



COMUNE DI CASTELLI CALEPIO
PROVINCIA DI BERGAMO

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 48 Del 27-04-2011

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELLA LIMITAZIONE DELL'ACCERTAMENTO ICI
PER L'ANNO 2011**

L'anno duemilaundici il giorno ventisette del mese di aprile alle ore 18:00, nella Sala Giunta presso il Municipio, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

BIZZONI FLAVIO	SINDACO	P
GABRIELLI MICHELE	ASSESSORE	A
VOLPI ROBERTO	ASSESSORE	P
SCARABELLI MAURIZIO	ASSESSORE	P
PAGANI PAOLO	ASSESSORE	P
PAGANI CLAUDIA	ASSESSORE	P
BONI WALTER	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 1.

Assume la presidenza FLAVIO BIZZONI in qualità di SINDACO. Partecipa alla seduta, con funzioni consultive, referenti e di verbalizzazione, il SEGRETARIO GENERALE - NICOLA MUSCARI TOMAJOLI.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo	N	Soggetta a ratifica	N
Immediatamente eseguibile	S		

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la base imponibile ai fini ICI per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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;

RILEVATO che il D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997, art. 59 primo comma lettera g), prevede che i Comuni hanno facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

RILEVATO inoltre che l'art. 1 del Regolamento per l'Imposta Comunale sugli Immobili di questo Comune, approvato con delibera consiliare n. 46 del 28.12.1998, recepisce il principio sancito dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504 del 30.12.1994 e stabilisce che la Giunta comunale deve determinare ogni anno i valori venali, per zone omogenee, in comune commercio delle aree, sotto i quali effettuare gli accertamenti al soggetto passivo che abbia versato l'imposta sulla base di un valore inferiore a quello stabilito;

PRESO ATTO che, con propria deliberazione n. 35 del 12 marzo 2007, questa Giunta ha adottato una metodologia per la determinazione dei valori sopraccitati la quale, partendo da un valore iniziale di Euro 216,00 ed applicando i quattro parametri indicati (*Allegato 3*), consente di differenziare il più possibile il valore delle aree;

RITENUTO opportuno adottare, anche per l'anno 2010, tale metodologia, confermando quanto stabilito con la delibera di Giunta comunale n. 17 del 15 febbraio 2008 così come modificata con successiva delibera n. 81 del 26 maggio 2008;

VISTI:

- Gli atti d'ufficio;
- L'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000, circa la competenza della Giunta Comunale;
- Il Regolamento comunale per l'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- Lo Statuto Comunale;

VISTI i pareri favorevoli del Responsabile del Settore Urbanistica/LLPP/Manutenz/Patrim. e Edilizia Privata e del Responsabile del Settore Finanziario, comprendente anche l'Ufficio Tributi, in ordine alla regolarità tecnica della presente deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

CON voti unanimi favorevoli resi in forma palese;

DELIBERA

1. Di confermare, anche per l'anno 2011, i valori medi di mercato delle aree fabbricabili determinati con la delibera n. 17 del 15 febbraio 2008 così come modificata con delibera n. 81 del 26 maggio 2008, come da allegati;
2. Di trasmettere il presente atto ai seguenti uffici, per gli adempimenti di competenza:
 - Ufficio Urbanistica;
 - Ufficio Tributi;

