



COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

ORIGINALE

DELIBERA N. 8

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE ALIQUOTE IMPOSTA MUNICIPALE UNICA ANNO 2023.

L'anno **duemilaventitre** addì **ventitre** del mese di **febbraio** alle ore **20:30 c.c.**, presso la sala delle adunanze indicata nell'avviso di convocazione, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dal Decreto Legislativo n. 267/00, dallo Statuto e dal Regolamento del Consiglio Comunale, vennero oggi convocati in seduta i consiglieri Comunali. All'appello risultano

Nominativo	Carica	Presente
Ravasio Gianfranco	Sindaco	Presente
Bergamelli Sara	Consigliere	Presente
Morbi Matteo	consigliere	Presente
Moretti Fabio	Consigliere	Presente
Brusamolino Francesco	Consigliere	Presente
Gualteroni Mariachiara	Consigliere	Presente
Pulcini Bruno	Consigliere	Presente
Lodetti Floria	Consigliere	Presente
Avogadri Marta	Consigliere	Presente
Persico Nicola	Consigliere	Presente
Somma Doriana	Consigliere	Presente
Vismara Nicola	Consigliere	Assente
Morlotti Giovanni Franco	Consigliere	Presente
Di Vita Francesca	Consigliere	Presente
Maffeis Fausta	Consigliere	Presente
Adobati Roberto	Consigliere	Presente
Moretti Alessandro	Consigliere	Presente

Totale presenti: 16

Totale assenti: 1

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale dott. Vittorio Carrara il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Gianfranco Ravasio nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

E' presente alla seduta l'assessore non consigliere sig. Walter Stancheris.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti i pareri sopra riportati espressi ai sensi del decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;

Visto il decreto del Sindaco n. 7 del 21/06/2022 di nomina degli incaricati di posizione organizzativa;

Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 6 del 27/01/2022 ad oggetto: "Approvazione Bilancio di Previsione per gli esercizi 2022-2024 (Bilancio armonizzato di cui all'allegato 9 del D. Lgs. 118/2011)";

Visto il bilancio per l'esercizio finanziario 2023, in corso di approvazione;

Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 33 del 23/01/2023, con la quale venivano proposte per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale le aliquote relative all'imposta municipale unica (IMU) per l'anno 2023, come indicate nel dispositivo della presente proposta di deliberazione;

Ritenuto pertanto di sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione delle aliquote relative all'imposta municipale unica per l'anno 2023, così come approvate dalla suddetta delibera di Giunta Comunale;

Visti i prospetti relativi ai valori delle aree fabbricabili per l'anno 2023, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Il Sindaco evidenzia che i due punti all'ordine del giorno (IMU e addizionale IRPEF) verranno presentati e discussi unitariamente e poi si voterà separatamente.

Udita la relazione dell'assessore al bilancio sig. Francesco Brusamolino, il quale illustra la relazione allegata alla presente sotto la lettera "A", evidenziando le motivazioni che hanno portato all'incremento di una categoria specifica dell'IMU e delle aliquote delle addizionali IRPEF;

Udite le esposizioni dei sottonotati consiglieri, i cui interventi vengono così succintamente riassunti ed il cui contenuto integrale è riportato sul file, conservato agli atti:

Maffei Fausta (Rinascinembro). Evidenzia che anche se l'aumento dell'IMU interessa per il 40% solo 4 grandi aziende, poi questi aumenti hanno un effetto domino sulle famiglie. In

un periodo come questo dove le famiglie hanno dovuto sopportare gli aumenti per l'energia, per la spesa e altro, questa cosa non aiuta.

Brusamolino Francesco (Assessore al bilancio). Le aziende hanno già ampiamente alzato i prezzi e l'inflazione da energia dovrebbe venir meno già dal 2023, così come i costi dei beni di consumo. Hanno ritenuto di porre in essere questa azione di aumento dell'aliquota dei fabbricati di categoria D al 10,60 per mille in quanto già le persone fisiche sono state parzialmente costrette a fare un piccolo sacrificio in termini di IRPEF. Stante la situazione del contesto macroeconomico non si vedevano alternative, quindi chiede quali alternative proporrebbe la minoranza per mettere in equilibrio il bilancio dell'Ente, stante un disavanzo nelle partite correnti di circa 350.000€

Sindaco (Ravasio Gianfranco). Aggiunge che la decisione non è stata presa a cuor leggero, hanno cercato soluzioni diverse per fare quadrare i conti, sono quindi intervenuti sia sull'IRPEF chiedendo un minimo sforzo alle famiglie e sull'IMU ma solo sui fabbricati di categoria D, escludendo quindi le piccole attività commerciali e ad ogni modo in Commissione suggerimenti non sono arrivati.

Moretti Alessandro (Rinascinembro). Evidenzia, per quanto riguarda l'addizionale IRPEF, che i criteri di aumento non sono progressivi, si applica di fatto un aumento flat di tutti gli scaglioni del 20%, fatta salva l'aliquota maggiore che ha un tetto massimo. Per quanto riguarda la questione della riduzione dei minori accertamenti IMU di circa 232.000€ che pesa circa il 60% della manovra tributaria, erano prevedibili, si andava verso uno zero perché si controllano gli errori che vengono sanati e le situazioni non possono moltiplicarsi e quindi era prevedibile un disavanzo. L'introito da IRPEF è in calo non solo per la flat tax ma anche perché le famiglie sono in difficoltà, ci sono situazioni sociali critiche e pertanto ci sono aspetti che vanno in controtendenza con la manovra. Il Sindaco ha detto che potevano farlo presente; sul fatto di recuperare delle entrate, si potrebbe nella costruzione degli edifici fare più attenzione vedasi la biblioteca che è un edificio energivoro che necessita di continue manutenzioni. Si dovrebbe pianificare in modo attento affinché gli investimenti non pesino sui bilanci futuri. Si rende conto della drammaticità di settori come il sociale dove nessuno vuole tagliare.

Sindaco (Ravasio Gianfranco). Accetta volentieri sollecitazioni per il futuro, prevedere edifici e opere il meno energivore possibili è fondamentale per l'Amministrazione, ricorda che hanno ottenuto un finanziamento a fondo perduto di oltre 120.000€ per la sostituzione dei serramenti dell'ala nuova dell'edificio comunale. Quindi stanno andando in quella direzione. Ringrazia a tal proposito il lavoro dell'ufficio tecnico e dei consiglieri, in particolare del consigliere Vismara.

Brusamolino Francesco (Assessore al bilancio). Con riferimento alla prevedibilità del venir meno degli incassi IMU conferma la stessa in quanto le situazioni sono mappate, ma evidenzia che grazie a questo lavoro è stato possibile spostare nel tempo la manovra di aumento dei tributi quindi i cittadini nembresi hanno giovato per anni dei benefici di queste azioni con aliquote IRPEF e IMU inferiori rispetto ai Comuni vicini. Per quanto attiene la progressività sarebbe stato più semplice aumentare le aliquote nelle fasce di maggior confluenza dei redditi, ma l'intento è stato quello di spalmare in modo equo gli incrementi.

Morbi Matteo (Assessore ai lavori pubblici). Con riferimento alle opere pubbliche, le nuove costruzioni sono progettate e realizzate nell'ottica del risparmio energetico, come la Casa della Musica. Per quanto riguarda la biblioteca è un edificio vincolato quindi non si può intervenire liberamente e comunque trattasi di un edificio che attira moltissima utenza e offre molti servizi, comunque si interverrà nel 2023 con 200.000€ anche per ridurre i consumi energetici.

Moretti Alessandro (Rinascinembro). Aggiunge che sulla Casa della Musica ci mancherebbe che fosse diversamente, anche perché le norme non lo consentirebbero. Le

scelte oculate di tipo edilizio hanno ripercussioni sul lungo periodo e citando la biblioteca si riferiva al cubo di vetro che non è vincolato ed è il più energivoro. Quindi molte scelte di tipo edilizio fatte da Paese Vivo ora stanno gravando sul bilancio perché poco accorte.

