



# COMUNE DI OME

Provincia di Brescia

ORIGINALE

**G.C.**

Numero: 104

Data : 12/12/2014

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera del 12/12/2014 Numero 104

### OGGETTO: RIDETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

L'anno duemilaquattordici il giorno dodici del mese di dicembre alle ore 12:20, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione ai sensi dell'art. 36, comma 2, dello Statuto Comunale si è riunita la Giunta Comunale nelle persone:

NOME	FUNZIONE	PRESENZA
FILIPPI AURELIO	Sindaco	X
PELI SIMONE	VICESINDACO E ASSESSORE	X
PRATI ALESSANDRO	ASSESSORE	
PATELLI LAURA	ASSESSORE	X
BARBI ANNALISA	ASSESSORE	X

Totale presenti : 4

Totale assenti : 1

Presiede la seduta il sig. **Filippi dott. Aurelio**, in qualità di **Sindaco**.

Partecipa il **Segretario Comunale Vitali dott. Giuseppe**, che si avvale della collaborazione del personale degli uffici ai fini della redazione del seguente verbale.

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 27.5.2009, di determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.C.I.;

Dato atto che il periodo di stagnazione economica nel settore edilizio prosegue per effetto del perdurare della crisi economica in atto, che come conseguenza ha comportato una diminuzione della domanda di nuove abitazioni e la corrispondente riduzione del valore di mercato delle aree con vocazione edificabile;

Ritenuto pertanto di adeguare al ribasso il valore delle aree "edificabile" al fine di raggiugliarle ai raggiunti valori minimi di mercato, attribuendo una riduzione del 30% (trenta per cento) ai valori parametrici indicati nella precitata deliberazione n. 67/2009, lasciando nel contempo invariato l'impianto di calcolo come riportato nella citata delibera, ad esclusione delle aree agricole, per le quali si farà sempre riferimento al valore agricolo medio V.A.M. determinato ai sensi dell'art. 41 DPR 327/2001 dalla Commissione Provinciale Espropri di Brescia, per la regione agraria n. 10, riferito all'anno antecedente a quello fiscale di competenza.

Richiamato l'allegato "A" di quantificazione del valore delle aree da considerare ai fini del calcolo dell'IMU;

Visto l'allegato parere favorevole di regolarità tecnica a firma del Responsabile Area Tecnica ing. Fior Giovanni e del parere favorevole di regolarità economico-finanziaria a firma della Responsabile Area Economico finanziaria sig.ra Ongaro Donatella, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

VISTO il vigente Regolamento comunale di contabilità;

VISTO il vigente Statuto comunale e sue integrazioni;

VISTO il vigente Regolamento comunale di organizzazione degli uffici e dei servizi;

VISTO il T.U. D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'art. 125 del T.U. D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario in corso;

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi,

### DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di approvare per i motivi in premessa citati la scheda relativa ai valori delle aree edificabili da applicarsi dal 01.01.2014 come da allegato "A" ;
- 3) di allegare il parere favorevole di regolarità tecnica a firma del Responsabile Area Tecnica ing. Fior Giovanni e il parere favorevole di regolarità economico-finanziaria a firma della Responsabile Area Economico finanziaria sig.ra Ongaro Donatella, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;
- 4) di dare atto che il Segretario attesta la conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, Statuto e regolamenti;
- 5) di comunicare in elenco ai capigruppo consiliari la presente deliberazione a norma dell'art. 125 del T.U. D. Lgs. vo n. 267/2000;
- 6) di dare infine atto ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale - sezione di Brescia, al quale è possibile rappresentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio.

Indi su proposta del Sindaco, previa apposita separata votazione palese ed unanime,

### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - T.U. D.Lgs. 267 in data 18.8.2000 e dell'art. 36 - X° comma del vigente Statuto Comunale, stante i tempi per il pagamento dell'IMU.

Il verbale è stato letto, firmato e sottoscritto ai sensi dell'art. 36, comma 9, dello Statuto Comunale.