3. Di dichiarare all'unanimità di voti, con separata votazione, immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

**TABELLE VALORI DICHIARATI IN ATTI NOTARILI PER COMPRAVENDITA DI
TERRENI IN CASTELLI CALEPIO:**

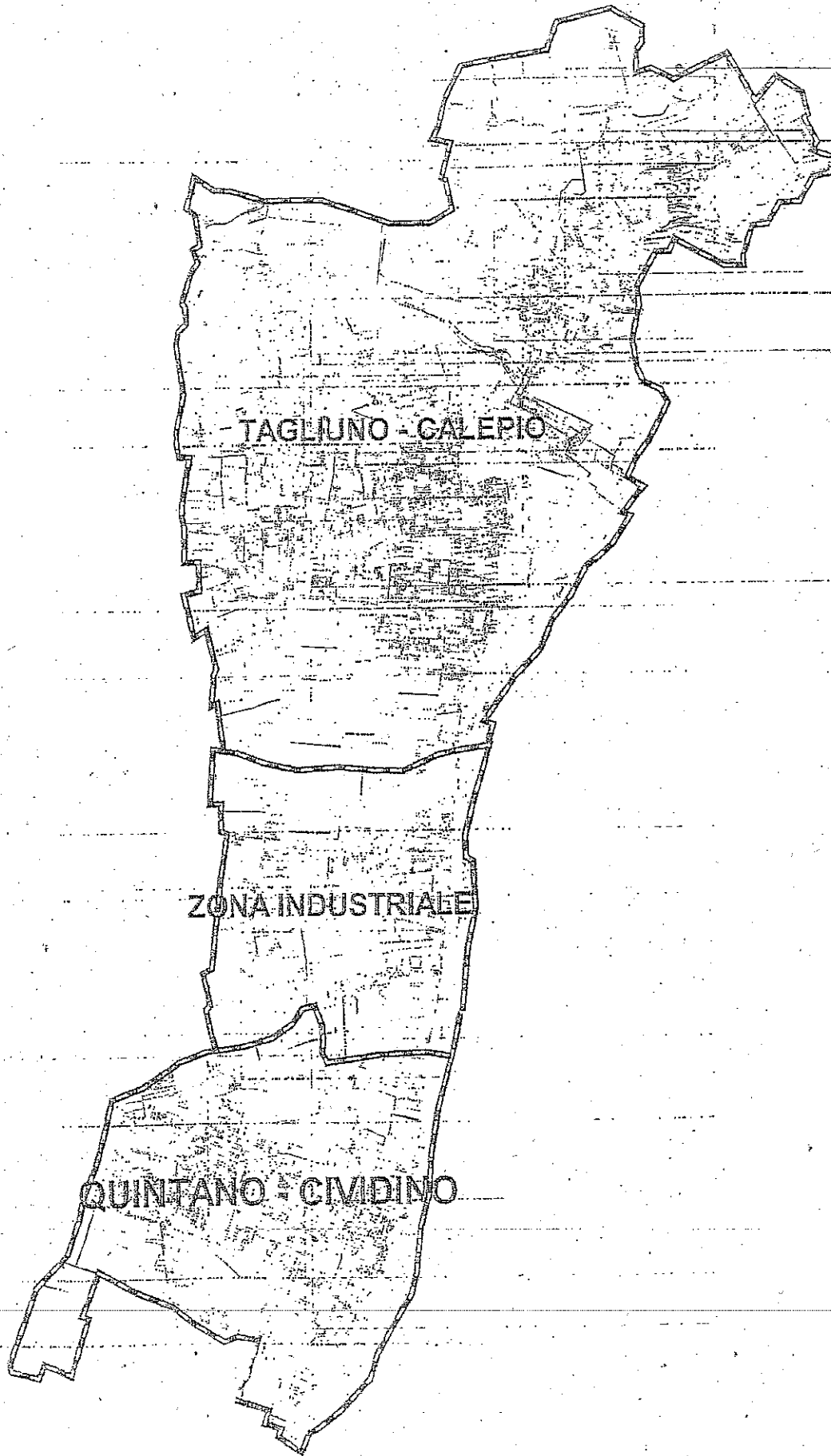
Anno Atto	Prezzo unitario al mq in Euro	Zona urbanistica da PRG vigente	Valore Medio 2007 (adeguamento 2% annuo)
2003	43,32	B1	46,89
2003	43,32	B1	
2003	43,32	B1	
2001	126,17	B2	205,55
2003	179,87	B2	
2003	179,87	B2	
2003	179,87	B2	
2005	230,93	B2	
2006	231,58	B2	
2006	231,58	B2	
2003	251,27	B2_I(1)	243,85
2006	211,5	B2_I(1)	
2000	39,14	B4	110,76
2005	169,71	B4	
2001	208,05	D5	215,45
2001	208,05	D5	
2001	100,38	D5	
2001	208,05	D5	
2002	207,39	D5	
2002	207,39	D5	
2001	208,05	D5	

