



COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 157 del 06/12/2022.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.

L'anno **duemilaventidue** addì **sei** del mese di **Dicembre** alle ore **16:30**;

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, sono oggi convocati a seduta i componenti della **Giunta Comunale**.

All'appello risultano presenti:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
TRABUCCHI MASSIMILIANO	SINDACO	P
MARTINELLI CLAUDIA	ASSESSORE	P
GURINI ELISABETTA	ASSESSORE	P
DESSI' MATTEO	ASSESSORE	P
SOSIO MATTIA REMAN	ASSESSORE	P

Presenti: 5 - Assenti: 0

Assiste all'adunanza IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Francesco Chicca, il quale, collegato in modalità telematica, dà atto che i componenti della Giunta Comunale partecipano alla seduta mediante collegamento in videoconferenza, ai sensi del "**REGOLAMENTO PER LO SVOLGIMENTO DELLE SEDUTE DELLA GIUNTA COMUNALE IN MODALITA' TELEMATICA**", approvato con delibera di G.C. n. 41 dell'08.04.2022.

Dà inoltre atto che lo strumento telematico utilizzato per la videoconferenza:

- ✓ rispetta il metodo collegiale e la parità di trattamento dei partecipanti;
- ✓ garantisce la possibilità di verificare l'identità dei partecipanti e di svolgere con regolarità l'adunanza;
- ✓ permette di visionare gli atti della riunione e di percepire adeguatamente gli interventi oggetto di verbalizzazione;
- ✓ assicura che tutti i partecipanti possano contemporaneamente prendere parte alla discussione e alla votazione sugli argomenti all'ordine del giorno;
- ✓ permette di constatare e proclamare i risultati delle votazioni.

Essendo legale il numero degli intervenuti IL SINDACO, Massimiliano Trabucchi, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che rientra nella potestà regolamentare dell'Ente Comunale, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, la possibilità di stabilire dei valori di riferimento per le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU;

Visto l'articolo 1, comma 738, della Legge 27.12.2019 n. 160 che abroga la disciplina dell'Imposta unica comunale, ad eccezione delle disposizioni inerenti la Tari, rinviando ai successivi commi da 739 al 783 per la disciplina dell'IMU, a partire dal 01 gennaio 2020;

Considerato che ai sensi dell'articolo 1 comma 746 della Legge 160/2019, la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore da intendersi come 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;

Richiamato il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Valdidentro approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 28 dicembre 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 18 del 4 maggio 2022;

Richiamato il vigente Regolamento Comunale in materia di IMU approvato con deliberazione del C.C. n. 44 del 28.11.2022;

Precisato che:

- ai fini dell'applicazione dell'IMU, non costituisce area fabbricabile il lotto di superficie pari o inferiore a 250 mq, salvo il caso in cui sulla medesima sia stato rilasciato un permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, ovvero nel caso in cui l'area sia stata di fatto utilizzata per attività edificatoria;
- Nel caso di utilizzo a scopo edificatorio della volumetria disponibile in relazione a lotti aventi una superficie pari o inferiore a 250 mq, è fatto in ogni caso obbligo di corrispondere l'imposta per le precedenti cinque annualità, senza applicazione di sanzioni, con una disposizione che si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero e nel caso di trasferimenti di diritti edificatori su tali tipologie di aree;
- In ogni caso, dovrà essere considerata autonomamente imponibile ai fini IMU l'area qualificata come fabbricabile, ove ottenuta a seguito della sommatoria di più mappali attigui ciascuno di superficie inferiore a 250 mq, di proprietà di uno stesso soggetto, la cui superficie complessiva sia superiore a 250 mq.;

Ritenuto che la competenza all'approvazione dei valori possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 52 D.Lgs. 446/1997 e degli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000;

Rilevata la necessità di determinare i valori indicativi delle aree edificabili al fine di agevolare il versamento dell'IMU in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte



COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

dell'Ufficio competente precisando tuttavia che tali valori non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente;

Precisato altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

Vista la tabella allegata, quale parte integrante del presente provvedimento, predisposta sulla base della situazione urbanistica del territorio comunale;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, reso dai rispettivi Responsabili di Servizio.

