



# COMUNE DI BOSNASCO

*Provincia di Pavia*

*C.A.P. 27040 – TEL. 0385-272075- FAX 0385-272379*

*E-MAIL info@bosnasco.com*

ORIGINALE

N. 45 DEL 24.09.2013

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL SINDACO

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2013.**

L'anno duemilatredici, addi ventiquattro del mese di settembre alle ore 19,15, nella Sede Municipale,  
alla presenta del Segretario comunale D.ssa Roberta Beltrame,

IL SINDACO

Assunte le funzioni della Giunta Comunale

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – ANNO 2013.

## IL SINDACO ASSUNTE LE FUNZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

**RICHIAMATO** il D.Lgs 30 Dicembre 1992 n° 504, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

**AVUTO PRESENTE** che, ai sensi dell'art. 1 – comma 2- del citato D.Lgs 504/92, presupposto dell'imposta è, tra l'altro, il possesso di aree fabbricabili e che per esse, ai sensi dell'art. 5 comma 5 del medesimo D.Lgs 504/92, la base imponibile è costituita 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;

**RITENUTO** che l'art. 59 c. 1, lett. g) del D.Lgs n° 446/97 prevede la potestà dei Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in commercio delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento e della riduzione dei contenziosi;

**CONSIDERATO** che a partire dall'anno 2012 l'Imposta Comunale sugli Immobili è stata sostituita con l'Imposta Municipale Propria introdotta con gli articoli 8, 9 e 14 del D.Lgs n° 23 del 2011 (che contiene la disciplina che ha dato origine all'imposta), la cui applicazione è stata successivamente anticipata al 1° gennaio 2012 con l'art. 13 del D.L. 6.12.2011 n. 201, convertito in legge n. 214 del 22 dicembre 2011;

**RICHIAMATA** la propria Deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 05.06.2012 con la quale si determinavano i valori venali in comune commercio per le aree edificabili anno 2012 ai fini IMU;

**RILEVATO** che, successivamente, questo Comune provvedeva ad interpellare l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Pavia - per una più puntuale definizione dei valori, con riferimento alla attività di accertamento di maggior valore svolta dalla agenzia sulle transazioni aventi ad oggetto terreni edificabili;

**ATTESO** che la predetta Agenzia comunicava di non disporre di elementi utili in tale senso e suggeriva di interpellare l'Agenzia del Territorio di Pavia;

**RILEVATO** che questo ente richiedeva alla Agenzia del Territorio di Pavia di dare comunicazione dei valori utilizzati in relazione alle aree edificabili situate in Bosnasco;

**PRESO ATTO** che l'Agenzia del Territorio di Pavia comunicava che non è stata ancora attivata una procedura di rilevazione ed elaborazione periodica dei valori delle aree edificabili;

RITENUTO quindi di procedere autonomamente alla approvazione delle tariffe per l'anno 2013 ed all'individuazione delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale, così come individuate dal vigente Piano di Governo del Territorio, col duplice fine di rendere un concreto aiuto al contribuente e di fornire elementi di riferimento obiettivi a chi è chiamato a svolgere l'attività di liquidazione e di accertamento dell'Imposta Municipale Propria;

PRESO ATTO che sulla base delle indicazioni impartite dall'Amministrazione, ed avuto riguardo ai criteri di cui al sopraccitato art. 5 – comma 5 – del D.Lgs 504/92, il responsabile dell'ufficio tecnico ha elaborato la proposta di determinazione delle aree edificabili, a decorrere dalla data del 1° gennaio 2013, come risulta dalla relazione tecnica allegata del 21.9.2013;

RITENUTO che tale elaborazione sia condivisibile;

CONVENUTO quindi di recepire e autorizzare i valori risultanti dalla allegata relazione tecnica del 21.9.2013;

VISTO il D. Lgs. 267/2000;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTI gli allegati pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n° 267 del 18.08.2000, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa del responsabile del servizio Tecnico e in ordine alla regolarità contabile del responsabile del servizio Finanziario;

#### DELIBERA

di recepire e autorizzare ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) i valori venali in comune commercio per le aree edificabili anno 2013 come definiti secondo i criteri evidenziati nella allegata relazione tecnica del 21.9.2013.