Per determinare il valore di riferimento per la zona residenziale si applica ai valori ricavati per ogni singola zona la formula inversa dividendo i valori per i parametri di riferimento fissati nella presente relazione (valore medio/indici fissati)

- v B1 – residenziale (1) – concessione (1) – indice $0,5$ (0,65) valore riferimento = 72,13
- v B2 – residenziale (1) – concessione (1) – indice $if=1,2$ (0,80) valore riferimento = 256,94
- v B2_I(1) – residenziale (1) – concessione (1) – indice $if=1$ (0,80) valore riferimento = 304,81
- v B4 – residenziale (1) – PI non attuato (0,5) – indice $if=1,5$ (1,00) valore riferimento = 221,52
- v D5 – produttivo (0,75) – PI attuato (1) – indice $it=2,5$ (1,20) valore riferimento = 239,39

La media dei valori calcolati fornisce il VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO 218,96 Euro/mq.

Tavola A - Suddivisione in zone territoriali



ELENCO DEI PARAMETRI

Valore base delle aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale **226,00 al Euro /mq.**

PARAMETRO 1 - Zona territoriale di ubicazione

FRAZIONE/ZONA	DESTINAZIONE	Residenziale	Produttivo	Commerciale
Tagliuno - Calepio		1	0.9	0.9
	Industriale	0.90	1	1
Cividino - Quintano		0.95	0.9	0.9

PARAMETRO 2 - Indice urbanistico di edificabilità o di utilizzo

(per l'applicazione di questo parametro, leggere le istruzioni di cui all'allegato 8)

INDICE	COEFFICIENTE
	Parametro moltiplicatore
It	
Indice di edificabilità territoriale Mc/mq	
≤ 0,5	0,70
> 0,5 ≤ 1,0	0,85
> 1,0 ≤ 1,1	0,90
> 1,1 ≤ 1,2	0,95
> 1,2 ≤ 1,3	1,00
> 1,3 ≤ 1,4	1,10
> 1,4 ≤ 1,5	1,15
> 1,5	1,20

PARAMETRO 3 - Destinazione d'uso consentita

Destinazione d'uso	Coefficiente
Residenziale	1
Artigianale - Industriale	0.90
Direzionale - Commerciale	1
Ricettivo	1
Agricola	0.60
Servizi Pubblici	0.50

PARAMETRO 4 - Modalità di attuazione degli interventi

Modalità di attuazione	STATO	Coefficiente
Aree urbanizzate, Permesso di costruire/D.I.A., Concessione edilizia diretta		1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi (Piani di lottizzazione Piani di recupero)	Convenzionato	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi (Piani di lottizzazione Piani di recupero)	Adottato - Non convenzionato	0.75
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi (Piani di lottizzazione, Piani di recupero)	Non adottato - Non convenzionato	0.50
Piani di Zona, PEEP	Convenzionato	1
Piani di Zona, PEEP	Adottato - Non convenzionato	0.65
Piani di Zona, PEEP	Non adottato - Non convenzionato	0.30
PIP	Convenzionato	1
PIP	Adottato - Non convenzionato	0.70
PIP	Non adottato - Non convenzionato	0.40
Agricola e Servizi, aree da urbanizzare		0.40

