIERNA, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART. 5 DEL D.LGS N. 504-92, AI SENSI DEI REGOLAMENTI COMUNALI PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI ANNO 2021
19/10/2022	108	DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART.5 DEL D.LGS. 504-92, AI SENSI DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IMU DECORRENZA 01.01.2023

VISTO il Regolamento IMU approvato con deliberazione del C.C. n. 11 del 29/04/2020 ed in particolare il comma 5 dell'art 11

5. 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.

E l'Art. 12

Valore venale delle aree edificabili

1. Fermo restando che il valore delle aree edificabili 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, vengono disciplinate le casistiche di cui ai commi successivi.

2. Nell'ipotesi 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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, da considerarsi 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.

3. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.

4. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 3 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

5. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.

6. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come identificata al precedente articolo 8, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, in adesione alle disposizioni indicate dall'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006.

7. L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettabile ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali, salvo quanto indicato al precedente articolo 5.

VISTA la relazione illustrativa, qui allegata, a firma dell'Arch. Pietro Corno in data 30-10-2023 relativa al valore venale delle aree fabbricabili distinte per aree omogenee del territorio, classificate secondo le denominazioni del Piano di Governo del Territorio vigente ai sensi della L.R. 12/2005;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006 *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

RITENUTO di confermare l'elenco delle aree fabbricabili con il relativo valore al fine di agevolare i cittadini nei conteggi IMU e TASI, in applicazione dei valori determinati con la relazione illustrativa del 30-10-2023 predisposta dall'Arch. Pietro Corno;

RILEVATO che sulla proposta di deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del responsabile dell'area tecnica, in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 comma 1 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) di determinare l'allegato “A” Stima del valore delle aree fabbricabili dal 01/01/2025 in attuazione di quanto disposto dai Regolamenti Comunali per l'applicazione dell'IMU e della deliberazione del C.C. n. 6 del 14.04.2020 con la quale è stata adottata la Variante Puntuale al Piano delle Regole del PGT vigente;

- 2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.lgs. 18/08/2000 n. 267.

ALLEGATO A)

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. METODO DI STIMA

Il metodo utilizzato per valutare il valore delle aree residenziali e produttive è stato quello di utilizzare il valore medio ponderato dei valori di mercato delle aree di paesi simili per densità abitativa e produttiva a quella di questo comune.

2. COEFFICIENTI DI STIMA

I coefficienti sono stati ponderati in modo da tener conto dei valori medi delle aree riscontrati nel recente passato e considerando l'attuale trend del mercato immobiliare a livello nazionale, regionale, provinciale ed in particolar modo locale, nonché della crisi del settore edilizio, con quanto di essa si riverbera sul valore delle aree edificabili

Fattori questi che hanno portato, oltre al decremento degli scambi (compra-vendita) delle aree agricole, con conseguente deprezzamento del loro valore, alla stasi completa del mercato delle aree edificabili, ed allo smobilizzo del settore delle costruzioni edilizie.

La riprova di questa situazione si riscontra nel fatto che gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano del PGT non hanno trovato attuazione, e il numero delle pratiche edilizie per nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti e/io rimaneggiamenti degli immobili esistenti, è diminuito in modo considerevole.

A conclusione di queste considerazioni si ricorda che:

- Il Piano di Attuazione dell'area ATR 1-ZR 3 (Lottizzazione Fontane) è fermo per procedura fallimentare dell'attuatore e non ha trovato ad oggi chi potesse intervenire in sua vece;
- Per l'ex Piano per gli Insediamento Produttivi, di iniziativa pubblica, completamente attuato come urbanizzazione primaria dell'area, si è adottata una variante puntuale al PdR del PGT vigente, entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL n 51 del 16.12.2020, che ha individuato tale zona come TUC 7 a prevalente destinazione residenziale, ma i lotti edificabili, non hanno avuto, fino a questo momento, prosieguo con la costruzione degli edifici nei lotti assegnati.

Come restano inedificate le aree già dichiarate edificabili dal PRG previgente, in vigore dal 1985, e confermate nel PGT; tra queste: aree di Via Brolo, aree di via Roma/via Mulino, aree di via Martinengo, aree di via per Villabuona, etc.)

Da tutte queste considerazioni sono scaturiti i valori delle aree che sono stati riportati nelle tabelle che seguono.

