



COMUNE DI BORNO
PROVINCIA DI BRESCIA



ORIGINALE

Codice Ente **10272**

DELIBERAZIONE N. 115

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** addì **VENTUNO** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **10.30** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

RIVADOSSI MATTEO
COMINOTTI BETTY
MIOROTTI ANDREA

SINDACO
VICE-SINDACO
ASSESSORE

Presente
Presente
Assente

Totale presenti **2**

Totale assenti **1**

Partecipa il Segretario Comunale **DR. MATTEO TONSI** il quale provvede alla redazione del presente verbale, svolgendo le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

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

DELIBERAZIONE N. 115 DEL 21.09.2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che l'art. 1, comma 738, della Legge 27.12.2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020) prevede che a decorrere dall'anno 2020 l'Imposta Unica Comunale di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27.12.2013, n. 147 è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla Tassa sui rifiuti (TARI);

RICHIAMATA la disciplina inerente l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), contenuta nell'art. 1, commi da 739 e 783, della suindicata Legge n. 160/2019;

VISTI, in particolare, i commi 741, lettera d) e 746 dell'art. 1 della citata Legge n. 160/2019, qui di seguito riportati:

- per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del Decreto Legge 04.07.2006, n. 223, convertito con modificazioni, dalla Legge 04.08.2006, n. 248 (comma 741, lettera d);
- per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 01 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato (comma 746);

CONSTATATO che, per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

ATTESO che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- si pone in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal Comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'Imposta, con conseguente perdita di gettito, il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

VISTI E RICHIAMATI i seguenti atti:

- deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 10.03.2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per quanto attiene alle aree fabbricabili, la tabella dei valori unitari minimi di dette aree, così come identificate nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 11.10.2022, esecutiva ai sensi di legge, in attesa di pubblicazione sul B.U.R.L.;
- deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 28.06.2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale, a modifica di quanto contenuto nella deliberazione di Giunta Comunale di cui al punto precedente, è stata approvata la nuova tabella di determinazione dei valori minimi di

referimento delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), per l'anno 2023 di seguito riportata:

TABELLA VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2023	
DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO	VALORE AL MQ
Nuclei di Antica Formazione zona A	Euro 30,00
Zona a Destinazione Residenziale B1	Euro 110,00
Zona a Destinazione Residenziale B2	Euro 100,00
Zona a Destinazione Residenziale B3	Euro 70,00
Zona a Destinazione Residenziale B4	Euro 50,00
Zona a Destinazione Residenziale B5	Euro 40,00
Zona T lottizzato	Euro 50,00
Zona T NON lottizzato	Euro 40,00
Zona D lottizzato	Euro 50,00
Zona D NON lottizzato	Euro 40,00
Ambito di Trasformazione lottizzato	Euro 100,00
Ambito di Trasformazione NON lottizzato	Euro 40,00

CONSTATATO che la classificazione delle destinazioni urbanistiche del terreno contenuta nella suindicata tabella non coincide con quella delle zone come definite dall'uso del suolo del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) – variante n. 1/2017 e, di conseguenza, la relativa determinazione del valore al metro quadro non sempre può avvenire in maniera certa;

RAVVISATA, pertanto, la necessità di provvedere all'aggiornamento ed adeguamento dei valori riportati nella tabella di cui al punto precedente, sia per quanto riguarda la classificazione delle destinazioni urbanistiche dei terreni, sia con riferimento ai relativi valori economici, ai quali apportare le debite correzioni per adeguarli all'attuale contesto territoriale e socio-economico;

RITENUTO opportuno, alla luce di quanto sopra esposto ed in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere all'individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a valere dal 01.01.2025, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del Comune, come da tavola esplicativa di seguito riportata:

TABELLA VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER ACCERTAMENTO AI FINI IMU - ANNO 2025	
DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO (zone da uso del suolo – Piano delle Regole del P.G.T.)	VALORE AL MQ
Nuclei di Antica Formazione zona A	Euro 20,00
Zona a Destinazione Residenziale B1	Euro 110,00
Zona a Destinazione Residenziale B2	Euro 100,00
Zona a Destinazione Residenziale B3	Euro 70,00
Zona a Destinazione Residenziale B4	Euro 50,00
Zona a Destinazione Residenziale B5	Euro 40,00
Zona T1 – ricettiva satura o di completamento	Euro 50,00
Zona T2 – ricettiva all'aperto, esistente o di nuovo impianto	Euro 30,00
Zone TL – per attività ricreative e di tempo libero	Euro 20,00
Zona D1 – produttiva esistente e di completamento	Euro 70,00
Zona PL CONV – Piani di lottizzazione convenzionati – attuati o in fase di attuazione	Euro 100,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	
AT a destinazione residenziale convenzionato	Euro 100,00
AT a destinazione residenziale non convenzionato	Euro 40,00