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di Legge;

D E L I B E R A

- 1) **Di determinare** a far data dall'anno 2022, i nuovi valori indicativi delle aree edificabili al fine di agevolare il versamento dell'IMU in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, come da prospetto allegato A) alla presente che costituisce parte integrante e sostanziale;
- 2) **Di dare atto** che la Tabella All. A) indica le aree edificabili individuate dal P.G.T. vigente, sulla base di un elenco cui non può tuttavia attribuirsi valore esaustivo, per cui i proprietari di aree edificabili eventualmente non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'Imposta Municipale Unica, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione per analogia rispetto a quelli di aree simili individuate nella tabella allegata.
- 4) **Di Stabilire** che:
 - eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- 5) **Di stabilire** che:
 - ai fini dell'applicazione dell'IMU, non costituisce area fabbricabile il lotto di superficie pari o inferiore a 250 mq, salvo il caso in cui sulla medesima sia stato rilasciato un permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, ovvero nel caso in cui l'area sia stata di fatto utilizzata per attività edificatoria;



COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

- Nel caso di utilizzo a scopo edificatorio della volumetria disponibile in relazione a lotti aventi una superficie pari o inferiore a 250 mq, è fatto in ogni caso obbligo di corrispondere l'imposta per le precedenti cinque annualità, senza applicazione di sanzioni, con una disposizione che si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero e nel caso di trasferimenti di diritti edificatori su tali tipologie di aree;
 - In ogni caso, dovrà essere considerata autonomamente imponibile ai fini IMU l'area qualificata come fabbricabile, ove ottenuta a seguito della sommatoria di più mappali attigui ciascuno di superficie inferiore a 250 mq, di proprietà di uno stesso soggetto, la cui superficie complessiva sia superiore a 250 mq;
- 6) **Di dare** ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul Sito Internet comunale;
- 7) **Di dichiarare**, con voti unanimi favorevoli, espressi nei modi e forme di Legge, il presente atto immediatamente esecutivo stante l'imminente scadenza dei termini di pagamento della 1° rata, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs.267/2000.



COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Massimiliano Trabucchi

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Francesco Chicca

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

VALORI PRESUNTIVI DELLE AREE FABBRICABILI A DECORRERE DAL 01.01.2022

ZONA URBANISTICA	INDICE DI EDIFICABILITÀ	ANNOTAZIONI	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
			<i>Sinistra orografica fiume Adda</i>	<i>Isolaccia, Pedenosso, Premadio</i>	<i>Semogo, S. Carlo, Arnoga</i>
Zona Rs1 (Zona residenziale di saturazione)	0,55 mq/mq	Edificazione diretta	140,00 €/mq	120,00 €/mq	100,00 €/mq
Zona Rs2 (Zona residenziale di saturazione)	0,45 mq/mq	Edificazione diretta	115,00 €/mq	98,00 €/mq	82,00 €/mq
Zona Rc1 (Zona residenziale di completamento)	0,40 mq/mq	Edificazione diretta	102,00 €/mq	87,00 €/mq	73,00 €/mq
Zona Rc2 (Zona residenziale di completamento)	0,30 mq/mq	Edificazione diretta	76,00 €/mq	65,00 €/mq	55,00 €/mq
Zona AT2 (residenziale)	0,35 mq/mq	Piano attuativo	70,00 €/mq		
Zona PA (ex zona AT3 residenziale)	0,15 mq/mq	Piano attuato	57,00 €/mq		
Zona AT4 (Turistico ricettivo)	0,50 mq/mq	Piano attuativo	68,00 €/mq		
Zona AT8 (residenziale)	0,40 mq/mq	Piano attuativo		65,00 €/mq	
Zona PA 4 (ex zona AT9 residenziale)	0,40 mq/mq	Piano attuato		131,00 €/mq	
Zona AT10 (residenziale)	0,40 mq/mq	Piano attuativo		65,00 €/mq	
Zona AT13 (residenziale, turistico ricettivo e commerciale)	0,50mq/mq 0,30mq/mq 0,05mq/mq	Piano attuativo Residenziale Turistico ricettivo commerciale		81,00 €/mq 33,00 €/mq 3,00 €/mq	

