



COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

COPIA

DELIBERA N. 62

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE UNICA - APPROVAZIONE
VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2025.**

L'anno **duemilaventicinque** addì **diciotto** del mese di **marzo** alle ore **08:15**, nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati in seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

Nominativo	Carica	Presente
Ravasio Gianfranco	Sindaco	Presente
Bergamelli Sara	Vice Sindaco	Presente
Lodetti Floria	Assessore	Presente
Morbi Matteo	Assessore	Presente
Brusamolino Francesco	Assessore	Presente
Pulcini Massimo	Assessore	Presente
		Totale presenti: 6
		Totale assenti: 0

Partecipa alla adunanza, il Segretario Comunale Alessandra Locatelli il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Gianfranco Ravasio dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

SETTORE TRIBUTI

**Oggetto: IMPOSTA COMUNALE UNICA - APPROVAZIONE VALORI AREE
EDIFICABILI PER L'ANNO 2025.**

Il sottoscritto, Laura Dordi in qualità di Responsabile del SETTORE PROPONENTE, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 13-03-2025

Il Responsabile del Settore
f.to Laura Dordi

Il sottoscritto Laura Dordi, in qualità di Responsabile del SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO, esprime parere Favorevole all'adozione del presente provvedimento in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000.

Nembro, lì 13-03-2025

Il Responsabile del Settore
f.to Laura Dordi

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- i pareri sopra riportati espressi ai sensi del decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;
- il decreto del Sindaco n. 20 del 30/12/2024 di nomina degli incaricati di elevata qualificazione;
- la deliberazione del consiglio comunale n. 8 del 22/01/2025 di approvazione del Bilancio di Previsione per gli esercizi 2025-2027 (Bilancio armonizzato di cui all'allegato 9 del D. Lgs. 118/2011);
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo n. 267 in data 18/08/2000;
- lo Statuto Comunale;

Viste le deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 31 del 24/07/2024 ad oggetto "Adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Nembro ai sensi della L.R. 12/2005 s.m.i."
- n. 57 del 18/12/2024 ad oggetto "Esame osservazioni, controdeduzioni e approvazione definitiva degli atti costituenti il nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Nembro, ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale e 12/2005 s.m.i."
- n. 6 del 22/01/2025 di approvazione delle aliquote dell'Imposta Municipale Unica per l'anno 2025;

Preso atto che con la citata deliberazione consiliare n.6/2025 veniva demandata alla Giunta, ai sensi dell'art. 14 del vigente regolamento IMU, l'approvazione dei valori di riferimento delle aree edificabili;

Rilevato che:

- L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
- L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Fatto salvo il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta;

Preso atto che il Regolamento IMU prevede la possibilità per la Giunta Comunale di approvare (periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili, al solo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio.

In assenza di valori di riferimento adottati dal Comune, spetta, comunque, al contribuente determinare la base imponibile dell'area edificabile seguendo i principi contenuti nell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019.

Vista la perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione IMU per l'anno 2025, redatta dal Geom. Zanchi Luca (prot. 5640 del 12/03/2025);

Ritenuto, limitatamente al valore individuato per le aree di decollo del territorio, di applicare un abbattimento del valore in perizia, determinando il valore in 110,00 €/mc per le seguenti motivazioni:

- mancato calcolo oneri accessori relativi all'acquisto e successiva cessione dell'area
- maggiore equità contributiva rapportata al valore delle aree edificabili del territorio;
- valore nella perizia determinato considerando un unico atto di compravendita nell'ultimo quinquennio;
- valore delle cessioni intervenute nelle annualità precedenti al 2020 pari ad un valore medio di circa 100€/mc;

Visti i prospetti relativi ai valori delle aree fabbricabili per l'anno 2025, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

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;

Acquisite dal Segretario Comunale in sede di seduta giuntale, ai sensi del P.N.A. e PIAO 2024/2026 Sottosezione "Rischi corruttivi e Trasparenza", adottato con delibera G.C. n. 108 del 15/04/2024, le dichiarazioni del Sindaco e degli Assessori Comunali presenti dell'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse;

A voti favorevoli unanimi espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

- 2) Di approvare i prospetti relativi ai valori delle aree fabbricabili per l'anno 2025, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.
- 3) Di dare atto che nel caso in cui il contribuente abbia utilizzato, ai fini del versamento dell'imposta, un valore superiore a quello adottato dalla Giunta Comunale per la medesima annualità, è ammesso il ricalcolo dell'imposta a conguaglio, applicando i valori tabellari di riferimento, in occasione della scadenza per il versamento della rata di saldo per la medesima annualità.
- 4) Di dare atto che nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta, l'Ufficio si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile (ad es.: atti di compravendita, perizie di stima per cd. affrancamento, atti di donazione, ecc.).

Successivamente con separata ed unanime votazione favorevole, resa nelle forme di legge, vista l'urgenza dovuta l'avvio delle procedure amministrative e tributarie conseguenti

DELIBERA

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

Il Sindaco
f.to Gianfranco Ravasio

Il Segretario Comunale
f.to Alessandra Locatelli

COPIA

DELIBERAZIONE DI GIUNTA N. 62 DEL 18-03-2025

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art. 124, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Affari Generali su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 31-03-2025 all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi e cioè fino al 15-04-2025

Nembro, lì 31-03-2025

Il Responsabile del Settore AA.GG.
F.to Laura Dordi

COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI (art. 125, D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Si certifica che del presente atto è stata data comunicazione ai Capi Gruppo consiliari in data 31-03-2025

Nembro, lì 31-03-2025

Il Responsabile del Settore AA.GG.
F.to Laura Dordi

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art. 134 D. Leg. 18/8/2000, n. 267)

Si certifica che la suesata deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del comma 3 dell'art. 134 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 in data 10-04-2025

Nembro, lì 10-04-2025

Il Segretario Comunale
F.to Alessandra Locatelli