**Il Sindaco**  
Filippi dott. Aurelio



**Il Segretario Comunale**  
Vitali dott. Giuseppe

---

**QUESTA DELIBERA:**

E' stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio per 15 gg. Consecutivi (art. 124 T.U 18/08/2000, N. 267) N° cronologico: \_\_\_\_\_ APOL.

Viene comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari art. 125 del T.U: D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Ome, addì



**Il Segretario Comunale**  
Vitali dott. Giuseppe

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 15/12/2014 :

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000

Ome, li 15/12/2014



**Il Segretario Comunale**  
Vitali dott. Giuseppe

**INDICAZIONI PER LA VALUTAZIONE AI FINI I.M.U. DELLE AREE EDIFICABILI  
ANNO 2014 E SUCCESSIVI**

**ZONA RESIDENZIALE**

Ai fini IMU **non sono considerate aree fabbricabili**:

- aree di pertinenza di edifici esistenti ed iscritti al Catasto Urbano;
- aree destinate a verde privato.

Ai fini IMU sono **sempre considerate aree fabbricabili**, ove il P.G.T. preveda: le singole particelle iscritte al Catasto Terreni o al Catasto Urbano in corso di definizione, che, pur non avendo una superficie che consenta una autonoma edificabilità, confinano con altre particelle che accorpate, possono formare lotti edificabili.

**Casi particolari:**

- negli ambiti **NAF Nuclei di Antica Formazione**, e negli ambiti **extraurbani (zone agricole AA – AAS – AS – AM – ANT)** l'area diviene tassabile, in presenza di permesso a costruire, dall'inizio lavori fino all'accatastamento e va calcolata in relazione al volume urbanistico/s.l.p., di progetto;
- nella zona **AA - AAS** l'area diviene edificabile, in presenza di permesso a costruire, dall'inizio lavori fino all'accatastamento in rapporto al volume urbanistico di progetto e con valori differenziati in base al tipo di coltura in atto sull'area utilizzata per il calcolo del volume edificatorio.

Nelle zone omogenee "**R1 - R2 - R3 - R4 - R5 - VUS**", in caso di ristrutturazioni, ampliamenti o di utilizzo edificatorio di aree già iscritte al catasto urbano, come pertinenza di fabbricati esistenti, il valore dell'area edificabile si calcola con riferimento al volume urbanistico oggetto dell'intervento, applicando i valori indicati più oltre.

**ZONA PRODUTTIVA**

L'area catastalmente di pertinenza degli edifici non va considerata area fabbricabile, indipendentemente dalla sua estensione.

Si considera area fabbricabile quella non computata come pertinenziale degli edifici e verificabile dagli elaborati planimetrici dell'accatastamento

Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva (**P1 – SC – C1 – C4 – RR1 – T1 – DC**), in caso di ristrutturazioni, ampliamenti o di utilizzo edificatorio di aree già iscritte al catasto urbano, come pertinenza di fabbricati esistenti, il valore dell'area edificabile si calcola con riferimento alla S.L.P. oggetto dell'intervento, applicando i valori indicati più oltre.

**RIDUZIONI**

Il valore dell'area edificabile potrà essere ridotto rispetto ai valori fissati con delibera G.C di una percentuale non superiore al 30% e da concordare tra proprietario e funzionario responsabile IMU previa documentata dimostrazione di difficoltà oggettive ad edificare nel lotto per:

- rispetto di distanze da altri fabbricati o da strade;
- presenza di tralicci ENEL, si servitù di sottopassaggio condotte fognatura, gas, acqua;
- posizione e dimensioni tali da limitare l'interesse all'acquisto esclusivamente al confinante (es. lotto ricadente esclusivamente in zona di rispetto stradale);
- conformazione orografica caratterizzata da pendenze rilevanti.

**Per situazioni particolarmente complesse**, con perizie di stima documentate ed attendibili, si possono prevedere riduzioni maggiori.