VALORI MEDI AREE EDIFICABILI

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E PIANI ESECUTIVI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
Tessuto urbano consolidato TUC 1	Tutte le aree	€/m ² 35,00**
Tessuto urbano consolidato TUC 2	Fronte strada	€/m ² 55,00**
	Non fronte strada	€/m ² 35,00**
	Non fronte strada e da urbanizzare	€/m ² 25,00**
Tessuto urbano consolidato TUC 3	Urbanizzate e servite da strada	€/m ² 63,00**
	Non fronte strada e parzialmente da urbanizzare	€/m ² 43,00**
Tessuto urbano consolidato TUC 4	Tutte le aree	€/m ² 63,00**
Tessuto urbano consolidato TUC 7	Tutte le aree	€/m ² 63,00**
Zona Iniziativa Comunale Orientata 1a	Tutte le aree	€/m ² 63,00**
Zona Iniziativa Comunale Orientata 2	Tutte le aree	€/m ² 25,00**
Zona Iniziativa Comunale Orientata 6 (Bompen)	Tutte le aree	€/m ² 20,00**
Area PE 1 (da urbanizzare/via per Villabuona)	Tutte le aree	€/m ² 35,00**
Area residua PE 2 (urbanizzata Lott. Marla)	Tutte le aree	€/m ² 63,00**
Area residua PE 4 (urbanizzata Villabuona)	Tutte le aree	€/m ² 50,00**
Area AR1 e ZR3 (lottizzazione Fontana in fase di attuazione)	Tutte le aree	€/m ² 50,00**
Area residua AR 2 (lottizzazione via California attuata)	Tutte le aree	€/m ² 63,00**
Area AR 3 (da attuare e non fronte strada)	Tutte le aree	€/m ² 25,00**

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E PIANI ESECUTIVI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA		
Zona Iniziativa Comunale Orientata 1b	Zona Nord	€/m ² 40,00**
	Zona Sud	€/m ² 30,00**
Zona Iniziativa Comunale Orientata 4 (Bompen.)	Tutte le aree	€/m ² 30,00**
AP (da urbanizzare, sito in via Roma dopo isola ecologica)	Tutte le aree	€/m ² 30,00**
Area per cantiere trattamento inerti (strada Villabuona - Bompensiero)	Tutta l'area	€/m ² 27,00**

NB NOTA ESPLICATIVA PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI AREE	
Lotti non autonomamente utilizzabili, per la loro particolare conformazione topografica, oppure per le ridotte dimensioni spaziali, o soggetti a varie servitù, tra le quali rispetto stradale e/o reticolo idrico minore, oppure siti in aree con vincoli speciali e/ particolari. In funzione della natura e l'entità delle restrizioni, che devono essere dimostrate dal proprietario, il decremento del valore proprio dell'area come indicato nei punti precedenti varia da	20,00% Per limiti non prevalenti
	40,00% Per limiti medi
	60,00% Per limiti gravi

Villachiera, 06 novembre 2024

Il tecnico incaricato
f.to Arch. Pietro Corno

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

IL SINDACO
Bonfiglio Maria Laura



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Antonio Tommaselli



COMUNE DI VILLACHIARA

PROVINCIA DI BRESCIA

PROPOSTA DI GIUNTA DEL 23/09/2024

PARERE EX ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N.267, PROPOSTA DELIBERAZIONE RIGUARDANTE: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART.5 DEL D.LGS. 504-92, AI SENSI DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IMU DECORRENZA 01.01.2025

Il sottoscritto, responsabile del Servizio Area Pianificazione e Gestione del Territorio - Vigilanza - Commercio, formula il proprio parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Villachiarà, 24/10/2024

Eventuali note e prescrizioni:

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Elvio Bertoletti / INFOCERT SPA



COMUNE DI VILLACHIARA

PROVINCIA DI BRESCIA

PROPOSTA DI GIUNTA DEL 23/09/2024

PARERE EX ART. 49 D.LGS. 18 AGOSTO 2000, N.267, PROPOSTA DELIBERAZIONE RIGUARDANTE: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, COSÌ COME PREVISTO DALL'ART.5 DEL D.LGS. 504-92, AI SENSI DEL VIGENTE REGOLAMENTO COMUNALE IMU DECORRENZA 01.01.2025

Il sottoscritto, responsabile dell'Area Economico - Finanziaria, formula il proprio parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

Villachiarà,

Eventuali note e prescrizioni:

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Lidia Rubetti / INFOCERT SPA