

**Verbale di deliberazione della Giunta Comunale
n. 154 del 10/12/2025**

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2026.

L'anno 2025 il giorno dieci del mese di Dicembre alle ore 17:45 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti alla trattazione dell'argomento i Signori:

X FACCHIN FERDINANDO	Sindaco
X ROCCHI LIVIANA	Vice Sindaca e Assessora
X TONINELLI ROBERTO	Assessore
X BALZI ERMANNO	Assessore
X CROTTOGINI RENATO	Assessore esterno
ARICI LAURA	Assessore esterno

Totale presenti: 5

Totale assenti: 1

Il Segretario Comunale Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro assiste alla seduta.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Facchin Ferdinando assume la presidenza ed espone l'oggetto iscritto all'ordine del giorno e su questo la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione:



Deliberazione n. 154 del 10/12/2025

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2026.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'art. 52 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446, attribuisce in via generale il potere regolamentare ai Comuni in materia di disciplina delle proprie entrate;
- Il comma 777 dell'art. 1 della citata legge 160/2019 attribuisce specifica potestà regolamentare ai Comuni in materia d'Imposta Municipale Propria (IMU);
- La legge 160/2019, art. 1, commi da 739 a 783, disciplina l'Imposta Municipale propria (IMU);
- Il comma 741, lett. d) dell'art. 1 della citata legge 160/2019 dispone che: "*d) 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 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.*";
- Il comma 746 dell'art. 1 della citata legge 160/2019 stabilisce: "*... Per le aree fabbricabili, il valore è 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*"

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 24/07/2020, con la quale è stato approvato il Regolamento per l'applicazione della nuova IMU - Imposta Municipale propria; in particolare l'art. 15 punto 4. "La Giunta comunale può altresì emettere atti di indirizzo rivolti a fornire in via generale criteri uniformi per l'attività di accertamento dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, da cui i funzionari possono motivatamente discostarsi in relazione alla specifica situazione e condizione dell'immobile. ...";

RICHIAMATA, altresì, la deliberazione di Giunta comunale n. 65 del 14/05/2018 ad oggetto: "Approvazione dei valori di riferimento per le aree edificabili ai fini IMU e TASI. Anni 2017-2018";

RILEVATA la necessità di determinare i valori di riferimento delle aree edificabili più aderenti ai valori di mercato;

RITENUTO opportuno procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU;

DATO ATTO che:

- con determinazione n. 461 del 06/06/2025 è stato affidato, avvalendosi della piattaforma Sintel, il servizio di aggiornamento al 2025 delle tabelle di valutazione delle singole aree (ambiti di trasformazione) ai fini IMU, a ProBrixia azienda speciale REA della Camera di Commercio di Brescia;



- lo scopo dell'incarico è quello della determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili del territorio del Comune ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU;

ATTESO che tale incarico si è concluso mediante la predisposizione, per il Comune, di una specifica "perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU anno 2025" in atti al prot. n. 19610/2025 del 10/10/2025 che allegata (allegato "A") alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

ESAMINATA la succitata "perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU - anno 2025", sulle cui risultanze si è espressa favorevolmente la responsabile della direzione dell'ufficio unico intercomunale Mazzano, Nuvolera e Nuvolento - Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP, e ritenuto di condividerne i contenuti e le conclusioni;

PRECISATO che i valori della perizia di stima elaborati verranno applicati a decorrere dal 01/01/2026;

DATO ATTO che la suddetta valutazione peritale rientra sia nell'ambito della gestione del tributo IMU per le aree fabbricabili;

RICHIAMATO l'art. 1, comma 777, della legge 160/2019 che prevede "Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:

...

d) 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;"

PRECISATO che i valori venali deliberati dal Comune, secondo la facoltà concessa dalla legge 160/2019, art. 1, comma 777 lett. d) sono considerati dalla giurisprudenza di merito come dati orientativi e di supporto da utilizzare nella fase dichiarativa dal contribuente e nella fase accertativa dall'ufficio, escludendo per entrambe le parti il carattere vincolante, nel caso si ravvisasse un imponibile più attinente alle disposizioni normative;

ATTESO, pertanto, che la determinazione di tali valori non assume per il Comune carattere di autolimitazione del potere di accertamento e che, pertanto, l'attività di accertamento dell'ufficio dovrà fare riferimento a stime puntuali volte ad individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti a fini fiscali;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dalla Responsabile dell'Ufficio unico intercomunale Servizi Tributari - Mazzano, Nuvolera e Nuvolento, dott.ssa Elisabetta Bonera, ai sensi dell'art. 49 - I comma - del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;



ACQUISITO il parere favorevole di regolarità contabile, reso dal Responsabile dell'Ufficio unico intercomunale - Mazzano Nuvolera e Nuvolento - Servizi Economico - Finanziari, dott. Enrico Andrea Onofrio, ai sensi dell'art. 49 - I comma - del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

CON VOTAZIONE favorevole unanime espressa in forma palese, per alzata di mano, da tutti i presenti aventi diritto;

DELIBERA

1. *DI CONSIDERARE* la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. *DI APPROVARE* la "perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU - anno 2025" predisposta dalla società incaricata e pervenuta al protocollo dell'ente (prot. n. 19610/2025 del 10/10/2025) e di fare proprie le determinazioni dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU, così come evidenziate nel documento di cui all'allegato A) che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. *DI ATTRIBUIRE* ai valori delle aree edificabili ai fini IMU vigenza dal 01/01/2026, nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Tributi ravvisi elementi di natura tecnica o relativi all'andamento del mercato che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
4. *DI DARE ATTO* che il presente provvedimento non assume per il comune carattere di autolimitazione del potere di accertamento e che, pertanto, l'attività di accertamento dell'ufficio dovrà fare riferimento a stime puntuali volte ad individuare lo specifico valore venale dell'area edificabile, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri uffici dell'amministrazione finanziaria o altri documenti rilevanti a fini fiscali;
5. *DI DARE ATTO* che la Responsabile del presente procedimento è la Dott.ssa Elisabetta Bonera, responsabile dell'Ufficio unico intercomunale – Mazzano, Nuvolera e Nuvolento – per i servizi tributari e che la stessa ha dichiarato di non essere in conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241/1990 e s.m.i.;
6. *DI DARE ALTRESI' ATTO*, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato.

INOLTRE, stante l'urgenza di provvedere con sollecitudine all'approvazione dei valori delle aree fabbricabili al fine di renderli conoscibili ai contribuenti interessati,

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;



CON voti unanimi favorevoli espressi in forma palese per alzata di mano, da tutti i presenti aventi diritto;

DELIBERA

1. *DI DICHIARARE* la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Facchin Ferdinando
Inforcert spa

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro
Inforcert spa