ZONA URBANISTICA	INDICE DI EDIFICABILITÀ	ANNOTAZIONI	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
			<i>Sinistra orografica fiume Adda</i>	<i>Isolaccia, Pedenosso, Premadio</i>	<i>Semogo, S. Carlo, Arnoga</i>
Zona PA 5 (ex zona AT14) (residenziale, turistico, ricettivo e commerciale)	0,50mq/mq 0,30mq/mq 0,05mq/mq	Piano attuato Residenziale Turistico ricettivo commerciale		164,00 €/mq 33,00 €/mq 3,00 €/mq	
Zona AT15 (residenziale, turistico ricettivo e commerciale)	0,45mq/mq 0,30mq/mq 0,05mq/mq	Piano attuativo Residenziale Turistico ricettivo commerciale		73,00 €/mq 33,00 €/mq 3,00 €/mq	
Zona AT16 (residenziale)	0,35mq/mq	Piano attuato		115,00 €/mq	
Zona AT17 (residenziale)	0,35mq/mq	Piano attuativo		57,00 €/mq	
Zona PA 6 (ex zona AT23 residenziale)	0,35 mq/mq	Piano attuativo			96,00 €/mq
Zona AT26 (produttiva e direzionale)	0,80 mq/mq	Piano attuativo		40,00 €/mq	
Zona AT27 (produttiva e direzionale)	0,80 mq/mq	Piano attuativo		40,00 €/mq	
Zona TC1 (ambito convenzionato in località S. Carlo)	0,30 mq/mq	Ambito convenzionato			81,00 €/mq
Zona TC2 (ambito convenzionato in località Vallaccia)	0,30 mq/mq	Ambito convenzionato			55,00 €/mq
Zona TC4 (ambito convenzionato in frazione Isolaccia)	SI = 618 mq	Ambito convenzionato		48,00 €/mq	
Zona TC5 (ambito convenzionato in frazione Pedenosso)	SI = + 300 mq	Ambito convenzionato		50,00 €/mq	

ZONA URBANISTICA	INDICE DI EDIFICABILITÀ	ANNOTAZIONI	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
			<i>Sinistra orografica fiume Adda</i>	<i>Isolaccia, Pedenosso, Premadio</i>	<i>Semogo, S. Carlo, Arnoga</i>
Zona TC6 (ambito convenzionato in frazione Molina)	0,55 mq/mq	Ambito convenzionato	140,00 €/mq		
Zona TC7 (ambito convenzionato in frazione Piandelvino)	0,45 mq/mq	Ambito convenzionato		98,00 €/mq	
Zona TC8 (ambito convenzionato in frazione Molina-Turriano)	Sf=1.300 mq Sl= 226,35 mq Sl=1.300 mq	Ambito convenzionato residenziale turistico ricettivo		77,00 €/mq 136,00 €/mq	
Zona TC12 (ambito convenzionato in località S. Carlo -Taulei)	0,30 mq/mq Taulei 0,45 mq/mq Taulei	Ambito convenzionato			55,00 €/mq 82,00 €/mq
Zona TC14 (ambito convenzionato in frazione Premadio-Forni)	0,55 mq/mq	Ambito convenzionato		120,00 €/mq	
Zona TC15 (ambito convenzionato in frazione Piandelvino)	Sf= 2.480mq Sl= 874 mq	Ambito convenzionato		76,00 €/mq	
Zone PR (produttiva)	0,80 mq/mq			40,00 €/mq	35,00 €/mq



COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.

PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Servizio, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma I, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione:

PARERE FAVOREVOLE

NOTE:

Valdidentro, li 05/12/2022

Il Responsabile di servizio

Doris Martinelli

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.

PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio Finanziario, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma 1, 147-bis, comma 1, e 153, comma 5, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità contabile, della presente proposta di deliberazione:

PARERE FAVOREVOLE

NOTE:

Valdidentro, li 06/12/2022

IL RESP. DEL SERVIZIO ECONOMICO
FINANZIARIO
Dott. Francesco Chicca
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



COMUNE DI VALDIDENTRO

Provincia di Sondrio

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 157 DEL 06/12/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.

ATTESTAZIONE DI INIZIO PUBBLICAZIONE

(art. 124, comma 1, del D.lgs. 18.8.2000 n. 267)

Si attesta che in data 07/12/2022 la Deliberazione in oggetto è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line, ove rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art.124, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000, n° 267.

Valdidentro, li 07/12/2022

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Francesco Chicca

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)