AT a destinazione produttiva convenzionato	Euro 80,00
AT a destinazione produttiva non convenzionato	Euro 40,00
AT a destinazione T1 ricettivo alberghiero convenzionato	Euro 50,00
AT a destinazione T1 ricettivo alberghiero non convenzionato	Euro 40,00
AT a destinazione T2 Aziende ricettive all'aria aperta convenzionato	Euro 30,00
AT a destinazione T2 Aziende ricettive all'aria aperta non convenzionato	Euro 20,00

PRECISATO che i valori di che trattasi sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte dai rogiti di compravendita delle aree edificabili, dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

VISTO il Regolamento comunale per l'applicazione della nuova Imposta Municipale Propria (I.M.U.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 17.06.2020, esecutiva ai sensi di legge;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTO il parere favorevole espresso dal Segretario Comunale Dr. Matteo Tonsi, in sostituzione del Responsabile del Servizio Tecnico temporaneamente assente, in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Economico-Finanziario, Dr.ssa Viola Gheza, in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

CON votazione unanime e favorevole, espressa nelle forme di legge, dagli aventi diritto, presenti e votanti;

D E L I B E R A

1) di **dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
2) di **approvare** i valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a valere dal 01.01.2025, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del Comune, come da tabella esplicativa di seguito riportata:

TABELLA VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI PER ACCERTAMENTO AI FINI IMU - ANNO 2025	
DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO (zone da uso del suolo – Piano delle Regole del P.G.T.)	VALORE AL MQ
Nuclei di Antica Formazione zona A	Euro 20,00
Zona a Destinazione Residenziale B1	Euro 110,00
Zona a Destinazione Residenziale B2	Euro 100,00
Zona a Destinazione Residenziale B3	Euro 70,00
Zona a Destinazione Residenziale B4	Euro 50,00
Zona a Destinazione Residenziale B5	Euro 40,00
Zona T1 – ricettiva satura o di completamento	Euro 50,00
Zona T2 – ricettiva all'aperto, esistente o di nuovo impianto	Euro 30,00
Zone TL – per attività ricreative e di tempo libero	Euro 20,00
Zona D1 – produttiva esistente e di completamento	Euro 70,00
Zona PL CONV – Piani di lottizzazione convenzionati – attuati o in fase di attuazione	Euro 100,00
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	
AT a destinazione residenziale convenzionato	Euro 100,00
AT a destinazione residenziale non convenzionato	Euro 40,00
AT a destinazione produttiva convenzionato	Euro 80,00
AT a destinazione produttiva non convenzionato	Euro 40,00

AT a destinazione T1 ricettivo alberghiero convenzionato	Euro 50,00
AT a destinazione T1 ricettivo alberghiero non convenzionato	Euro 40,00
AT a destinazione T2 Aziende ricettive all'aria aperta convenzionato	Euro 30,00
AT a destinazione T2 Aziende ricettive all'aria aperta non convenzionato	Euro 20,00

3) di **dare atto** che i valori di cui al suindicato punto 2):

- costituiscono esclusivamente i valori minimi al di sotto dei quali il Comune di Borno si riserva la facoltà di procedere ad accertamento dell'Imposta versata;
- avranno decorrenza effettiva dal 01.01.2025 e sino all'adozione di nuova deliberazione sostitutiva e/o modificativa, integrativa;
- non costituiscono in alcun modo una determinazione del reale valore di mercato e di compravendita delle aree edificabili come individuate dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
- per ragioni legate all'inapplicabilità sostanziale dello sviluppo urbanistico di molte parti del territorio comunale identificate in Piani di lottizzazione o Aree di trasformazione mai attuati alla data di entrata in vigore del nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), non assumono, in nessuna forma, una base per il calcolo di accertamenti di tipo retroattivo rispetto alla data di decorrenza effettiva del 01.01.2025;

4) di **dare atto** dei pareri espressi in premessa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

5) di **dichiarare**, con successiva, separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, **il presente atto immediatamente eseguibile**;

6) di **disporre** la pubblicazione del presente atto di deliberazione all'albo pretorio online dell'Ente per quindici giorni consecutivi;

7) di **dare atto**, altresì, ai sensi dell'articolo 3 della Legge 07 agosto 1990 n. 241 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) - Sezione di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni da quello di pubblicazione all'albo pretorio.

P A R E R I

*Si esprime parere **FAVOREVOLE** in relazione alla regolarità **tecnica** dell'atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.*

IN SOSTITUZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO T.A.
IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. Matteo Tonsi)

*Si esprime parere **FAVOREVOLE** in relazione alla regolarità **contabile** dell'atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ECONOMICO-FINANZIARIO
(Dr.ssa Viola Gheza)

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
MATTEO RIVADOSSI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. MATTEO TONSI

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Borno , li . .

N. _____ REG. PUBBL.

La suestesa deliberazione:

- ☒ Ai sensi dell'art. 124, comma 1 del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.
- ☒ È stata comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, con elenco n. _____.

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. MATTEO TONSI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000.

Borno, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. MATTEO TONSI