Morbi Matteo (Assessore ai lavori pubblici). Precisa che sulla nuova struttura si sono applicati i pannelli fotovoltaici e ad ogni modo non si sta parlando di una cattedrale nel deserto, è un'opera che costa qualcosa ma si deve anche tener conto di cosa offre alla cittadinanza.

Morlotti Giovanni (Rinascinembro). Evidenzia che l'Amministrazione aveva un deficit di 360.000€ e la cosa più semplice è stata aumentare l'addizionale IRPEF, anche se l'aumento sul bilancio passa da 620.000€ a 865.000€ ed è quindi maggiore dell'aumento del 20% delle aliquote, discorso su cui tornerà. Per quanto riguarda il rapporto con altri Comuni, Nembro per molti anni non ha avuto l'addizionale e quindi è partito dopo perché prima si pareggiava senza addizionale IRPEF e quindi i confronti non hanno senso perché partono da situazioni diverse. Fa parte della Commissione sport e scuola che si riunisce di meno nonostante le problematiche, ha evidenziato alcune anomalie sulle previsioni di spesa per l'energia elettrica, in alcuni casi aumenta in altri diminuisce, ha chiesto come sono state fatte le previsioni, hanno risposto che avrebbero fatto sapere ma poi di Commissioni non ne hanno più fatte. Per quanto riguarda i risparmi stanno sprecando da 2 o 3 anni circa 30.000€ per il trasporto alunni di Gavarno, ora si è capito di non sprecarli più. Per il discorso energia elettrica ci saranno i nuovi costi non solo della Casa della Musica ma anche del nuovo Palazzetto. Se la soluzione ogni volta che si hanno più spese è aumentare l'addizionale IRPEF, non ci siamo, non ci si impegna per capire dove tagliare. Questa è l'impressione.

Sindaco (Ravasio Gianfranco). E' stato fatto un lavoro attento, dove si poteva tagliare sono intervenuti, non si sono voluti ridurre i servizi, quindi non concorda con quanto detto dal consigliere che sia stata scelta la strada più facile.

Bergamelli Sara (Assessore alla pubblica istruzione). Evidenzia, per il trasporto da Gavarno, che già da quest'anno gli alunni della prima non sono stati indirizzati a San Faustino ma i futuri alunni dalla seconda alla quinta invece rimangono a seguito della scelta di indirizzarli a San Faustino dopo la chiusura della scuola di Gavarno. Sottolinea che si sta facendo un lavoro importante di revisione del sistema del trasporto scolastico per capire come privilegiare il trasporto pubblico nell'ottica del risparmio garantendo nel contempo il servizio alle famiglie.

Brusamolino Francesco (Assessore al bilancio). Per i costi energia trattati nella commissione scuola e sport, trattasi di previsioni, le discrasie si sono poste in essere a seguito di alcune operazioni di riduzione dei consumi ad esempio nei centri sportivi ed inoltre precisa che si ragiona su assestato e previsione. Vista l'esperienza di Morlotti chiede allo stesso uno sforzo per dare un consiglio, si sta parlando di 350.000€ di deficit e quindi oltre al limare il servizio di trasporto pubblico chiede dove avrebbero potuto intervenire.

Morbi Matteo (Assessore ai lavori pubblici). Precisa che la Casa della Musica consuma pochissimo, poche migliaia di euro l'anno e sottolinea che con lo stesso criterio è stato progettato il Palazzetto che prevede un'ampia distesa di pannelli fotovoltaici. Crede che una famiglia media preferisca pagare 40€ in più all'anno ma avere dei servizi come una nuova Casa della Musica che è il fiore all'occhiello della Valle Seriana o un nuovo Palazzetto.

Maffei Fausta (Rinascinembro). Nel pubblico se servono soldi si aumentano le imposte, ma per le famiglie che non possono aumentare le entrate, se gli si aumentano le tasse devono sacrificare le spese e più infrastrutture faccio più costi avrò.

Sindaco (Ravasio Gianfranco). Ben vengano le Amministrazioni che investono in infrastrutture e offrono maggiori servizi.

Morbi Matteo (Assessore ai lavori pubblici). Le famiglie che non hanno 40€ da spendere per l'addizionale IRPEF devono forse rivolgersi al servizio sociale.

Lodetti Floria (Assessore ai servizi sociali). L'Amministrazione mostra attenzione al sociale e alle famiglie in difficoltà. Cita una spesa: 120€ al giorno è il costo di un ragazzo in Comunità, quindi avendone 5 si raggiunge una spesa mensile di 18.000€. E questi sono casi non sempre prevedibili.

Maffei Fausta (Rinascimento). Tiene a precisare che in Commissione ha detto che certi costi non si toccano.

Si procede con le dichiarazioni di voto:

Morlotti Giovanni (Rinascimento). C'era l'esigenza di recuperare entrate per 360/380.000€ e si è scelta la strada di aumentare l'IMU. Il fatto che paghino solo poche aziende non è positivo perché poi recuperano le spese da un'altra parte. Ci potrebbero essere tante situazioni di possibile risparmio, come i bambini che vanno alla scuola privata a cui diamo un contributo nonostante i posti vuoti nella scuola materna statale, ma sono situazioni che non si esaminano in mezz'ora, diventa difficile entrare in tutte le situazioni. Ad ogni modo su questo punto dichiarano voto contrario.

Moretti Fabio (Paese Vivo). Si è fatta una scelta di compartecipazione allo sforzo tra le famiglie, con il minor impatto possibile, e alle imprese, magari anche non nembresi. Cita ed esempio l'Esselunga che fattura 16 miliardi all'anno, chiedere 10.000€ in più all'anno non gli sembra un grande sforzo. Quindi l'aumento dell'IMU ha ridotto l'aggravio sull'IRPEF. A nessuno piace aumentare le tasse né ridurre i servizi soprattutto alle fasce più deboli. Nei servizi alla persona si parla di 3 milioni di spesa, che sottendono tutte le famiglie con redditi inferiore a 10.000€ che non pagano IRPEF oppure le famiglie che a scuola hanno un figlio che necessita di un assistente educatore e altro ancora, quindi, per tutelare questi casi, al netto di tutti i capitoli si potevano limare, hanno fatto una scelta ragionata, pesata che va nella direzione e rispetto di principi importanti, quindi dichiara voto favorevole.

Dato atto che sono stati effettuati i necessari controlli di regolarità amministrativa e che sussistono i presupposti di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per l'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, così come introdotto dal D.L. n. 174 del 10/10/2012;

Con n. 11 voti favorevoli (Paese Vivo), n.5 contrari (Rinascimento) palesemente espressi per alzata di mano da n.16 Consiglieri presenti e votanti:

DELIBERA

- 1) Di approvare, per i motivi espressi in premessa, le aliquote della "nuova" IMU, da applicare nell'anno 2023;
- 2) Di applicare le suddette aliquote alle casistiche indicate nel seguente prospetto:

