



# COMUNE DI BOTTANUCO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24040 Piazza San Vittore 1 C.F. 00321940165 Tel. 035907191 Fax 035906192

www.comune.bottanuco.bg.it e-mail: protocollo@comune.bottanuco.bg.it PEC: protocollo@pec.comune.bottanuco.bg.it

COPIA

DELIBERAZIONE N. **24**  
in data: **23-02-2023**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: Approvazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2023**

L'anno **duemilaventitre** addì **ventitre** del mese di **febbraio** alle ore **18:15** 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:

Pirola Rossano Vania	P
Gambirasio Giuseppe	P
Locatelli Claudia	P
Pasinetti Valeria	P
Pozzi Cinzia	P

Totale presenti **5**

Totale assenti **0**

Assiste il Segretario Comunale Sig.a **Locatelli Dott.ssa Alessandra** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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



# COMUNE DI BOTTANUCO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24040 Piazza San Vittore 1 C.F. 00321940165 Tel. 035907191 Fax 035906192

www.comune.bottanuco.bg.it e-mail: protocollo@comune.bottanuco.bg.it PEC: protocollo@pec.comune.bottanuco.bg.it

Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e art. 147 bis del D.Lgs nr. 267/2000 sulla proposta di deliberazione riguardante: Approvazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2023

## PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il sottoscritto, esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione avente come oggetto:

Approvazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2023

Data 21-02-2023

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

**Paganelli Geom. Moris**



# COMUNE DI BOTTANUCO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24040 Piazza San Vittore 1 C.F. 00321940165 Tel. 035907191 Fax 035906192

www.comune.bottanuco.bg.it e-mail: protocollo@comune.bottanuco.bg.it PEC: protocollo@pec.comune.bottanuco.bg.it

Oggetto: Parere ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e art. 147 bis del D.Lgs nr. 267/2000 sulla proposta di deliberazione riguardante: Approvazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2023

## **PARERE CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 nr. 267 e dell'art. 5, comma 2, del Regolamento comunale dei Controlli, il sottoscritto esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi e le verifiche, attesta che la proposta di deliberazione, avente come oggetto Approvazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2023 non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'ente.

Data 23-02-2023

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO**

**Locatelli D.ssa Cristiana**

LA GIUNTA COMUNALE

UDITA la relazione sulla proposta di deliberazione;

VISTA, ESAMINATA e fatta propria la seguente proposta di deliberazione:

*Proposta di deliberazione*

*Proponente politico: Gambirasio Giuseppe*

*Ufficio di riferimento: SETTORE TECNICO*

*Responsabile del Settore/Procedimento:Moris Geom. Paganelli*

OGGETTO	<i>Approvazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2023</i>
---------	--

*Visto l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;*

*Visto l'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:*

- il comma 738, a mente del quale "... A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783. ...";*
- il comma 741, lett. d) a mente del quale "...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 a mente del quale "... 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. 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) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 ...";*
- il comma 777, lettera d) a mente del quale "... 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 ...”;*

*Richiamato l'articolo 11 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU ove si dispone che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, stabilendo che tali valori hanno carattere meramente orientativo;*

*Accertato che l'ultima perizia di stima delle aree fabbricabili disponibile risale all'anno 2015 e che allo stesso tempo i valori di tali aree hanno subito notevoli oscillazioni in relazione all'andamento del mercato immobiliare, nonché numerose previsioni urbanistiche hanno sono state attuate e/o hanno perso efficacia; pertanto, con determinazione n. 514 /R.G. 09-11-2022 del Responsabile del Settore Tecnico è stato affidato all'Arch. Rota Martir Alessandro l'incarico di rivalutare e rideterminare, ai fini IMU, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili previste dal vigente strumento urbanistico attraverso specifica perizia di stima asseverata;*

*Vista l'attività di stima dei valori venali in comune commercio svolta con perizia di stima redatta dal citato Arch. Rota Martir Alessandro asseverata presso il tribunale di Bergamo in data 16 febbraio 2023 n. 287/23 ed acquisita al protocollo comunale n. 2.079 del 17 febbraio 2023 con la quale sono stati determinati i valori venali minimi delle aree edificabili del tessuto urbano consolidato e degli ambiti di trasformazione, così come definite dal vigente Piano di Governo del Territorio;*

