



**CITTA' DI TRAVAGLIATO  
PROVINCIA DI BRESCIA**

*Piazza Libertà, 2 - 25039 TRAVAGLIATO BS  
Tel. 030/661961 Fax 030/661965 Cod. Fisc. 00293540175  
Sito internet: [www.comune.travagliato.bs.it](http://www.comune.travagliato.bs.it)  
P.E.C.: [protocollo@pec.comune.travagliato.bs.it](mailto:protocollo@pec.comune.travagliato.bs.it)*

**DELIBERA NUMERO 66 DEL 28/05/2015**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO  
CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE**

**ORIGINALE**

<b>Oggetto :</b>	<b>VALORE DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL COMUNE DI TRAVAGLIATO PER L'ANNO 2015. ATTO DI INDIRIZZO PER L'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA.</b>
------------------	---

L'anno **DUEMILAQUINDICI** il giorno **VENTOTTO** del mese di **MAGGIO** alle ore **12:30** ,  
nella casa municipale.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Comunale **Siciliano Dott. Domenico**.

Il Commissario, Dott. Salvatore Rosario Pasquariello , nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 27 giugno 2014.

## IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

Visto il Decreto del Presidente della Repubblica del 27 giugno 2014, registrato al protocollo dell'Ente in data 07/07/2014 al n. 10316, con il quale il Consiglio Comunale del Comune di Travagliato è stato sciolto ed il Dott. Salvatore Rosario Pasquariello, Vice Prefetto Vicario, è stato nominato Commissario straordinario per la provvisoria gestione del Comune di Travagliato con l'attribuzione dei poteri del Consiglio Comunale, della Giunta e del Sindaco;

Richiamato l'art.48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 (TUEL) e s.m.i.;

Attestato che sulla proposta delle presente:

- sono stati preventivamente acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai responsabili competenti ai sensi dell'art.49 del TUEL;
- il Segretario comunale si è espresso condividendone i contenuti sotto il profilo della conformità alle norme di legge (articolo n.74 dello Statuto Comunale vigente);

**PREMESSO** che le disposizioni che sovrintendono all'esercizio della autonomia regolamentare da parte dei Comuni in materia di ICI, si applicano per analogia anche in materia di IMU;

### **RICHIAMATI:**

- l'art. 13 comma 11 del D.L. 201/2011;
- il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) del Comune di Travagliato, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
- la delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ avente ad oggetto "MODIFICA ALIQUOTE E COMUNICAZIONE SCADENZE IMU PER L'ANNO 2015";
- la circolare n. 3/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze avente ad oggetto "Imposta municipale propria (IMU) "Anticipazione sperimentale" e l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 "Chiarimenti" e in particolar modo il punto 4.4 - Aree fabbricabili - che recita "...Per le aree fabbricabili, l'art. 5, comma 5, del D.lgs. n. 504 del 1992, dispone che la base imponibile è data dal valore 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In altre parole, ai fini della determinazione della base imponibile in materia di aree fabbricabili, occorre tener conto degli elementi individuati dalla norma citata a cui il contribuente deve attenersi per la quantificazione del valore dell'area.

**DATO ATTO** che con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 28.10.2011 è avvenuta l'Approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio, divenuto efficace mediante pubblicazione sui BURL Serie avvisi e concorsi n. 22 del 30 maggio 2012;

**DATO ATTO** che l'ultimo aggiornamento inerente il valore minimo unitario delle aree edificabili per il calcolo dell'imposta comunale sugli immobili è stato effettuato nell'anno 2012 con Delibera di Giunta Comunale n. 87 del 04.06.2012;

**PRESO ATTO** che in adeguamento all'andamento del mercato immobiliare, si rende necessaria procedere all'individuazione, per l'anno 2015, del valore minimo unitario delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'IMU;

**CONSIDERATO** che la presente deliberazione costituisce un mero indirizzo per l'Ufficio Tributi e che, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs 267/2000, la stessa risulta di competenza della Giunta Comunale;

**PRECISATO** che l'Amministrazione Comunale, ai fini del calcolo dell'IMU, ha deciso di definire un valore minimo unitario di base dell'area edificabile sul quale applicare dei coefficienti di abbattimento come disposto nel deliberato, specifici per il lotto esaminato, con l'intento di determinarne il valore dell'area più prossimo al minimo reale;

**ESAMINATI** i dati delle compravendite delle aree edificabili avvenute nel corso dell'anno 2015, valutate le recenti indagini di mercato e i valori attribuiti alle aree edificabili, nonché i prezzi medi applicati e tenuto anche conto della stagnazione del mercato in atto, si è definito il valore minimo unitario di base sul quale applicare la riduzione per coefficienti secondo la modalità di calcolo riassunta nel seguente schema applicativo:

<b><u>VALORE MINIMO DI AREA FABBRICABILE AL MQ ANNO 2015: 175 €/MQ</u></b>	
<b><u>Coefficienti di abbattimento</u></b>	<b>COEFFICIENT I</b>
<b>1) ZONA CENSUARIA O ZONA TERRITORIALE</b>	
- Per le aree collocate in centro abitato	Coeff. <b>1,00</b>
- Per le aree <b>FUORI</b> dal centro abitato	Coeff. <b>0,80</b>
<b>2) ZONA PGT E RELATIVI INDICI DI EDIFICABILITA'</b>	
- Industriale (zone D e P.R. 1-2-3-4-5)	Coeff. <b>0,80</b>
- Residenziale di completamento (zone A/B)	Coeff. <b>0,90</b>
- Residenziale di espansione (zone C)	Coeff. <b>1,00</b>
- Ambiti di trasformazione	Coeff. <b>1,00</b>
<b>3) ESTENSIONE DEL LOTTO</b>	
- Meno di 1.000 mq	Coeff. <b>1,00</b>
- Da 1.000 mq a 5.000 mq	Coeff. <b>0,90</b>
- Da 5.000 mq a 10.000 mq	Coeff. <b>0,80</b>
- Da 10.000 mq a 25.000 mq	Coeff. <b>0,75</b>
- Oltre 25.000	Coeff. <b>0,70</b>
<b>4) AREA DA URBANIZZARE INSERITA IN ZONE DI ESPANSIONE E AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE</b>	
- Urbanizzata	Coeff. <b>1,00</b>
- Da urbanizzare	Coeff. <b>0,80</b>
<b>5) AREA SOTTOPOSTA A VINCOLI (elettrdoti, fasce di rispetto ad infrastrutture sovra comunali e corsi d'acqua di particolare rilevanza)</b>	
- Aree interessate da vincoli	Coeff. <b>0,75</b>