Abitazione principale e relative pertinenze, così come definite dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, ad esclusione delle cat. A/1, A/8 e A/9; ed immobili assimilati;	Esenti
Fabbricati rurali strumentali	1,00 per mille (ex TASI)
Aliquota per abitazione principale di Cat. A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, così come definite dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011	6,00 per mille
Aliquota per unità abitative (vanno considerate anche le pertinenze secondo i limiti previsti per l'abitazione principale) concesse in uso gratuito a parenti in linea retta fino al primo grado (genitori e figli) nel rispetto dei requisiti previsti dalla Legge di stabilità 2016.	6,50 per mille sul valore della base imponibile a cui applicare l'abbattimento del 50%
Aliquota per gli immobili degli enti di edilizia residenziale pubblica, non assegnati ovvero non qualificati come alloggi sociali, ai sensi dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, ovvero qualificati come alloggi sociali ma non adibiti ad abitazione principale.	6,5 per mille con detrazione di € 200,00
Fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, ai sensi della lettera b comma 2 dell'art. 13 DL 201/2011 e adibiti ad abitazione principale, ivi compresi gli immobili di edilizia residenziale pubblica che rientrano nella definizione di alloggio sociale di cui al succitato D.M., assegnati ed adibiti ad abitazione principale.	esenti
Immobili dati in comodato gratuito al Comune, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari	esenti
Aliquota per i fabbricati Cat. D	10,60 per mille, di cui il 7,6 per mille è riservato esclusivamente allo Stato
Immobili posseduti da soggetti iscritti all'AIRE (che non rientrano nella casistica sottostante.)	9,50 per mille
Immobili posseduti in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di	9,50 per mille L'imposta è applicata nella misura della metà

convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia.	
Immobili locati a canone concordato di cui alla legge 09/12/1998, n. 431.	9,50 per mille (base imponibile è ridotta al 75%)
Aliquota per tutti gli altri fabbricati ed aree edificabili;	9,50 per mille
Aliquota per fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, di proprietà della stessa, fintanto che permanga tale destinazione, e non siano in ogni caso locati.	esenti

3) di confermare, con riferimento all'esercizio finanziario 2023:

- la detrazione IMU per abitazione principale nell'importo di € 200,00 nei casi previsti dalla legge; la detrazione viene applicata anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (ex IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, non aventi i requisiti previsti per l'esenzione;
- la riduzione al 75% dell'imposta, per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 09/12/1998, n. 431.
- la riduzione del 50% **della base imponibile** per i fabbricati concessi in uso gratuito a parenti in linea retta entro il primo grado, purché nel rispetto dei requisiti previsti dalla Legge di stabilità 2016, quando dovesse intervenire il decesso del comodatario e qualora l'immobile sia utilizzato dal coniuge superstite del comodatario e da figli minori.
- per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'IMU, è applicata nella misura della metà.

4) di dare atto che tali aliquote decorreranno dal 1° gennaio 2023 e saranno valide per gli anni successivi, anche in assenza di specifica deliberazione, ai sensi dell'art. 1, comma 169 L. 296/2006;

5) Di approvare altresì i prospetti relativi ai valori delle aree fabbricabili per l'anno 2023, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

6) Di stabilire le seguenti scadenze di pagamento:

IMU	Acconto (50%)	16 giugno
	Saldo (50%)	16 dicembre

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta del Presidente di votare per l'immediata esecutività:

Con n. 16 voti favorevoli unanimi

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 , del D.lgs. 267/00.

Il Sindaco
Gianfranco Ravasio

Il Segretario Comunale
dott. Vittorio Carrara



Aliquote IMU e IRPEF



Partite correnti

fattori di criticità - confronto sul 2022

**Assistenza
educativa**

+112.000



**Nuovo contratto
dipendenti Enti
Locali**

+25.000



**Integrazione
rette RSA**

+20.000



Partite correnti

fattori di criticità - confronto sul 2022

**Adeguamenti
ISTAT**

+11%



**Minori
accertamenti
IMU**

-232.000



**Minore IRPEF
da flat tax**

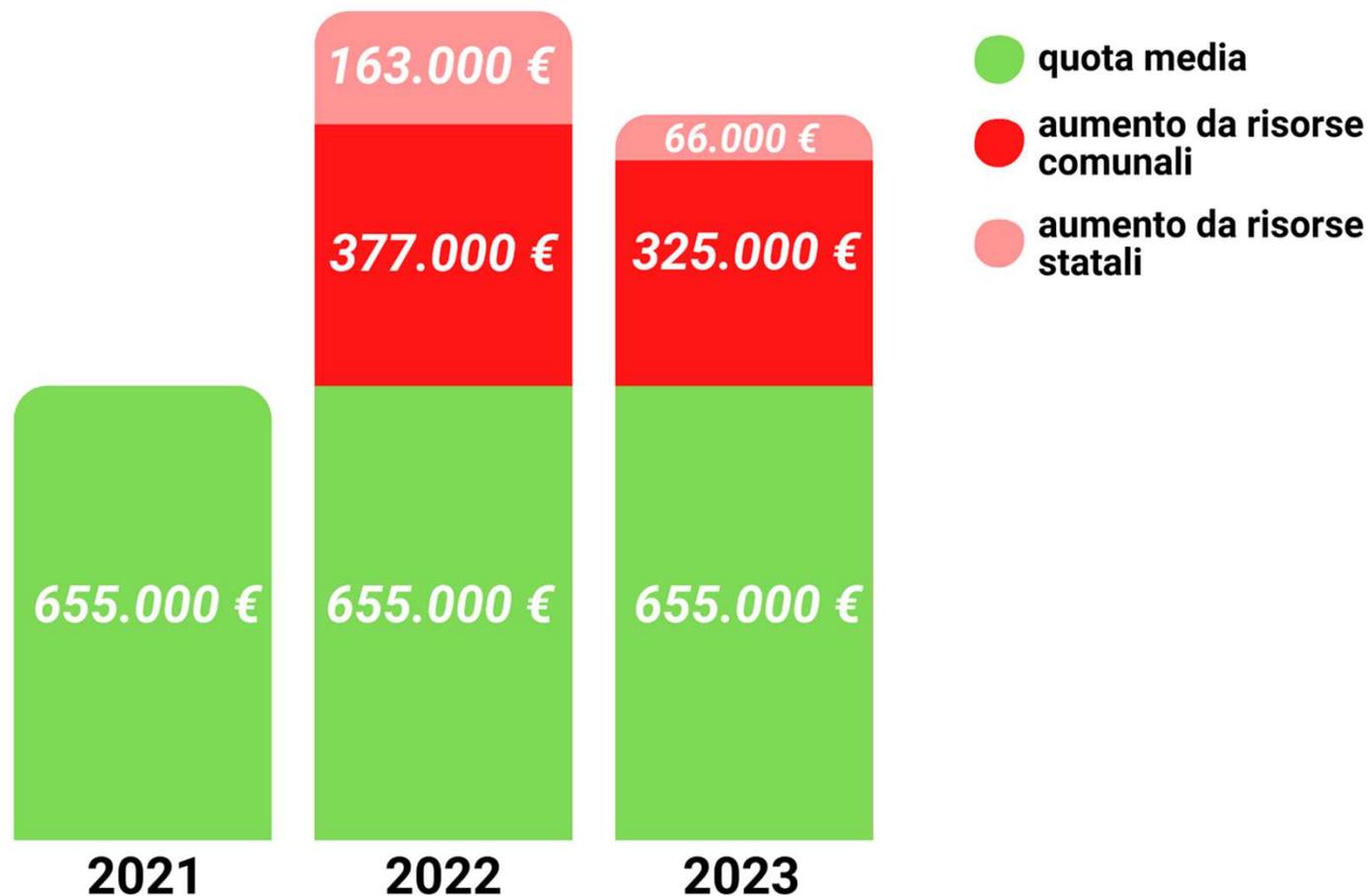
?



Impatto dei costi energetici

confronto sul 2021 e previsioni 2023

- Maggiori spese per oltre 500.000 EURO
- Contributo statale 2022 163.000 EURO
- Contributo statale 2023 66.000 EURO



Partite correnti

qual è il disavanzo stimato?