*Tenuto conto che nella citata perizia è indicata la metodologia di calcolo e la tabella con i valori delle aree fabbricabili suddivise per ambiti e che la stessa, asseverata a cura del professionista incaricato, assumere la formula della c.d. “perizia giurata” la quale assicura riguardo la fedele e corretta esecuzione della valutazione stessa;*

*Ritenuto di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini IMU durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella perizia sopra richiamata che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;*

*Ribadito che i valori sopra indicati svolgono una funzione orientativa e non sono vincolanti né per il contribuente e nemmeno per l'attività di accertamento dell'Ente, che dovrà fare riferimento a stime puntuali volte a individuare in specifico il valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione perizie tecniche, rivalutazioni/rettifiche fiscali, o altra documentazione probatoria;*

*Evidenziato che i valori così come definiti nella relazione entrano in vigore dal 01/01/2023 e per le annualità successive, fino a quando il Settore Tecnico, nello svolgimento della sua attività, non ravvisi elementi di mercato, o di natura tecnica, diversi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;*

*Dato atto che la determinazione dei valori non ha natura imperativa, sicché non è vincolante né per il contribuente né per l'Amministrazione, ma esclusivamente di indirizzo e di supporto ai fini della valutazione delle aree fabbricabili in coerenza con il disposto di cui all'art. 1, comma 746, legge 27 dicembre 2019, n. 160;*

*Considerato che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire, anche con portata retroattiva, un indice di valutazione per l'Amministrazione con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma bensì della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 2017, Cass. n. 21154 del 2016 e Cass. n. 15461/2010);*

*Ricordato che in ogni caso per i contribuenti resta l'obbligo dichiarativo ai fini IMU del valore delle aree fabbricabili di proprietà, come indicato dal MEF e confermato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione;*

*Considerato pertanto che l'approvazione di tali valori non comporta il riconoscimento di rimborsi per valori più elevati dichiarati in autonomia da parte del contribuente negli anni scorsi;*

*Ritenuto opportuno portare a conoscenza i contribuenti dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento attraverso la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, e/o altre modalità previste dal piano della comunicazione;*

*Dato atto che nella fase preventiva della formazione dell'atto si è provveduto, a norma dell'art. 147bis, comma 1, del D.Lgs nr. 267/2000 al controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile, così come risulta dai pareri allegati;*

*Dato atto, altresì, che la proposta di deliberazione comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria dell'ente;*

*Visti gli atti sopra richiamati;*

*Visto lo Statuto Comunale;*

*Visto il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.8.2000 nr. 267;*

*Visto il combinato-disposto degli artt. 42 e 48 del T.U.E.L., in merito alla competenza dell'organo deliberante;*

#### **PROPONE**

*Di approvare le premesse come parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;*

*Di prendere atto della perizia di stima redatta dal citato Arch. Rota Martir Alessandro asseverata presso il tribunale di Bergamo in data 16 febbraio 2023 n. 287/23 ed acquisita al protocollo comunale n. 2.079 del 17 febbraio 2023 con la quale sono stati determinati i valori venali minimi delle aree edificabili del tessuto urbano consolidato e degli ambiti di trasformazione, così come definite dal vigente Piano di Governo del Territorio;*

*Di approvare, ai sensi dell'articolo 11 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come determinati nella citata perizia di stima allegata e parte integrante del presente provvedimento;*

*Di approvare, inoltre, il seguente coefficiente di riduzione:*

- *alle aree con possibilità edificatoria inesistente (terreni per i quali ricorrano caratteristiche ed elementi rilevanti ed opportunamente documentati propri della singola area di verifica: servitù di passaggio, idraulica, di elettrodotto, di metanodotto, di oleodotto e sottoservizi in genere, vincoli giuridici permanenti o altri elementi che non consentano alcuno sfruttamento della possibilità edificatoria dell'area) verrà applicato un coefficiente di riduzione pari al 50% del valore minimo di riferimento;*

*Di dare atto che, i valori così come definiti ed approvati con la presente hanno vigore dal 01 gennaio 2023, nonché per le annualità successive fintantoché si ravvisino elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;*

*Di dare inoltre atto che i suddetti valori hanno carattere meramente orientativo; quindi, non sono vincolanti e non costituiscono, in alcun modo, un limite al potere di accertamento dell'Amministrazione, facendo così salvo il principio di legge (art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;*

*Di ribadire che l'approvazione di tali valori non comporta il riconoscimento di rimborsi per valori più elevati dichiarati in autonomia da parte del contribuente negli anni scorsi;*