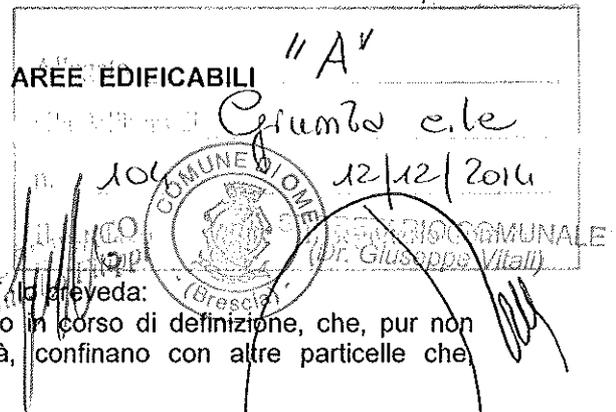
In tali casi il Funzionario Responsabile IMU acquisirà preliminarmente il parere consultivo della Giunta Comunale.

**SCHEDA CON L'INDICAZIONE DEI PARAMETRI DA UTILIZZARE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA EDIFICABILE**

Per la determinazione del valore di un'area edificabile a destinazione residenziale, considerata già urbanizzata, si applica alla volumetria assegnata, il valore di € 175,00/mc.

Aree da urbanizzare **AMBITI DI TRASFORMAZIONE AdT (P.L., P.I.I., P.A., P.d R.)** con destinazione residenziale, il valore dell'area edificabile è determinato applicando il parametro 105 €/mc. alla volumetria assegnata.

L'area si considera urbanizzata quando il Piano Attuativo è divenuto efficace che decorre dalla data di pubblicazione sul BURL dell'avvenuta approvazione del Piano.



Nel caso di recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005, artt. 63 e 64 il valore dell'area edificabile equivalente è dato dall'applicazione del parametro € 140,00/mc. calcolato sulla volumetria dell'intervento.

Nei casi di intervento di ristrutturazione, il valore dell'area edificabile equivalente sarà calcolato applicando alla volumetria dell'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione, il parametro di € 70,00/mc.

In caso di un ampliamento di un edificio residenziale, per la parte relativa all'ampliamento, il valore dell'area edificabile corrispondente, si ottiene applicando alla volumetria oggetto di ampliamento il valore di € 175,00/mc.

Nel caso di realizzazione di autorimessa al di fuori dell'intervento di nuova costruzione unitamente al fabbricato principale, il valore dell'area edificabile equivalente sarà determinato applicando il parametro di € 245,00/mq alla superficie netta di pavimento destinati al ricovero degli autoveicoli.

Nel caso di costruzione di autorimessa ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89 con l'obbligo dell'apposizione del vincolo pertinenziale, l'IMU non è dovuta.

Area con destinazione totale/parziale Commerciale /Terziaria / Direzionale

Il valore dell'area edificabile è determinato applicando alla volumetria assegnata, il parametro di € 210,00/mc (ovvero di € 630,00/mq di S.L.P. assegnata conteggiata per tutti i piani, nel caso in cui il conteggio sia riferito al mq. di S.L.P. (superficie lorda di pavimento)).

Per interventi di ristrutturazione il valore è determinato applicando il parametro di € 126,00/mc., riferito alla volumetria oggetto di intervento, ovvero di € 378,00/mq. di S.L.P..

Aree con destinazione ad uso Servizi Sanitari / Socio-sanitari a carattere assistenziale, il valore delle aree è determinato applicando il parametro di € 84,00/mc. alla volumetria assegnata. In caso di ristrutturazione il parametro da applicare per l'individuazione del valore dell'area edificabile è di € 56,00/mc. sempre riferito alla volumetria oggetto d'intervento.

Aree con destinazione Artigianale / Industriale, il valore dell'area edificabile è determinato applicando il parametro di € 140,00/mq. sulla superficie realizzabile, comprensiva degli spessori delle pareti (S.L.P). In presenza di interventi di ristrutturazione il valore dell'area edificabile equivalente è determinato applicando il parametro di € 84,00/mq. sulla superficie interessata dall'intervento.