380.000€



Partite correnti

su cosa abbiamo agito prima delle imposte

**Riduzione
capitoli di
spesa generali**



**Economie di
scala**

>15mila €



**Risparmio
energetico**

circa 25mila €



**Adeguamenti
tariffari**

circa 25mila €



Possibili strategie

**Riduzione
dei servizi**



**Non c'è
volontà**

**Aumento
solo IMU**



**No
copertura**

**Aumento
solo IRPEF**



**Non
sicura**

**Utilizzo
Avanzo**



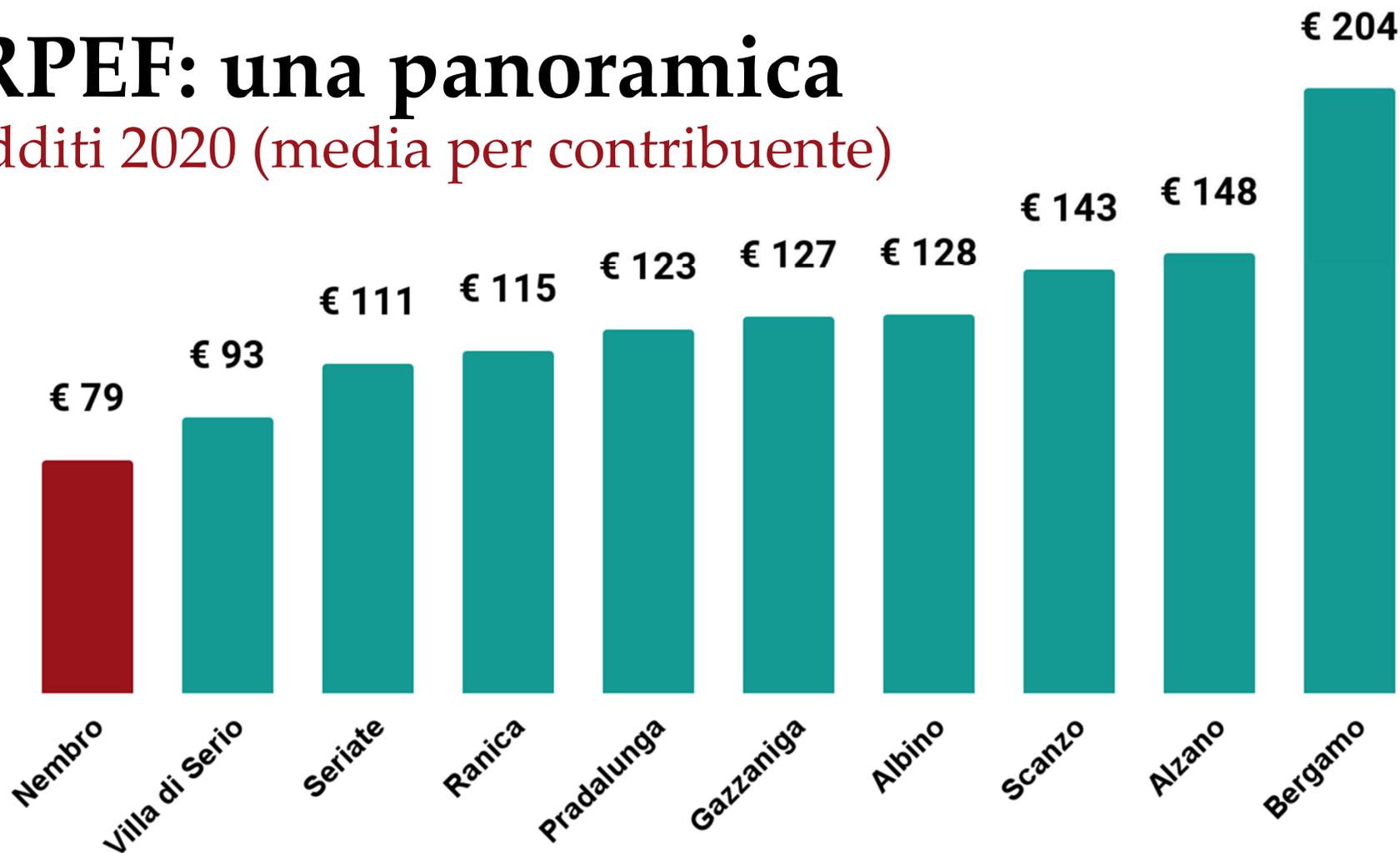
**Non c'è
volontà/
possibilità**

**Aumento
IRPEF +
IMU**



IRPEF: una panoramica

redditi 2020 (media per contribuente)



Art. 53: **Tutti** sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche **in ragione della loro capacità contributiva**. Il sistema tributario è informato a criteri di **progressività**.



IRPEF

simulazione di aumento IRPEF

Scaglione	% pre aumento	% aumentate
fino a 15mila €	0.30%	+0.06 punti → 0.36%
15mila € - 28mila €	0.53%	+0.11 punti → 0.64%
28mila € - 50mila €	0.65%	+0.13 punti → 0.78%
oltre i 50mila €	0.75%	+ 0.05 punti → 0.8% (max)

Esenzione

Redditi inferiori a **10mila €**

Aumento gettito IRPEF: +230 mila€ circa



INCREMENTO IRPEF

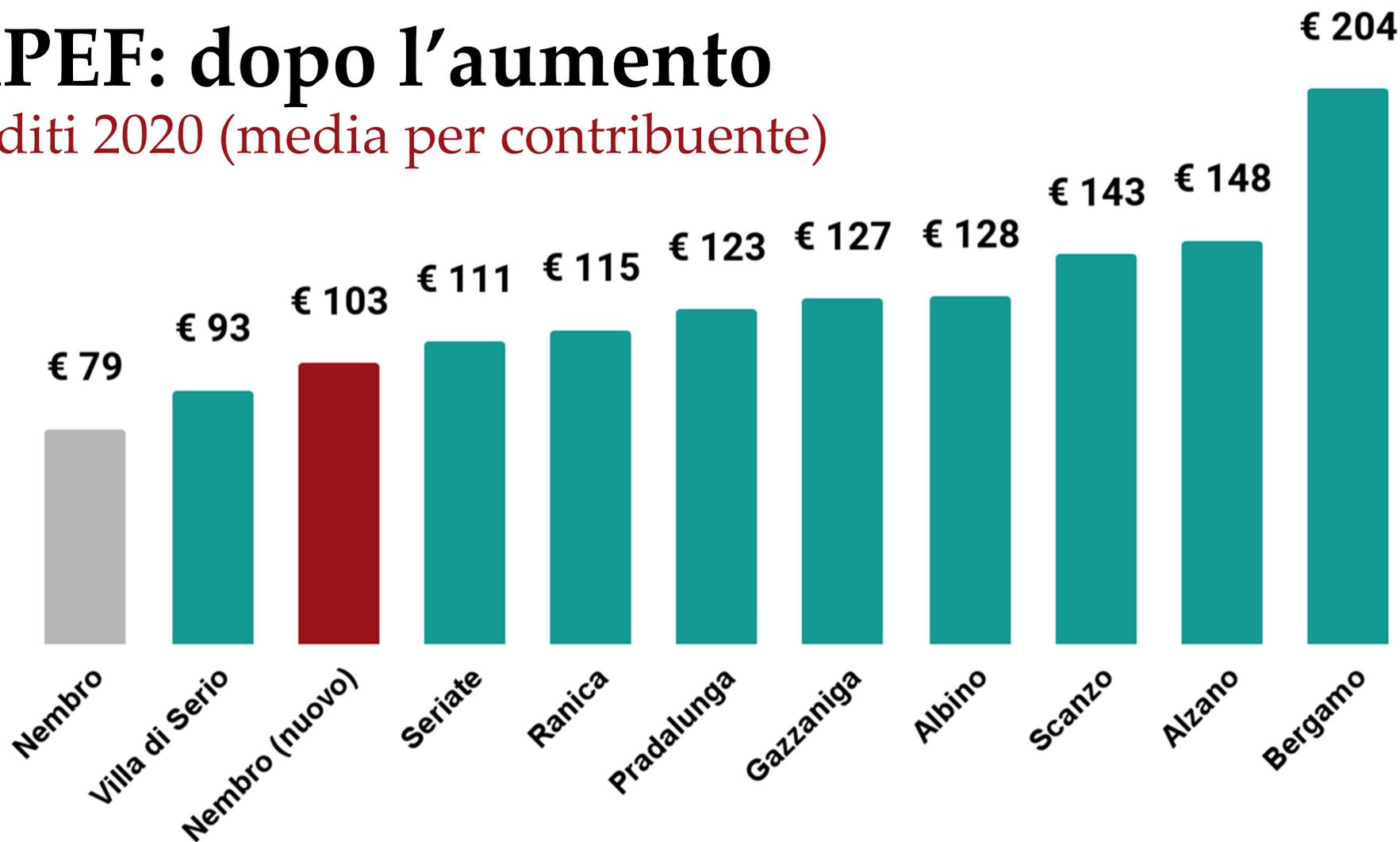
simulazione di incremento IRPEF per famiglia