ZONA: TAGLIUNO - CALEPIO

VALORE DI RIFERIMENTO ANNO 2008: 226,00

Classe	Descrizione	ZONA		INDICE			Mod. Att.		VALORE €/mq
		Par1	Par3	tipo indice	indice	Par2	Tipo	Par4	
A1	centro storico	1,00	1	Assimilato zona B1		0,85	PR conv.	1	192,00
		1,00	1	Assimilato zona B1		0,85	PR adottato non conv.	0,75	144,00
		1,00	1	Assimilato zona B1		0,85	PR no adot e no conv.	0,5	96,00
B1	residenziale di contenimento allo stato di fatto	1,00	1	It	1	0,85	CE	1	192,00
B1/V	residenziale di contenimento allo stato di fatto con vincolo idrogeologico	1,00	1	It	0,6	0,85	CE	1	192,00
B2	residenziale di completamento	1,00	1	It	1,2	0,95	CE	1	214,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 0,60 (mc/mq)	1,00	1	It	0,6	0,85	CE	1	192,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,00 (mc/mq)	1,00	1	It	1	0,85	CE	1	192,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,10 (mc/mq)	1,00	1	It	1,1	0,90	CE	1	203,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,20 (mc/mq)	1,00	1	It	1,2	0,95	CE	1	214,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,30 (mc/mq)	1,00	1	It	1,3	1,00	CE	1	226,00
B3	residenziale di ristrutturazione urbanistica a SLP definita	1,00	1	It	2,5	1,20	PR conv.	1	271,00
		1,00	1	It	2,5	1,20	PR adottato non conv.	0,75	203,00
		1,00	1	It	2,5	1,20	PR no adot e no conv.	0,5	135,00
B4	residenziale in piani attuativi vigenti	1,00	1	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	271,00
		1,00	1	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	203,00
		1,00	1	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	135,00
C1	residenziale di espansione	1,00	1	indice massimo possibile		1,20	PL - PEEP conv.	1	271,00
		1,00	1	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	203,00
		1,00	1	indice massimo possibile		1,20	PEEP adottato non attuato	0,65	176,00
		1,00	1	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	135,00
D1	produttiva esistente	0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	219,00
D1/C	produttiva esistente - commerciale compatibile	0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	219,00
D2	produttiva di completamento	0,9	0,9	It	3,5	1,20	CE	1	219,00
D3	produttiva di espansione di iniziativa privata	0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	219,00
		0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	164,00
		0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PIP no adot e no conv.	0,5	109,00
D5	produttiva consolidata	0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	219,00
		0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	164,00
		0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	109,00
		0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL - PIP conv.	1	219,00
D6	produttiva di espansione di iniziativa privata	0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	164,00
		0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PIP adottato non conv.	0,7	153,00
		0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	109,00
		0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	PIP no adot e no conv.	0,4	87,00
D7	estrattiva	0,9	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	219,00
RRx	ricettiva	1,00	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	244,00
E1	agricola pianura - abitazioni	1,00	0,6	It	0,025	0,70	CE	0,4	37,00 1)
E1	agricola pianura - attrezzature	1,00	0,6	It	0,05	0,70	CE	0,4	37,00 1)
E2	agricola di tutela ambientale dell'ambito collinare - abitazioni	1,00	0,6	It	0,01	0,70	CE	0,4	37,00 1)
E2	agricola di tutela ambientale dell'ambito collinare - attrezzature	1,00	0,6	It	0,02	0,70	CE	0,4	37,00 1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - abitazioni per terreni agricoli	1,00	0,6	It	0,01	0,70	CE	0,4	37,00 1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - abitazioni per terreni a coltura orticola o floricola	1,00	0,6	It	0,02	0,70	CE	0,4	37,00 1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - attrezzature	1,00	0,6	It	0,02	0,70	CE	0,4	37,00 1)
E4	boschiva	1,00	0,6	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	37,00 1)
E5	verde di rispetto	1,00	0,6	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	37,00
SC1	aree per istruzione primaria pubblica	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00
SC2	aree per attrezzature pubbliche di interesse	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00
SC3	spazi pubblici e piazze	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00
SC4/1	aree a parco	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00
SC4/2	aree per il gioco e lo sport	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00
SC4/3	aree per il gioco e lo sport esistente private	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00
SC5/1	aree per parcheggi pubblici	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00
SC5/2	aree per parcheggi privati ad uso pubblico	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00
SC6	attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	1,00	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	31,00

1) I terreni agricoli siti nel territorio del Comune di Castelli Calepio godono di esenzione ICI in quanto il Comune è inserito nell'elenco allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1996 poiché "ricadente in zona montana o di collina". I valori indicati ai fini del tributo, pertanto, vanno determinati in caso di nuova costruzione o ristrutturazione soggetta a vincolo agricolo e solo per la volumetria effettivamente utilizzata, nel periodo che intercorre tra "l'inizio e fine lavori".