*Di portare a conoscenza dei contribuenti, l'avvenuta approvazione dei valori delle aree fabbricabili attraverso la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, e/o altre modalità previste dal piano della comunicazione;*

*Di trasmettere copia della presente deliberazione al capogruppo consiliare ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 267/2000.*

*Di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, stante l'importanza e l'urgenza di approvare i documenti programmatori dell'ente.*

RICONOSCIUTA la piena competenza della Giunta Comunale a deliberare sulla materia in oggetto, ai sensi dell'art. 48 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTO il parere favorevole espresso sull'allegata proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del d.lgs. n. 267/2000, che ne costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RITENUTO di accogliere ed approvare la proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio;

CON VOTI unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

#### DELIBERA

Di approvare e fare propria la suddetta proposta di deliberazione;

Di approvare le premesse come parti integranti e sostanziali del presente dispositivo;

Di prendere atto della perizia di stima redatta dal citato Arch. Rota Martir Alessandro asseverata presso il tribunale di Bergamo in data 16 febbraio 2023 n. 287/23 ed acquisita al protocollo comunale n. 2.079 del 17 febbraio 2023 con la quale sono stati determinati i valori venali minimi delle aree edificabili del tessuto urbano consolidato e degli ambiti di trasformazione, così come definite dal vigente Piano di Governo del Territorio;

Di approvare, ai sensi dell'articolo 11 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come determinati nella citata perizia di stima allegata e parte integrante del presente provvedimento;

Di approvare, inoltre, il seguente coefficiente di riduzione:

- alle aree con possibilità edificatoria inesistente (terreni per i quali ricorrano caratteristiche ed elementi rilevanti ed opportunamente documentati propri della singola area di verifica: servitù di passaggio, idraulica, di elettrodotto, di metanodotto, di oleodotto e sottoservizi in genere, vincoli giuridici permanenti o altri elementi che non consentano alcuno sfruttamento della possibilità edificatoria dell'area) verrà applicato un coefficiente di riduzione pari al 50% del valore minimo di riferimento;

Di dare atto che, i valori così come definiti ed approvati con la presente hanno vigore dal 01 gennaio 2023, nonché per le annualità successive fintantoché si ravvisino elementi che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;

Di dare inoltre atto che i suddetti valori hanno carattere meramente orientativo; quindi, non sono vincolanti e non costituiscono, in alcun modo, un limite al potere di accertamento dell'Amministrazione, facendo così salvo il principio di legge (art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

Di ribadire che l'approvazione di tali valori non comporta il riconoscimento di rimborsi per valori più elevati dichiarati in autonomia da parte del contribuente negli anni scorsi;

Di portare a conoscenza dei contribuenti, l'avvenuta approvazione dei valori delle aree fabbricabili attraverso la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente, e/o altre modalità previste dal piano della comunicazione;

Di trasmettere copia della presente deliberazione al capogruppo consiliare ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 267/2000.

Successivamente con separata ed unanime votazione favorevole, resa nelle forme di legge, stante l'importanza e l'urgenza di attivare da subito le procedure per le motivazioni meglio indicate nella premessa della proposta di deliberazione, nonché di procedere alla predisposizione del Bilancio di Previsione 2023-2025 entro i termini di legge

#### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.



Delibera di G.C. n. 24 del 23-02-2023

**Letto, approvato e sottoscritto:**

**IL PRESIDENTE**  
**Dott. Rossano Vania Pirola**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Locatelli Dott.ssa Alessandra**



# COMUNE DI BOTTANUCO

Provincia di Bergamo

C.A.P. 24040 Piazza San Vittore 1 C.F. 00321940165 Tel. 035907191 Fax 035906192

www.comune.bottanuco.bg.it e-mail: protocollo@comune.bottanuco.bg.it PEC: protocollo@pec.comune.bottanuco.bg.it

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la deliberazione nr. 24 del 23-02-2023 avente ad oggetto: Approvazione valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2023, è pubblicata nel sito informatico di questo ente per quindici giorni consecutivi dal al e contestualmente trasmessa ai Capigruppo Consiliari

La stessa diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - del D.Lgs 267/2000 dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione salvo un eventuale controllo di legittimità.

Addì,

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
AMMINISTRATIVO  
Pagnoncelli Giuseppina**

---

*Copia analogica ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.  
del documento informatico sottoscritto digitalmente*