Scaglione	€/annuo aumento	% aumento
Reddito di 10mila €	0 €	+0%
Reddito di 18mila €	12 €	+17%
Reddito di 30mila €	26 €	+17%
Reddito di 60mila €	48 €	+14%



IRPEF: dopo l'aumento

redditi 2020 (media per contribuente)



Al netto di aumenti contestuali negli altri enti confrontati

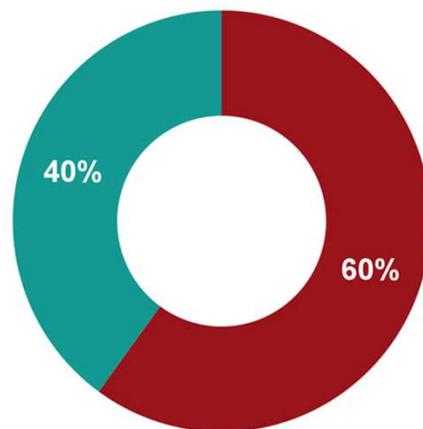


IMU (cat. D)

simulazione di aumento IMU

Categoria immobili	% pre aumento	% aumentate
Categoria D	9.5‰ (7.6 allo Stato)	+0.11 punti → 10.6‰ (7.6 allo Stato)

Tutte le altre categorie restano invariate



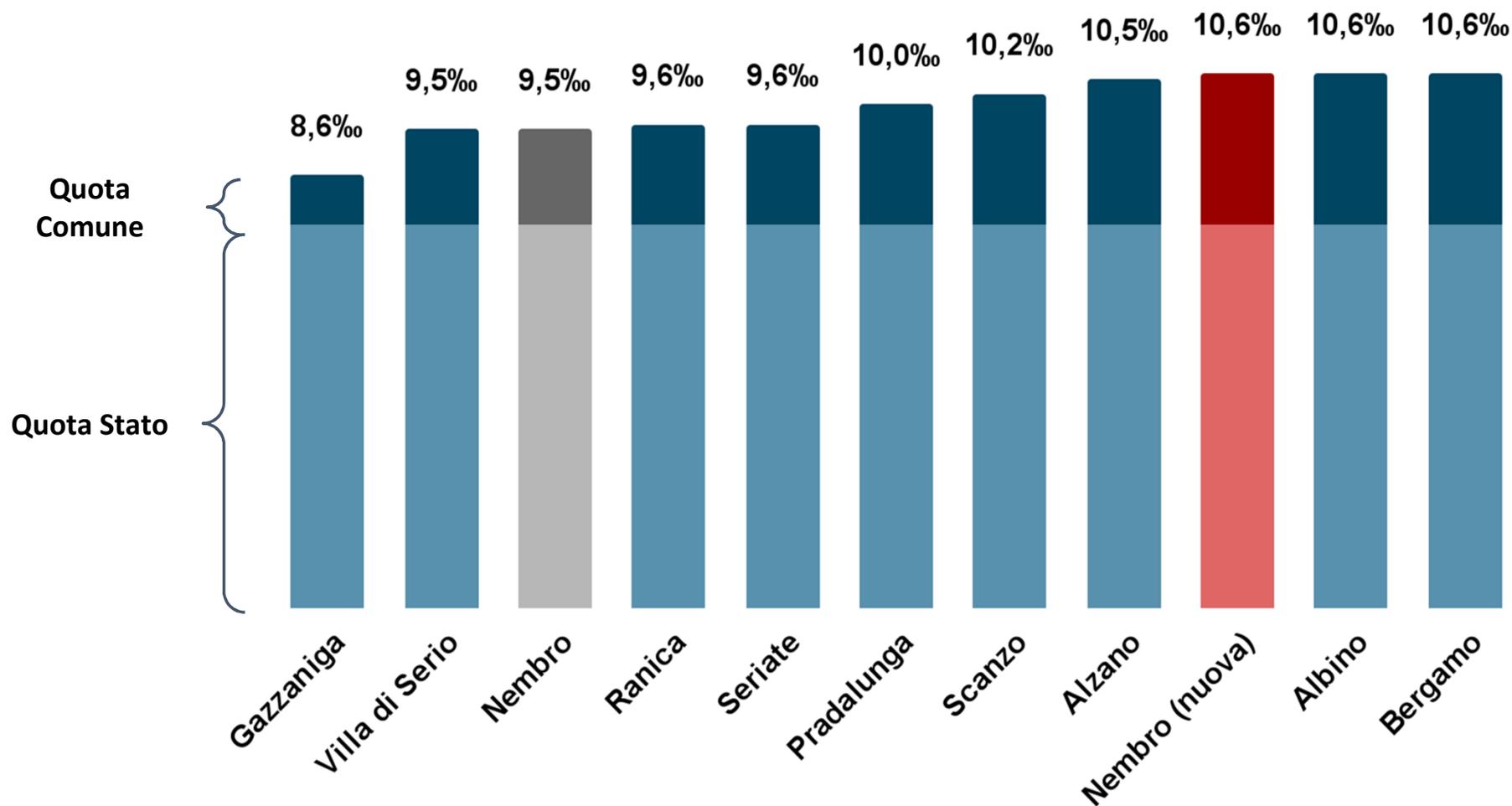
● 165 ATTORI - CAT. D ● 4 ATTORI - CAT.D

Aumento gettito IMU: +145mila € circa



IMU (cat. D): dopo l'aumento

attività industriali e grande distribuzione organizzata



A cosa servono i tributi?

Parte Corrente	Entrate	Uscite	Delta	Copertura Costi %
Servizi sociali	674.805,67€	2.085.547€	- 1.410.097,00€	32,36%
Scuola Sport Cultura	142.040€	1.602.380€	- 1.460.340,00€	8,86%
Totale servizi alla persona	816.845,67€	3.687.927€	- 2.870.437€	22,15%

Erogazione dei servizi a tutti, anche ai meno abbienti o ai fragili che diversamente non avrebbero risorse per rispondere ai bisogni fondamentali da soli.



Settore Gestione e Controllo del Territorio

Servizio edilizia privata ed urbanistica

RELAZIONE ACCOMPAGNATORIA

OGGETTO: Modifica parziale tabella zone edificabili (aree soggette a piani attuativi non residenziali)

La porzione di tabella oggetto di modifica riguarda, nello specifico, l'area classificata come P3-1 posta in via Monsignor Aldo Nicoli (PL MO.DO).

In particolare vengono adeguati i valori di vendita al mq di SLP edificata prendendo come riferimento i valori OMI Anno 2021 – semestre 1 edito dall'Agenzia delle Entrate come sotto riportati:

- Per gli edifici in stato ottimo con destinazione commerciale – zona centrale il valore di mercato presenta un minimo di €/mq 1500,00 ed un massimo di €/mq 2000,00, il valore applicato è di €/mq 1900,00.
- Per quanto concerne la parte produttiva (zona centrale), trattandosi di area produttiva all'interno di una zona commerciale riqualificata e quindi di pregio, il valore di riferimento applicato è di €/mq 1000,00 ed è ottenuto dalla media del valore minimo di €/mq 1500,00 relativo alla destinazione terziaria ed il massimo di €/mq 610,00 relativo alla destinazione produttiva.