ZONA INDUSTRIALE

VALORE DI RIFERIMENTO ANNO 2008: 226,00

Classe	Descrizione	ZONA		INDICE			Mod. Att.		VALORE €/mq
		Par1	Par3	tipo indice	indice	Par2	Tipo	Par4	
A1	centro storico	0,90	1	Assimilato zona B1		0,85	PR conv.	1	172,00
		0,90	1	Assimilato zona B1		0,85	PR adottato non conv.	0,75	129,00
		0,90	1	Assimilato zona B1		0,85	PR no adot e no conv.	0,5	86,00
B1	residenziale di contenimento allo stato di fatto	0,90	1	it	1	0,85	CE	1	172,00
B1/V	residenziale di contenimento allo stato di fatto con vincolo idrogeologico	0,90	1	it	0,6	0,85	CE	1	172,00
B2	residenziale di completamento	0,90	1	it	1,2	0,95	CE	1	193,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 0,60 (mc/mq)	0,90	1	it	0,6	0,85	CE	1	172,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,00 (mc/mq)	0,90	1	it	1	0,85	CE	1	172,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,10 (mc/mq)	0,90	1	it	1,1	0,90	CE	1	183,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,20 (mc/mq)	0,90	1	it	1,2	0,95	CE	1	193,00
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,30 (mc/mq)	0,90	1	it	1,3	1,00	CE	1	203,00
B3	residenziale di ristrutturazione urbanistica a SLP definita	0,90	1	it	2,5	1,20	PR conv.	1	244,00
		0,90	1	it	2,5	1,20	PR adottato non conv.	0,75	183,00
		0,90	1	it	2,5	1,20	PR no adot e no conv.	0,5	122,00
B4	residenziale in piani attuativi vigenti	0,90	1	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	244,00
		0,90	1	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	183,00
		0,90	1	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	122,00
C1	residenziale di espansione	0,90	1	indice massimo possibile		1,20	PL- PEEP conv.	1	244,00
		0,90	1	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	183,00
		0,90	1	indice massimo possibile		1,20	PEEP adottato non attuato	0,65	158,00
		0,90	1	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	122,00
		0,90	1	indice massimo possibile		1,20	PEEP no adot e no conv.	0,3	73,00
D1	produttiva esistente	1	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	244,00
D1/C	produttiva esistente - commerciale compatibile	1	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	244,00
D2	produttiva di completamento	1	0,9	it	3,5	1,20	CE	1	244,00
D3	produttiva di espansione di iniziativa privata	1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	244,00
		1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	183,00
		1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PIP no adot e no conv.	0,5	122,00
D5	produttiva consolidata	1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	244,00
		1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	183,00
		1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	122,00
D6	produttiva di espansione di iniziativa privata	1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL - PIP conv.	1	244,00
		1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	183,00
		1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PIP adottato non conv.	0,7	170,00
		1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	122,00
		1	0,9	indice massimo possibile		1,20	PIP no adot e no conv.	0,4	97,00
D7	estrattiva	1	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	244,00
RRx	ricettiva	0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	219,00
E1	agricola pianura - abitazioni	0,90	0,6	it	0,025	0,70	CE	0,4	34,00 1)
E1	agricola pianura - attrezzature	0,90	0,6	it	0,05	0,70	CE	0,4	34,00 1)
E2	agricola di tutela ambientale dell'ambito collinare - abitazioni	0,90	0,6	it	0,01	0,70	CE	0,4	34,00 1)
E2	agricola di tutela ambientale dell'ambito collinare - attrezzature	0,90	0,6	it	0,02	0,70	CE	0,4	34,00 1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - abitazioni per terreni agricoli	0,90	0,6	it	0,01	0,70	CE	0,4	34,00 1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - abitazioni per terreni a coltura orticola o floricola	0,90	0,6	it	0,02	0,70	CE	0,4	34,00 1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - attrezzature	0,90	0,6	it	0,02	0,70	CE	0,4	34,00 1)
E4	boschiva	0,90	0,6	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	34,00 1)
E5	verde di rispetto	0,90	0,6	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	34,00
SC1	aree per istruzione primaria pubblica	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00
SC2	aree per attrezzature pubbliche di interesse	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00
SC3	spazi pubblici e piazze	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00
SC4/1	aree a parco	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00
SC4/2	aree per il gioco e lo sport	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00
SC4/3	aree per il gioco e lo sport esistente private	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00
SC5/1	aree per parcheggi pubblici	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00
SC5/2	aree per parcheggi privati ad uso pubblico	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00
SC6	attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	0,90	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	28,00