**PRESO ATTO** dei chiarimenti tecnici inerenti il succitato schema che qui di seguito vengono esposti:

**ZONA CENSUARIA O ZONA TERRITORIALE (INTERNO E/O ESTERNO CENTRO ABITATO)**

Per centro abitato, anche ai fini fiscali, si intende comunque quello indicate nel PGT aggiornato all'anno 2011.

**ZONA DI PGT E RELATIVI INDICI DI EDIFICABILITA'**

I coefficienti di abbattimento riportati nella Del. G.C. sono distinti principalmente in 3 zone: Industriali, Residenziali di completamento e lotti totalmente inedificati.

**AREA DA URBANIZZARE INSERITA IN ZONE DI ESPANSIONE E AMBITI DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE**  
Sono considerate totalmente urbanizzate le aree che hanno ottenuto un collaudo totale definitivo.

**AREA SOTTOPOSTA A VINCOLI (ELETTRDOTTO, FASCE DI RISPETTO AD INFRASTRUTTURE SOVRACOMUNALI E CORSI D'ACQUA DI PARTICOLARE RILEVANZA)**

Per vincoli si intendono quelli di una certa importanza territoriale e sovracomunale che creano ripercussioni negative sul valore di un lotto che sono:

- 1) elettrodotti media ed alta tensione;
- 2) strade sovracomunali (Bre.Be.Mi- SP 19) e relative fasce di rispetto
- 3) infrastrutture sovracomunali (TAV) e relative fasce di rispetto
- 4) corsi d'acqua di una certa importanza che interferiscono negativamente sul lotto (attraversamento centrale) ai quali si applicano fasce di rispetto per manutenzioni od interventi di vario genere.

Per le infrastrutture ed opere minori non devono essere applicati tali vincoli.

#### **COEFFICIENTI DI ABBATTIMENTO**

Si precisa che, laddove ci fossero le condizioni per applicare i coefficienti di abbattimento di cui alla tabella precedente, il valore massimo di abbattimento non può superare il 30% del valore dell'area.

**DATO ATTO** che lo schema succitato, con il valore di riferimento per l'anno 2015, indica il valore minimo unitario delle aree edificabili e rappresenta un mero indirizzo per il Settore Tributi nella sua attività accertativa e **non** costituisce limitazione del potere di accertamento del Comune previsto dall'art. 59, comma 1, lettera g), del D.lgs 446/97;

**DATO ATTO**, inoltre, che la presente deliberazione costituendo mero atto di indirizzo non necessita dell'acquisizione del preventivo parere di regolarità tecnica e di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del D.lgs n. 267/200

#### **DELIBERA**

- di determinare, per l'anno 2015, il valore minimo unitario delle aree edificabili site nel territorio del Comune di Travagliato, secondo lo schema su riportato, dando atto che il valore minimo stabilito, ed i coefficienti di abbattimento, rappresentano un mero indirizzo per il Settore Tributi nella sua attività accertativa e non costituisce limitazione del potere di accertamento del Comune previsto dall'art. 59, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 44/97;
- di **precisare** che per i comparti urbanistici che non hanno ottenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione verrà applicato il valore dell'area non urbanizzata;
- di stabilire che, laddove ci fossero le condizioni per applicare i coefficienti di abbattimento di cui alla tabella riportata nelle premesse, il valore massimo di abbattimento non può superare il 30% del valore dell'area;
- di **rammentare** che sulla base del vigente regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, in presenza di atto notarile di compravendita o di altri atti pubblicati in pubblici registri, qualora l'importo indicato negli stessi risulti maggiore del valore minimo unitario delle aree edificabili determinato con la presente delibera, i valori da assumere a base imponibile I.M.U. sono quelli indicati negli atti di compravendita pubblicati, ed a far data dal 1° gennaio dell'anno di stipula o di registrazione degli stessi;

Di dare atto che sulla proposta della presente sono stati preventivamente acquisiti i pareri favorevoli, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dai Responsabili competenti ai sensi dell'art. 49 del TUEL;

Inoltre, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, il Commissario Prefettizio

**DELIBERA**

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del TUEL.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Commissario  
Dott. Salvatore Rosario Pasquariello

il Segretario Comunale  
Siciliano Dott. Domenico

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Visti gli articoli 124 comma 1 e 125 del decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267 e 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 numero 69, io Segretario comunale certifico che la presente deliberazione, in data odierna:

1. è stata pubblicata sul sito informatico del Comune, sezione albo on line, dove vi rimarrà per almeno quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_

Travagliato, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Siciliano Dott. Domenico

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Visto l'articolo 134, commi 3 e 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267, io Segretario comunale certifico che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità:

è stata dichiarata immediatamente eseguibile con il voto espresso della maggioranza dei componenti la Giunta (articolo 134, comma 4).

è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Travagliato, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Siciliano Dott. Domenico

---