UTC

19/01/2022

Ambiti soggetti a Piani Attuativi Residenziali - R9 e II - z.o. C

N. AREA	ZONA	SUPERFICIE MQ.	VOLUME EDIFICABILE MC	NOTE VOLUME COME DA TABELLA PdR	VOLUME RAGGUAGLIATO MC	INDICE FONDIARIO	SLP REALIZZABILE	VALORE VENDITA AL MQ SLP EDIFICATA (OMI)	VALORE TOTALE edificato	incidenza terreno su valore edificato 30%	valore € al mq	note
R9-1	Gavarno	1.783	2.400	50%	1.200	0,67	400	1.200,00	480.000,00	0,30	80,76	si è ridotta la superficie è stato creato R8-32
R9-2a	Capoluogo	2.790	5.200	50%	2.600	0,93	867	1.600,00	1.386.666,67	0,30	149,10	
R9-2b	Capoluogo	4.246	4.500	50%	2.250	0,53	750	1.600,00	1.200.000,00	0,30	84,79	
R9-3	Capoluogo	2.970	2.500	50% + esistente	1.250	0,42	417	1.600,00	666.666,67	0,30	67,34	
R9-4	Capoluogo	3.200	4.500	100%	4.500	1,41	1.500	1.600,00	2.400.000,00	0,30	225,00	
R9-5	Lonno	1.530	2.500	100%	2.500	1,63	833,33	1.200,00	1.000.000,00	0,30	196,08	
R9-6	Gavarno	5.850	3.000	100%	3.000	0,51	1.000	1.200,00	1.200.000,00	0,30	61,54	
R9-7	Capoluogo	4.700	1.800	50% + esistente	900	0,19	300	1.600,00	480.000,00	0,30	30,64	
R9-8	Capoluogo	2.413	1.400	100%	674	0,28	225	1.600,00	359.466,67	0,30	44,69	già cedute aree di decollo per 26 mc. vedi CDE 1/2019
II/26 - lotto 4	Gavarno	996,00	597,47	100%	597,47	0,60	199	1.200,00	238.988,00	0,30	71,98	
II/26 - lotto 5	Gavarno	940,00	1.166,45	100%	1.166,45	1,24	389	1.200,00	466.580,00	0,30	148,91	
II/26 - lotto 6	Gavarno	769,00	950,00	100%	950,00	1,24	317	1.200,00	380.000,00	0,30	148,24	
II/26 - lotto 7A	Gavarno	545,66	286,00	100%	286,00	0,52	95	1.200,00	114.400,00	0,30	62,90	
II/26 - lotto 7B	Gavarno	753,00	280,00	100%	280,00	0,37	93	1.200,00	112.000,00	0,30	44,62	
II/26 - lotto 8	Gavarno	439,26	374,79	100%	374,79	0,85	125	1.200,00	149.916,00	0,30	102,39	
II/26 bis - lotto A	Gavarno	700,00	507,29	**	507,29	0,72	169	1.200,00	202.916,00	0,30	86,96	p.e. 70/2018
II/26 bis - lotto B	Gavarno	3.648,00	3.161,31	**	3.161,31	0,87	1.054	1.200,00	1.264.524,00	0,30	103,99	
II/29	Lonno	4.346	3.850	**	3.850	0,89	1.283,33	1.200,00	1.540.000,00	0,30	106,30	
III/6-2 - terziario-commerciale	Capoluogo	1.886,65	5.591,79	**	5.591,79	2,96	1.864	1.800,00	3.355.074,00	0,30	533,50	
III/6-2 - residenziale - A	Capoluogo	1.350,41	5.806,71	**	5.806,71	4,30	1.936	1.600,00	3.096.912,00	0,30	687,99	p.e. 223/2017
III/6-2 - residenziale - B	Capoluogo	2.317,59	15.171,24	**	15.171,24	6,55	5.057	1.600,00	8.091.328,00	0,30	1.047,38	
Piano Recupero Carso - zona N - lotto A	Capoluogo	395	460	volume al 100%	460	1,16	153,33	1.600,00	245.333,33	0,30	186,33	
Piano Recupero Carso - zona N - lotto B	Capoluogo	305	420	volume al 100%	420	1,38	140,00	1.600,00	224.000,00	0,30	220,33	
Piano Recupero Carso - zona N - lotto C	Capoluogo	270	450	volume al 100%	450	1,67	150,00	1.600,00	240.000,00	0,30	266,67	
Piano Recupero Carso - zona N - lotto D	Capoluogo	375	550	volume al 100%	550	1,47	183,33	1.600,00	293.333,33	0,30	234,67	
Piano Recupero Carso - zona N - lotto E	Capoluogo	315	550	volume al 100%	550	1,75	183,33	1.600,00	293.333,33	0,30	279,37	
Piano Recupero Carso - zona N - lotto F	Capoluogo	660	570	volume al 100%	570	0,86	190,00	1.600,00	304.000,00	0,30	138,18	
Piano Recupero comparto 3 unità 16-17-18 - zona N	Capoluogo	1878,75	2200,00	volume al 100%	2200	1,17	733	1.600,00	1.173.333,33	0,30	187,36	

Per tutte le aree R9 (escluse quelle contrassegnate **) è indicato l'indice edificatorio decurtato dal volume derivante dagli obblighi di perequazione che, a sua volta, viene garantito dalle aree di decollo individuate nel piano dei servizi anch'esse soggette a IMU
Per i PL in attuazione che hanno già ceduto le opere di urbanizzazione, il valore al mq è riferito alla Superficie Fondiaria dei lotti rimanenti rideterminandone l'indice di edificabilità