1) I terreni agricoli siti nel territorio del Comune di Castelli Calepio godono di esenzione ICI in quanto il Comune è inserito nell'elenco allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1996 poiché "ricadente in zona montana o di collina". I valori indicati ai fini del tributo, pertanto, vanno determinati in caso di nuova costruzione o ristrutturazione soggetta a vincolo agricolo e solo per la volumetria effettivamente utilizzata, nel periodo che intercorre tra "l'inizio e fine lavori".

ZONA: CIVIDINO - QUINTANO**VALORE DI RIFERIMENTO ANNO 2008: 226,00**

Classe	Descrizione	ZONA	Destinazione	INDICE			Mod. Att.		VALORE €/mq	
				Par1	Par3	tipo indice	indice	Par2		Tipo
A1	centro storico	0,95	1	Assimilato zona B1		0,85	PR conv.	1	182,00	
		0,95	1	Assimilato zona B1		0,85	PR adottato non conv.	0,75	136,00	
		0,95	1	Assimilato zona B1		0,85	PR no adot e no conv.	0,5	91,00	
B1	residenziale di contenimento allo stato di fatto	0,95	1	It	1	0,85	CE	1	182,00	
B1/V	residenziale di contenimento allo stato di fatto con vincolo idrogeologico	0,95	1	It	0,6	0,85	CE	1	182,00	
B2	residenziale di completamento	0,95	1	It	1,2	0,95	CE	1	203,00	
B2/I	residenziale di sostituzione con If 0,60 (mc/mq)	0,95	1	It	0,6	0,85	CE	1	182,00	
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,00 (mc/mq)	0,95	1	It	1	0,85	CE	1	182,00	
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,10 (mc/mq)	0,95	1	It	1,1	0,90	CE	1	193,00	
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,20 (mc/mq)	0,95	1	It	1,2	0,95	CE	1	203,00	
B2/I	residenziale di sostituzione con If 1,30 (mc/mq)	0,95	1	It	1,3	1,00	CE	1	214,00	
B3	residenziale di ristrutturazione urbanistica a SLP definita	0,95	1	It	2,5	1,20	PR conv.	1	257,00	
		0,95	1	It	2,5	1,20	PR adottato non conv.	0,75	193,00	
		0,95	1	It	2,5	1,20	PR no adot e no conv.	0,5	128,00	
B4	residenziale in piani attuativi vigenti	0,95	1	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	257,00	
		0,95	1	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	193,00	
		0,95	1	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	128,00	
C1	residenziale di espansione	0,95	1	indice massimo possibile		1,20	PL - PEEP conv.	1	257,00	
		0,95	1	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	193,00	
		0,95	1	indice massimo possibile		1,20	PEEP adottato non attuato	0,65	167,00	
		0,95	1	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	128,00	
D1	produttiva esistente	0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	219,00	
D1/C	produttiva esistente - commerciale compatibile	0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	219,00	
D2	produttiva di completamento	0,90	0,9	It	3,5	1,20	CE	1	219,00	
D3	produttiva di espansione di iniziativa privata	0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	219,00	
		0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	164,00	
		0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PIP no adot e no conv.	0,5	109,00	
D5	produttiva consolidata	0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL conv.	1	219,00	
		0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	164,00	
		0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	109,00	
D6	produttiva di espansione di iniziativa privata	0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL - PIP conv.	1	219,00	
		0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL adottato non conv.	0,75	164,00	
		0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PIP adottato non conv.	0,7	153,00	
		0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	PL no adot e no conv.	0,5	109,00	
D7	estrattiva	0,90	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	219,00	
RRx	ricettiva	0,95	0,9	indice massimo possibile		1,20	CE	1	231,00	
E1	agricola pianura - abitazioni	0,95	0,6	It	0,025	0,70	CE	0,4	36,00	1)
E1	agricola pianura - attrezzature	0,95	0,6	It	0,05	0,70	CE	0,4	36,00	1)
E2	agricola di tutela ambientale dell'ambito collinare - abitazioni	0,95	0,6	It	0,01	0,70	CE	0,4	36,00	1)
E2	agricola di tutela ambientale dell'ambito collinare - attrezzature	0,95	0,6	It	0,02	0,70	CE	0,4	36,00	1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - abitazioni per terreni agricoli	0,95	0,6	It	0,01	0,70	CE	0,4	36,00	1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - abitazioni per terreni a coltura orticola o floricola	0,95	0,6	It	0,02	0,70	CE	0,4	36,00	1)
E3	agricola di tutela dell'ambito fluviale - attrezzature	0,95	0,6	It	0,02	0,70	CE	0,4	36,00	1)
E4	boschiva	0,95	0,6	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	36,00	1)
E5	verde di rispetto	0,95	0,6	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	36,00	
SC1	aree per istruzione primaria pubblica	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	
SC2	aree per attrezzature pubbliche di interesse	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	
SC3	spazi pubblici e piazze	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	
SC4/1	aree a parco	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	
SC4/2	aree per il gioco e lo sport	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	
SC4/3	aree per il gioco e lo sport esistente private	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	
SC5/1	aree per parcheggi pubblici	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	
SC5/2	aree per parcheggi privati ad uso pubblico	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	
SC6	attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	0,95	0,5	indice minore possibile		0,70	CE	0,4	30,00	