## RELAZIONE TECNICA

### **Oggetto: Determinazione valore venale aree fabbricabili.**

Visto il L. 214 del 22.12.2011, istitutiva dell' I.M.U., nella quale viene previsto di attribuire ad ogni tipologia di area edificabile, presente sul territorio comunale, un attendibile valore di mercato per mq. di superficie;

Rilevato che il Vigente P.G.T. individua sul territorio le seguenti tipologie di aree fabbricabili:

N.	Sigla	Denominazione Zona
1	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto
2	TCR2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a media densità)
3	TCR3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a bassa densità)
4		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Residenziale)
5		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Riconversione Urbana)
6		Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale
7	TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo
8		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Artigianale/Produttiva)
9		Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo
10	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo
11	TCA	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale per i prodotti agricoli
12		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Commerciale)
13		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Residenziale)
14		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Artigianale/Produttiva e Commerciale)
15		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – Attrezzature Tecnologiche)

Considerato che il valore medio commerciale, desunto dai valori di riferimento utilizzati dall'Ufficio del Registro di Stradella nell'anno 2001, per aree a destinazione residenziale in zone urbanizzate risulta indicato nella cifra di Lire 70.000 al mq, ovvero Euro 36,15 al mq.

Considerata la differenza di valore per le zone sopra individuate, posto pari a 1 (uno) il valore medio delle aree edificabili residenziali del territorio che fa capo all'Ufficio del Registro di Stradella, per il Comune di Bosnasco si possono utilizzare i seguenti coefficienti correttivi:

N.	Sigla	Denominazione Zona	Coefficiente
1	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	0,70
2	TCR2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a media densità)	0,70
3	TCR3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a bassa densità)	0,75
4		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Residenziale)	0,50
5		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Riconversione Urbana)	0,70
6		Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale	0,50
7	TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	0,40
8		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Artigianale/Produttiva)	0,40
9		Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo	0,40
10	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	0,75
11	TCA	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale per i prodotti agricoli	0,40
12		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Commerciale)	0,50

13		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Residenziale)	0,35
14		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Artigianale/Produttiva e Commerciale)	0,30
15		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – Attrezzature Tecnologiche)	0,25

Pertanto il valore al metro quadro delle aree nelle diverse zone risulta così determinato a far data dal 01 gennaio 2001:

N.	Sigla	Denominazione Zona	Valore (Euro)
1	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	25,31
2	TCR2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a media densità)	25,31
3	TCR3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a bassa densità)	27,11
4		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Residenziale)	18,08
5		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Riconversione Urbana)	25,31
6		Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale	18,08
7	TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	14,46
8		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Artigianale/Produttiva)	14,46
9		Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo	14,46
10	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	27,11
11	TCA	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale per i prodotti agricoli	14,46
12		Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Commerciale)	18,08
13		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Residenziale)	12,65
14		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – destinazione Artigianale/Produttiva e Commerciale)	10,85
15		Tessuti di pubblica utilità (Servizio Esistente – Attrezzature Tecnologiche)	9,04

Tenuto conto della necessità di introdurre dei fattori correttivi per gli anni passati e in corso, calcolati sulla base degli indici ISTAT, posto il fattore moltiplicatore pari ad 1 (uno) alla data del 01 gennaio 2001, risultano i seguenti coefficienti:

- per l'anno 2013	1,088
- per l'anno 2012	1,088
- per l'anno 2011	1,088
- per l'anno 2010	1,088
- per l'anno 2009	1,088
- per l'anno 2008	1,088
- per l'anno 2007	1,088
- per l'anno 2006	1,088
- per l'anno 2005	1,088
- per l'anno 2004	1,07
- per l'anno 2003	1,02
- per l'anno 2002	1,02
- per l'anno 2001	1,00
- per l'anno 2000	0,98
- per l'anno 1999	0,95
- per l'anno 1998	0,93

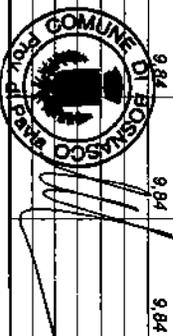
Sulla base delle considerazioni sopra esposte, i valori delle aree edificabili, diversificati per tipologia urbanistica e per anno di riferimento, vengono riportati nella tabella allegata alla presente relazione tecnica.