Ambiti Residenziali a Volumetria Definita - R8 e VD - z.o. B

N. AREA	ZONA	SUPERFICIE MQ.	VOLUME EDIFICABILE MC	NOTE VOLUME COME DA TABELLA PdR	VOLUME RAGGUAGLIATO MC	INDICE FONDIARIO	SLP REALIZZABILE	VALORE VENDITA AL MQ SLP EDIFICATA (OMI)	VALORE TOTALE edificato	incidenza terreno su valore edificato 30%	valore € al mq	note
R8-1	Capoluogo	1.530	1.000	50%	500	0,33	166,67	1.400,00	233.333,33	0,30	45,75	
R8-2	Lonno	1.420	1.000	50%	500	0,35	166,67	1.200,00	200.000,00	0,30	42,25	
R8-3	Capoluogo	1.630	500	50%	250	0,15	83,33	1.400,00	116.666,67	0,30	21,47	
R8-4	Lonno	2.370	1.000	50%	500	0,21	166,67	1.200,00	200.000,00	0,30	25,32	
R8-5	Gavarno	3.770	1.350	50% + esistente	675	0,18	225,00	1.200,00	270.000,00	0,30	21,49	
R8-6	Capoluogo	2.330	500	50%	250	0,11	83,33	1.400,00	116.666,67	0,30	15,02	
R8-7	Capoluogo	1.290	500	50%	250	0,19	83,33	1.400,00	116.666,67	0,30	27,13	
R8-9	Capoluogo	1.391	600	in costruzione	600	0,43	200,00	1.400,00	280.000,00	0,30	60,39	da verificare se accatastato
R8-10	Gavarno	1.160	650	50%	325	0,28	108,33	1.200,00	130.000,00	0,30	33,62	
R8-11	Lonno	540	600	50%	300	0,56	100,00	1.200,00	120.000,00	0,30	66,67	
R8-12	Capoluogo	1.765	1.000	50%	500	0,28	166,67	1.400,00	233.333,33	0,30	39,66	
R8-13	Capoluogo	1.580	600	50%	300	0,19	100,00	1.400,00	140.000,00	0,30	26,58	
R8-14	Capoluogo	1.600	600	50%	300	0,19	100,00	1.400,00	140.000,00	0,30	26,25	
R8-15	Capoluogo	450	600	50%	300	0,67	100,00	1.400,00	140.000,00	0,30	93,33	
R8-16	Capoluogo	1.720	600	50%	300	0,17	100,00	1.400,00	140.000,00	0,30	24,42	
R8-17	Capoluogo	1.460	600	50%	300	0,21	100,00	1.400,00	140.000,00	0,30	28,77	
R8-18	Capoluogo	1.235	600	50%	300	0,24	100,00	1.400,00	140.000,00	0,30	34,01	
R8-19	Gavarno	272	300	75%	225	0,83	75,00	1.200,00	90.000,00	0,30	99,26	
R8-24	Capoluogo	1.087	750	50%	375	0,34	125,00	1.400,00	175.000,00	0,30	48,30	
R8-25	Capoluogo	1.710	650	50%	325	0,19	108,33	1.400,00	151.666,67	0,30	26,61	
R8-26	Capoluogo	1.250	800	50%	400	0,32	133,33	1.400,00	186.666,67	0,30	44,80	
R8-27	Capoluogo	1.805	900	50%	450	0,25	150,00	1.400,00	210.000,00	0,30	34,90	
R8-28	Capoluogo	2.612	1.500	100%	1.500	0,57	500,00	1.400,00	700.000,00	0,30	80,40	
R8-30	Capoluogo	1.308	684	100%	684	0,52	228,00	1.400,00	319.200,00	0,30	73,21	
R8-31	Capoluogo	1.413	600	100%	600	0,42	200,00	1.400,00	280.000,00	0,30	59,45	
R8-32	Gavarno	569	600	50%	300	0,53	100,00	1.200,00	120.000,00	0,30	63,27	

Per tutte le aree R8 (escluse quelle contrassegnate **) è indicata la capacità edificatoria calcolata in base ai criteri di perequazione, in quanto parte della volumetria deve essere garantita dalle aree di decollo individuate nel piano dei servizi anch'esse soggette a IMU

N. AREA	ZONA	SUPERFICIE MQ.	SLP EDIFICABILE	NOTE SLP COME DA TABELLA PdR	SLP	INDICE FONDIARIO	SLP REALIZZABILE	VALORE VENDITA AL MQ SLP EDIFICATA (OMI)	VALORE TOTALE edificato	incidenza terreno su valore edificato 30%	valore al mq	note
P3-1 lotto 1 - sub 7 Commerciale	Capoluogo	314,70	628,18	in costruzione	628,18	2,00	628,18	1.900,00	1.193.542,00	0,30	1.137,79	p.e. 47/2018
P3-1 lotto 1 - sub 7 Produttivo	Capoluogo	273,03	545	in costruzione	545	2,00	545,00	1.000,00	545.000,00	0,30	598,84	p.e. 47/2018
P3-1 lotto 1 - sub 9 - 10 Produttivo	Capoluogo	572,71	1143,2	in costruzione	1143,2	2,00	1.143,20	1.000,00	1.143.200,00	0,30	598,84	p.e. 47/2018
P3-1 lotto 2 - Commerciale	Capoluogo	1.166,44	1050	100%	1050	0,90	1.050,00	1.900,00	1.995.000,00	0,30	513,10	lotto libero
P3-1 lotto 2 - Produttivo	Capoluogo	2.590,67	2332,07	100%	2332,07	0,90	2.332,07	1.000,00	2.332.070,00	0,30	270,05	lotto libero
T3-3	Capoluogo	19927	12.000	100%	12.000	0,60	12.000,00	1.600,00	19.200.000,00	0,30	289,06	
T3-4A	Capoluogo	3.542,98	2.200	50%	1.100	0,31	1.100,00	1.900,00	2.090.000,00	0,30	176,97	
P3-4B	Capoluogo	4.410,00	4.000	50%	2.000	0,45	2.000,00	690,00	1.380.000,00	0,30	93,88	
T3-5	Capoluogo	4.047,00	2.000	50%	1.000	0,25	1.000,00	1.600,00	1.600.000,00	0,30	118,61	
T3-7	Capoluogo	20.357,00	8.000	100%	8.000	0,39	8.000,00	1.600,00	12.800.000,00	0,30	188,63	
P3-8	Capoluogo	19.234,00	9.648,24	100%	9.648,24	0,50	9.648,24	690,00	6.657.285,60	0,30	103,84	
P3-9	Capoluogo	4.464,00	1.785,6	50%	893	0,20	892,80	690,00	616.032,00	0,30	41,40	
P3-10	Capoluogo	6.168,00	2.467	50%	1.234	0,20	1.233,60	690,00	851.184,00	0,30	41,40	
P3-12	Capoluogo	3.780,00	4.200	100%	4.200	1,11	4.200,00	690,00	2.898.000,00	0,30	230,00	
PL III/10 - u.i. sub. 708 - T3	Capoluogo	2.502,47	1226,32	**	1226,32	0,49	1226,32	1.600,00	1.962.112,00	0,30	235,22	p.e. 225/2009

Ambiti di Trasformazione Residenziale - ATR

N. AREA	ZONA	SUPERFICIE MQ.	VOLUME EDIFICABILE MC	NOTE MC COME DA TABELLA DdP	VOLUME MC	INDICE FONDIARIO	SLP REALIZZABILE	VALORE VENDITA AL MQ SLP EDIFICATA (OMI)	VALORE TOTALE edificato	incidenza terreno su valore edificato 30%	valore al mq	note
ATR 1	Capoluogo	20500	15000	100%	15000	0,73	5000	1400,00	7.000.000,00	0,30	102,44	
ATR 3	Capoluogo	3.430	2.000	50%	1.000	0,29	333,33	1400,00	466.666,67	0,30	40,82	
ATR 7	Gavarno	15.060	8.500	50%	4.250	0,28	1416,67	1200,00	1.700.000,00	0,30	33,86	

Per tutte le aree ATR è indicata la capacità edificatoria calcolata in base ai criteri di perequazione, in quanto parte della volumetria deve essere garantita dalle aree di decollo individuate nel piano dei servizi anch'esse soggette a IMU

Determinazione dei valori minimi e massimi delle aree edificabili

Zona: Centro Nembro – Anno 2023

Zona urbanistica di P.G.T. Ambito RESIDENZIALE	Indice	Altezza massima mt.	Rapporto di copertura mq./mq	Valore minimo €/mq.	Note
<i>Nuclei Antica Formazione N – z.o. A</i>	Vol. esistente	Esistente	Esistente o P.R.	232,00	
<i>Tessuto Fortemente Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R1 – z.o. B</i>	Vol. esistente + 10% ampliamento volumetrico	10,50	In funzione ampliamento ammesso	52,00	
<i>Tessuto Fortemente Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R2 – z.o. B</i>	Vol. esistente	Esistente	Esistente	52,00	
<i>Tessuto Fortemente Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R3 – z.o. B</i>	Vol. esistente +		Esistente	52,00	
<i>Tessuto Fortemente Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R4 – z.o. B</i>	Vol. esistente + 20% ampliamento volumetrico con P.A.	Esistente o P.A.	Esistente o P.A.	52,00	
<i>Tessuto Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R5 – z.o. B</i>	Vol. esistente + 10% ampliamento volumetrico	9,50	In funzione ampliamento ammesso	52,00	
<i>Tessuto Consolidato ad Assetto Modificabile ed a Prevalente Destinazione Residenziale R6 – z.o. B</i>	1,5 mc/mq*	9,50	30%	210,00	
<i>Tessuto Consolidato ad Assetto Modificabile ed a Prevalente Destinazione Residenziale R7 – z.o. B</i>	Vol. esistente + 20% ampliamento	9,50	In funzione ampliamento ammesso	52,00	
<i>Tessuto di Completamento a Prevalente Destinazione Residenziale R8 – z.o. B</i>	da tabella	9,50	30%	Vedi tabella allegata	