1) I terreni agricoli siti nel territorio del Comune di Castelli Calepio godono di esenzione ICI in quanto il Comune è inserito nell'elenco allegato alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14 giugno 1996 poiché "ricadente in zona montana o di collina". I valori indicati ai fini del tributo, pertanto, vanno determinati in caso di nuova costruzione o ristrutturazione soggetta a vincolo agricolo e solo per la volumetria effettivamente utilizzata, nel periodo che intercorre tra "l'inizio e fine lavori".

Riduzioni per situazioni particolari

E' prevista la possibilità di riduzione non superiore al 30% del valore venale minimo dell'area in assenza di deprezzamenti, in caso di situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore, quali ad esempio:

- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (demolizione di edifici esistenti, palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)(citato anche dalla normativa)
- Presenze di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.)
- Vicinanza di elettrodotti
- Lotti interclusi
- Presenza di limiti, vincolo di specie che incidono effettivamente sul valore delle aree
- Altri casi debitamente motivati e provati

Riduzione per possibilità edificatoria

E' inoltre prevista la possibilità di riduzione, tramite il seguente coefficiente, del valore minimo dell'area in funzione della capacità edificatoria effettiva di un lotto preso in esame con una dimensione limite di 400 mq.

	TIPO	Coefficiente
•	Possibilità edificatoria completa	1.00
•	Possibilità edificatoria condizionata	0.60

Possibilità edificatoria completa: lotto di terreno di mq. 400 di dimensioni regolari per cui è consentita un'agevole edificazione

Possibilità edificatoria condizionata: lotto di terreno con metratura inferiore ai mq. 400, con morfologia tale da permetterne lo sfruttamento una volta annesso ad altra area.

Riduzioni per vincolo idrogeologico

E' prevista la possibilità di riduzione del 10% del valore venale minimo dell'area classificata B1/V "Residenziale di contenimento allo stato di fatto con vincolo idrogeologico" per le aree fabbricabili situate nelle vicinanze del fiume

Nota integrativa di chiarimento

Indice urbanistico di Edificabilità o di Utilizzo (Parametro 2 - Allegato 3)

Il parametro definito "Indice urbanistico di Edificabilità o di Utilizzo" è strettamente legato ai coefficienti di edificabilità definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e successive varianti.

E' prassi consolidata nella individuazione del valore delle aree fabbricabili, fissare uno e uno solo parametro da utilizzare per il calcolo: di solito l'indice di edificabilità territoriale; questo per rendere omogenea la valutazione rispetto all'effettivo potere edificatorio che risulta essere l'elemento prevalente per una corretta stima del valore di mercato.