Bosnasco, 21 Settembre 2013



Il Tecnico Comunale Incaricato  
Ing. Maurizio Bisi

Zona	destinazione urbanistica	valore (Euro al mq.)																	
		2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000				
		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro				
TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	27,54	27,54	27,04	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,08	25,82	25,82	25,82	24,80
TCR2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a media densità)	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,08	25,82	25,82	25,82	24,80
TCR3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (a bassa densità)	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,01	27,65	27,65	27,65	26,57
	Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Residenziale)	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,35	18,44	18,44	18,44	17,72
	Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Riconversione Urbana)	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,54	27,08	25,82	25,82	25,82	24,80
	Piano attuativo in itinere prevalentemente residenziale	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,35	18,44	18,44	18,44	17,72
TCP	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,47	14,75	14,75	14,75	14,17
	Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Artigianale/Produttive)	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,47	14,75	14,75	14,75	14,17
	Piano attuativo in itinere prevalentemente produttivo	15,73	15,30	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,47	14,75	14,75	14,75	14,17
TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,50	29,01	27,65	27,65	27,65	26,57
TCA	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale per i prodotti agricoli	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,73	15,47	14,75	14,75	14,75	14,17
	Ambito di trasformazione disciplinato dalle disposizioni del Documento di Piano (Destinazione Commerciale)	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,35	18,44	18,44	18,44	17,72
	Tessuti di Pubblica Utilità (Servizio Esistente - destinazione Residenziale)	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,76	13,54	12,90	12,90	12,90	12,40
	Tessuti di Pubblica Utilità (Servizio Esistente - destinazione Artigianale/Produttive e Commerciale)	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80	11,61	11,07	11,07	11,07	10,63
	Tessuti di Pubblica Utilità (Servizio Esistente - attrezzature Tecnologiche)	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,84	9,67	9,22	9,22	9,22	8,86



*[Handwritten signature]*

**COMUNE DI BOSNASCO**  
**PROVINCIA DI PAVIA**

Allegato alla deliberazione:

n. 45 del 24/09/2013

del Sindaco assunti i poteri della Giunta Comunale

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI  
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – ANNO 2013.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000:

Il sottoscritto,

individuato con provvedimento del Sindaco, **Responsabile del servizio Ragioneria** nonché dei  
servizi **Istruzione - Sociali -Attività economiche -Demografico**

- **esprime parere favorevole** in ordine alla **regolarità contabile** della proposta di deliberazione in  
oggetto.



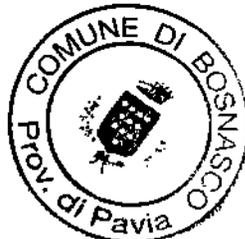
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Rag. Molinaroli Anna Maria )

Il sottoscritto,

individuato con provvedimento del Sindaco, **Responsabile dei servizi : Edilizia Privata – Lavori  
pubblici-Impianti tecnologici-Manutenzioni**

**esprime parere favorevole** in ordine alla **regolarità tecnica amministrativa** della proposta di  
deliberazione in oggetto.



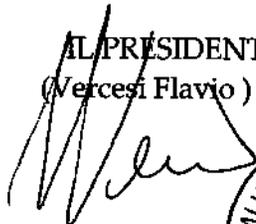
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Ing. Bisi Maurizio )

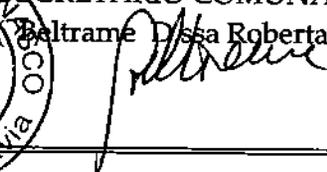
Delibera del Sindaco n. 45 del 24/09/2013

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
(Vercesi Flavio)



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Beltrame D.ssa Roberta)



### DICHIARAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

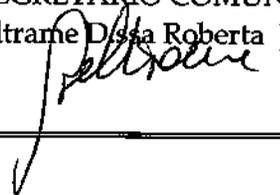
Si dichiara che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per gg. 15 consecutivi

dal 30 SET 2013 al \_\_\_\_\_

Addì 30 SET 2013



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Beltrame D.ssa Roberta)



### DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

- Comunicata ai capigruppo consiliari il: \_\_\_\_\_
- E' stata sospesa con ordinanza istruttoria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;
- E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ per scadenza del termine di 30 giorni dalla data di ricezione da parte dell'organo regionale di controllo;
- E' divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. approvato con D.Lgs n. 267 del 18.8.2000 per scadenza del termine di 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

Addì, .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Beltrame D.ssa Roberta)