<i>Tessuto di Completamento a Prevalente Destinazione Residenziale R9 – z.o. C</i>	da tabella	9,50	30%	<i>Vedi tabella allegata</i>	
<i>Tessuto consolidato a Verde Privato – z.o. B</i>	Vol. esistente + 20% ampliamento	Esistente, max 10,50	In funzione ampliamento ammesso	52,00	
<i>Ambiti di Trasformazione ATR</i>	da tabella	da tabella	da tabella	<i>Vedi tabella allegata</i>	

*Per le aree R5 ed R6 la volumetria effettiva su cui applicare l'IMU va calcolata secondo le modalità previste dalle norme tecniche del Piano delle Regole e delle norme tecniche del Piano dei Servizi vigenti tenuto conto degli obblighi di perequazione:

- esempio, per 1.000 mc edificabili sull'area la volumetria propria dell'area è pari a mc 790 (300 + (700 X 0,8))

Zona urbanistica di P.G.T. Ambito non RESIDENZIALE	----	----	---	Valore minimo €/mq.	
<i>Tessuto Consolidato a destinazione produttiva P1</i> z.o D	Zona sogg. a PdC Convenzionato			52,00	
<i>Tessuto Consolidato a destinazione Terziaria T1</i> z.o D	Zona sogg. a PdC Convenzionato			54,00	
<i>Tessuto Consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario T2</i> z.o D	Zona sogg. a PdC Convenzionato			126,00	
<i>Tessuto Consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale P2</i> z.o D	Zona sogg. a PdC Convenzionato			141,00	
<i>Tessuto di Completamento a Destinazione Produttiva P3</i> z.o D	Zona sogg. a P.A. o PdC Convenzionato			Vedi tabella allegata	
<i>Tessuto di Completamento a Destinazione Terziaria T3</i> z.o D	Zona sogg. a P.A. o PdC Convenzionato			Vedi tabella allegata	
<i>Piani di Ristrutturazione urbanistica PRU</i> z.o. D	Zona sogg. a P.A.			129,00	

Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili
Zona: Frazione Gavarno - Anno 2023

Zona urbanistica di P.G.T. Ambito RESIDENZIALE	Indice	Altezza massima mt.	Rapporto di copertura mq./mq	Valore minimo €/mq.	Note
<i>Nuclei Antica Formazione N – z.o. A</i>	Vol. esistente	Esistente	Esistente o P.R.	198,00	
<i>Tessuto Fortemente Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R1 – z.o. B</i>	Vol. esistente + 10% ampliamento volumetrico	10,50	In funzione ampliamento ammesso	43,00	
<i>Tessuto Fortemente Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R2 – z.o. B</i>	Vol. esistente	Esistente	Esistente	43,00	
<i>Tessuto Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R5 – z.o. B</i>	Vol. esistente + 10% ampliamento volumetrico	9,50	In funzione ampliamento ammesso	43,00	
<i>Tessuto Consolidato ad Assetto Modificabile ed a Prevalente Destinazione Residenziale R6 – z.o. B</i>	1,2 mc/mq*	9,50	30%	144,00	
<i>Tessuto di Completamento a Prevalente Destinazione Residenziale R8 – z.o. B</i>	da tabella	9,50	30%	Vedi tabella allegata	
<i>Tessuto di Completamento a Prevalente Destinazione Residenziale R9 – II z.o. C</i>	da tabella	9,50	30%	Vedi tabella allegata	
<i>Tessuto consolidato a Verde Privato – z.o. B</i>	Vol. esistente + 20% ampliamento	Esistente, max 10,50	In funzione ampliamento ammesso	43,00	
<i>Ambiti di Trasformazione ATR</i>	da tabella	da tabella	da tabella	Vedi tabella allegata	

Zona urbanistica di P.G.T. Ambito non RESIDENZIALE	----	----	---	Valore minimo €/mq.	
<i>Tessuto Consolidato a destinazione produttiva P1</i> z.o D	Zona sogg. a PdC Convenzionato			43,00	
<i>Piani di Ristrutturazione urbanistica PRU</i> z.o. D	Zona sogg. a P.A.			129,00	

*Per le aree R5b ed R6 la volumetria effettiva su cui applicare l'IMU va calcolata secondo le modalità previste dalle norme tecniche del Piano delle Regole e delle norme tecniche del Piano dei Servizi vigenti tenuto conto degli obblighi di perequazione:

- esempio, per 1.000 mc edificabili sull'area la volumetria propria dell'area è pari a mc 790 (300 + (700 X 0,8))

Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili
Zona: Frazione Lonno - Anno 2023

Zona urbanistica di P.G.T. Ambito RESIDENZIALE	Indice	Altezza massima mt.	Rapporto di copertura mq./mq	Valore minimo €/mq.	Note
<i>Nuclei Antica Formazione N – z.o. A</i>	Vol. esistente	Esistente	Esistente o P.R.	116,00	
<i>Tessuto Fortemente Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R1 – z.o. B</i>	Vol. esistente + 10% ampliamento volumetrico	10,50	In funzione ampliamento ammesso	37,00	
<i>Tessuto Consolidato a Prevalente Destinazione Residenziale R5 – z.o. B</i>	Vol. esistente + 10% ampliamento volumetrico	9,50	In funzione ampliamento ammesso	37,00	
<i>Tessuto Consolidato ad Assetto Modificabile ed a Prevalente Destinazione Residenziale R6 – z.o. B</i>	1,2 mc/mq*	9,50	30%	78,00	
<i>Tessuto di Completamento a Prevalente Destinazione Residenziale R8 – z.o. B</i>	da tabella	9,50	30%	Vedi tabella allegata	
<i>Tessuto di Completamento a Prevalente Destinazione Residenziale R9 – II z.o. C</i>	da tabella	9,50	30%	Vedi tabella allegata	
<i>Tessuto consolidato a Verde Privato – z.o. B</i>	Vol. esistente + 20% ampliamento	Esistente, max 10,50	In funzione ampliamento ammesso	37,00	
<i>Ambiti di Trasformazione ATR</i>	da tabella	da tabella	da tabella	Vedi tabella allegata	

*Per le aree R5 ed R6 la volumetria effettiva su cui applicare l'IMU va calcolata secondo le modalità previste dalle norme tecniche del Piano delle Regole e delle norme tecniche del Piano dei Servizi vigenti tenuto conto degli obblighi di perequazione:
- esempio, per 1.000 mc edificabili sull'area la volumetria propria dell'area è pari a mc 790 (300 + (700 X 0,8))

***Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili
Aree a Servizi - Anno 2023 - Intero Territorio Comunale****

<i>Piano dei Servizi - P.G.T. * (aree di decollo)</i>	Indice di perequazione			<i>Valore minimo €/mc.</i>	<i>Valore minimo €/mq.</i>
<i>Servizi Urbani</i>	0,30 mc./mq.	----	----	100,00	30,00
<i>Servizi a Verde Naturale Corridoio ecologico e Aree di Rapporto con i Corsi d'Acqua</i>	0,15 mc./mq.	----	----	100,00	15,00
<i>Servizi a Verde Naturale Area di Margine e Aree di Interesse Geologico e Mineralogico</i>	0,10 mc./mq.	----	----	100,00	10,00
<i>Servizi a Verde Naturale Aree Vincolate</i>	0,05 mc./mq.	----	----	100,00	5,00

**Per le aree a Servizi individuate dal PGT il valore minimo si ritiene omogeneo*