La tabella riportata nell'allegato 3, come sottoriportata, attribuisce ai range di "indici It Mc/Mq" i relativi coefficienti moltiplicatori:

INDICE	COEFFICIENTE
It	Parametro moltiplicatore
Indice di edificabilità territoriale Mc/mq	
≤ 0,5	0,70
> 0,5 ≤ 1,0	0,85
> 1,0 ≤ 1,1	0,90
> 1,1 ≤ 1,2	0,95
> 1,2 ≤ 1,3	1,00
> 1,3 ≤ 1,4	1,10
> 1,4 ≤ 1,5	1,15
> 1,5	1,20

Nei casi in cui le NTA prevedano l'indicazione di un indice diverso da quello sopraindicato (ovvero l'Indice urbanistico di edificabilità o di utilizzo" (It)), l'indice indicato (If - Indice di edificabilità fondiaria o SIp - Indice di utilizzazione territoriale), deve essere rapportato con l'"Indice urbanistico di edificabilità o di utilizzo" (It).

Quindi, a titolo di esempio, conoscendo di un'area la SLP e la relativa dimensione (superficie territoriale) ed ipotizzando l'uso dell'altezza media per piano uguale a 3 m, il calcolo del coefficiente necessario è di semplice attuazione:

$$It = SLP \times 3 / \text{Sup. Territoriale}$$

Se si conosce il Volume edificabile:

$$It = \text{Vol} / \text{Sup. Territoriale}$$

Dove:

Vol = Volume edificabile

Sup Territoriale = Superficie territoriale: si intende l'area del comparto interessato comprensiva anche delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sup. Fondiaria = Superficie fondiaria: si intende la Superficie Territoriale al netto delle aree l'urbanizzazione primaria e secondaria

SLP = Superficie Lorda di Pavimento: si intende la somma delle superfici edificabili dei singoli piani compresi entro il perimetro esterni delle pareti.

It = Vol/Sup Territoriale Coefficiente di Edificabilità Territoriale (mc/mq)

If = Vol/Sup Fondiaria Coefficiente di Edificabilità Fondiaria (mc/mq)

Ut = SIp/Sup Territoriale Coefficiente di Utilizzazione Territoriale (mq/mq)

Uf = SIp/Sup Fondiaria Coefficiente di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq)

**PARERE
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 52 DEL 20-04-2011**

“DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA LIMITAZIONE DELL'ACCERTAMENTO ICI PER L'ANNO 2011”

Il sottoscritto **Responsabile del Settore Finanziario**, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** della presente proposta di deliberazione.

Il Responsabile del Settore Finanziario

F.to: LUCA RAG. NESPOLI

Castelli Calepio, 20-04-2011

**PARERE
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 52 DEL 20-04-2011**

“DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA LIMITAZIONE DELL'ACCERTAMENTO ICI PER L'ANNO 2011”

Il sottoscritto **Responsabile dei Settori Urbanistica, LL.PP., Manutenzione/Patrimonio ed Edilizia Privata**, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA** della presente proposta di deliberazione.

Il Responsabile dei Settori Urbanistica, LL.PP.,
Manutenzione/Patrimonio ed Edilizia Privata

F.to: UMBERTO TIBALDI

Castelli Calepio, 20-04-2011

IL PRESIDENTE
F.to: FLAVIO BIZZONI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: NICOLA MUSCARI TOMAJOLI

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

Su attestazione del SEGRETARIO GENERALE si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000, è stata pubblicata in copia sul sito istituzionale, ai sensi della vigente normativa, il giorno 24-05-2011 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Della presente deliberazione, viene data comunicazione ai capigruppo consiliari, in base al disposto dell'art.125, 1° comma del D.Lgs., n. 267, come da elenco n. 15 .

Castelli Calepio, li 24-05-2011

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: NICOLA MUSCARI TOMAJOLI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge vigenti, all'Albo Pretorio senza riportare, entro dieci giorni dalla pubblicazione, denunce per vizi di legittimità, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3^ comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Castelli Calepio, li

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: NICOLA MUSCARI TOMAJOLI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IN CARTA LIBERA PER USO AMMINISTRATIVO

Castelli Calepio, li 24-05-2011

IL PUBBLICO UFFICIALE INCARICATO