Valori delle aree edificabili in zona agricola "AA - AAS" in presenza di permesso di costruire :

1) Fabbricato ad Uso Residenziale

Il valore dell'area fabbricabile equivalente, da considerare ai fini IMU è individuato come segue =  $Ae \times V.a.m. \times 2$  , dove:

-  $Ae$ = Area fabbricabile equivalente, data dal rapporto tra il valore della volumetria dell'intervento e l'indice 0,01 mc/mq

L'area  $Ae$  così individuata, corrisponde all'area minima da vincolare ("non aedificandi") ai sensi dell'art. 59 - 6° comma - della L.R. n. 12/2005;

-  $V.a.m.$ = valore agricolo medio determinato ai sensi dell'art. 41 DPR 327/2001 dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Brescia riferiti all'anno antecedente rispetto a quello fiscale di competenza (ad es. per l'anno 2014 si dovrà fare riferimento ai valori pubblicati nel corso dell'anno 2013), per la regione agraria n. 10 .

Per la determinazione dei tipi di coltura in atto sui terreni conteggiati ai fini edificatori, si farà riferimento alla coltura praticata, che sarà riportata nella relazione allegata alla pratica edilizia.

Ad esempio, nel caso di costruzione di un fabbricato destinato a residenza dell'imprenditore agricolo, della volumetria di 300 mc. , si determina un'area equivalente  $Ae = 300mc / 0,01 mc/mq = 30.000 mq$ . Nell'ipotesi che tale superficie sia rappresentata da un appezzamento di terreno coltivato a prato, a cui corrisponde il valore agricolo medio di € 3,85/mq., per cui il valore dell'area edificabile è dato da:

$Ae \times V.a.m. \times 2 = 30.000 mq \times 3,85€/mq. \times 2 = € 231.000,00$

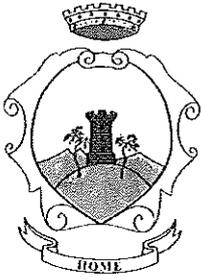
2) Fabbricato Agricolo Produttivo (stalla, deposito, cantina vinicola)

Il valore dell'area fabbricabile equivalente, da considerare ai fini IMU è individuata dal prodotto =  $Ae \times V.a.m.$  , dove:

-  $Ae$ = Area fabbricabile equivalente, data dal rapporto tra il valore della S.L.P. (superficie lorda di pavimento) dell'intervento e l'indice 0,05 mq/mq oppure 0,10 mq/mq (in relazione alla zona urbanistica AA oppure AAS). L'area  $Ae$  così individuata, corrisponde all'area minima da vincolare ("non aedificandi") ai sensi dell'art. 59 - 6° comma - della L.R. n. 12/2005;

-  $V.a.m.$ = valore agricolo medio determinato ai sensi dell'art. 41 DPR 327/2001 dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Brescia riferiti all'anno antecedente rispetto a quello fiscale di competenza (ad es. per l'anno 2014 si dovrà fare riferimento ai valori pubblicati nel corso dell'anno 2013), per la regione agraria n. 10 .

Per la determinazione dei tipi di coltura in atto sui terreni conteggiati ai fini edificatori, si farà riferimento alla coltura praticata, che sarà riportata nella relazione allegata alla pratica edilizia.



# COMUNE DI OME

Provincia di Brescia

**OGGETTO: RIDETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

## PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime il seguente parere:

Favorevole.

Ome, .....12 DIC. 2014



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ing. Fior Giovanni

## PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo n. 267/2000, in ordine alla proposta in oggetto, si esprime il seguente parere:

Favorevole.

Ome, .....

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA

Ongaro Donatella

Si dà atto che la proposta di deliberazione specificata in oggetto non comporta la necessità di rilascio del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del decreto legislativo n. 267/2000.

Ome, .....12 DIC. 2014



IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA

Ongaro Donatella