



COMUNE DI PREDORE

- PROVINCIA DI BERGAMO -

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 83 del 04/12/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2026.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **quattro** del mese di **Dicembre** alle ore 19.00 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati, a seduta telematica come da D.G.C. n.26 del 19.04.2022, i componenti della Giunta Comunale. All'appello risultano:

N°	Nome	Qualifica	Presenza
1	BERTAZZOLI PAOLO	SINDACO	SI - DA REMOTO
2	GHIRARDELLI FABIO	VICE SINDACO	Assente
3	GHIRARDELLI ELISABETTA	ASSESSORE	SI - DA REMOTO

presenti : 2

assenti : 1

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

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale, DOTT. MATTEO POZZA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Proposta n. 92 del 03/12/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2026.

Il Responsabile del SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO propone il seguente testo:

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- l'articolo 1, comma 738, della Legge 160 del 27/12/2019 abolisce dall'anno 2020 l'Imposta Unica Comunale, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui Rifiuti (TARI), e dispone la nuova disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU) dai commi 739 al 783;
- il successivo comma 741, definisce alla lettera d) l'area edificabile, ossia quell'area utilizzabile a scopo edificatorio, in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione;
- il comma 746, stabilisce che per le aree edificabili, la base imponibile dell'imposta sia il valore costituito dal quello venale in comune commercio, 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.

VISTO l'articolo 1, comma 777, lettera d) in base al quale i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, al fine della limitazione del potere di accertamento, 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;

VISTO il verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 22/11/2024 con il quale sono definiti i valori delle aree edificabili anno 2025;

VISTO l'art. 59, comma 1, lettera g), del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, aente ad oggetto *"Potestà regolamentare in materia di Imposta comunale sugli immobili"*;

RICHIAMATO il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 6/06/2020 e ss.mm.ii;

DATO ATTO che:

- ai sensi dell'art. 151, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000 *"I Comuni e le Province deliberano entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo"*;
- ai sensi dell'art. 1, comma 169, della Legge Finanziaria 2007, gli Enti Locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 01 gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno;

RITENUTO opportuno determinare per l'anno 2026 i valori di riferimento delle aree edificabili, soggette all'Imposta Municipale Propria (IMU L.160/2019) avendo riguardo a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 777, lettera d) della legge 160/2019;

VISTA la tabella predisposta dall'Ufficio Gestione del Territorio di seguito riportata:

LOCALIZZAZIONE AREE	VALORE/mq
Nuclei di Antica Formazione	€ 200,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva	€ 110,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere	€ 90,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale florovivaistica	€ 80,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera	€ 180,00
Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive all'aria aperta (campeggi)	€ 60,00
Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive all'aria aperta (campeggi) interessati da pianificazione attuativa in itinere	€ 60,00
Distributori di carburante	€ 70,00
Aree agricole di salvaguardia	
Aree di salvaguardia	
Ambiti di Trasformazione di cui al Documento di Piano	€ 180,00
Aree per Servizi Pubblici o di Interesse Pubblico (Piano dei Servizi)	€ 60,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato	€ 200,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF	€ 200,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza paesistica	€ 180,00
Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale	€ 180,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere	€ 180,00
Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di riqualificazione urbana	€ 200,00
Verde urbano di salvaguardia	€ 200,00

VISTO il Bilancio 2026/2028 in corso di approvazione;

ACQUISITI i pareri favorevoli resi dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

VISTI:

- il Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento di contabilità;

All'unanimità dei voti espressi nei termini di legge,

DELIBERA

per i motivi citati in narrativa che qui si intendono integralmente riportati:

- DI CONFERMARE** per l'anno 2026 il valore delle aree fabbricabili fissato già per l'anno 2025, in relazione alla loro destinazione prevista nel Piano di Governo del Territorio, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e per l'eventuale successiva verifica della congruità dei versamenti effettuati quelli proposti dall'Ufficio Gestione del Territorio, sulla scorta della tabella di seguito riportata:

LOCALIZZAZIONE AREE	VALORE/mq
Nuclei di Antica Formazione	€ 200,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva	€ 110,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva interessati da pianificazione attuativa in itinere	€ 90,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente commerciale florovivaistica	€ 80,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente turistico-alberghiera	€ 180,00
Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive all'aria aperta (campeggi)	€ 60,00
Ambiti territoriali riservati ad aziende ricettive all'aria aperta (campeggi) interessati da pianificazione attuativa in itinere	€ 60,00
Distributori di carburante	€ 70,00
Aree agricole di salvaguardia	
Aree di salvaguardia	
Ambiti di Trasformazione di cui al Documento di Piano	€ 180,00
Aree per Servizi Pubblici o di Interesse Pubblico (Piano dei Servizi)	€ 60,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato	€ 200,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei NAF	€ 200,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei di rilevanza paesistica	€ 180,00
Aree libere da edificare con destinazione prevalentemente residenziale	€ 180,00
Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere	€ 180,00
Ambiti di riconversione a destinazione prevalentemente residenziale e aree di rigualificazione urbana	€ 200,00
Verde urbano di salvaguardia	€ 200,00

- DI DARE ATTO** che trattasi di valori indicativi di riferimento per l'esercizio delle funzioni di accertamento nei casi in cui il valore dichiarato dal contribuente risulti inferiore a quello indicato nella succitata tabella, fermo restando che non si procederà a verifica per i valori dichiarati che dovessero risultare superiori od uguali;
- DI STABILIRE** che non si dia luogo ad alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta, qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati dalla presente delibera;
- DI STABILIRE** che, qualora da atti certi (contratti di compravendita, compromessi, accertamenti definiti dall'Agenzia delle Entrate competente, ecc.) risulti un valore dell'area, più elevato rispetto a quelli indicati nel presente atto, detto valore venga utilizzato dall'Ufficio Tributi in quanto più corrispondente al valore venale in comune commercio;
- DI DEMANDARE** ai Responsabili dei Servizi interessati l'assunzione di ogni atto gestionale conseguente al presente provvedimento.

6. **DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 3 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 sul procedimento amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione del Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile rappresentare i propri rilievi, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.



Pareri

COMUNE DI PREDORE

Estremi della Proposta

Proposta Nr. 2025 / 92

Ufficio Proponente: Ufficio Edilizia Privata

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) ANNO 2026.

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Edilizia Privata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 03/12/2025

Il Responsabile di Settore

Gianpietro Vitali

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 03/12/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Andrea Pagnoni

IL SINDACO
BERTAZZOLI PAOLO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. MATTEO POZZA
