



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Provincia di Brescia

Via XX settembre, 32 – 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) – Tel. 0307405500 – Codice fiscale 00400530176
www.comune.palazzolosulloglio.bs.it

SEDUTA DEL 22-05-2025

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Numero 75 del 22-05-2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2025.

Nell'anno duemilaventicinque, **il giorno ventidue del mese di maggio**, convocato per le ore **17:00**, presso la Sala Giunta, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno ai singoli, alle ore 17:15 si è riunita la Giunta Comunale.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla normativa vigente, all'appello risultano presenti:

Cossandi Gianmarco	SINDACO	Presente
Marcandelli Francesco	VICE SINDACO	Assente
Pedercini Ombretta	ASSESSORE	Presente
Gatto Matteo	ASSESSORE	Presente
Belotti Bruno	ASSESSORE	Presente
Bertoli Marina	ASSESSORE	Presente

Numero totale PRESENTI 5 - ASSENTI 1

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Concilio Dott.ssa Leonilde il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale in numero degli intervenuti, Dott. Cossandi Gianmarco nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

CONSIDERATO CHE:

- la Legge 27.12.2019, n. 160, art. 1 commi da 739 a 783, disciplina l'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2020;
- il comma 745 dell'art. 1 della citata Legge 160/2019 dispone che “La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili”;
- il comma 746 dell'art. 1 della Legge 160/2019 stabilisce che “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”;

VISTO che il Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 dispone:

- all'art. 52 la possibilità per i comuni di disciplinare con regolamento le proprie entrate tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti nei confronti dei contribuenti;
- all'art. 59, che nell'ambito della potestà regolamentare, prevista dal citato art. 52, i comuni possono 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 su un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

RILEVATO CHE l'articolo 1, comma 777, della legge n. 160/2019 stabilisce che i comuni possono con proprio regolamento 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 l'insorgenza di contenzioso;

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30/06/2020 in vigore fino al 31/12/2024;

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 19/12/2024 in vigore dall'anno 2025, che all'art. 4 stabilisce che, allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle

aree fabbricabili e che, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si procederà all' accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 07/07/2020 avente ad oggetto: "Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale propria (IMU), con la quale si è approvato il Rapporto di Valutazione delle aree edificabili del territorio comunale, redatto dallo studio tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini, con il quale viene determinato il più probabile valore di mercato delle stesse aree edificabili nel corso del 2019;

DATO ATTO che con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30/04/2022 è stata approvata la seconda variante al Piano di Governo del territorio (PGT), la quale ha apportato delle modifiche alla destinazione urbanistica di alcune porzioni di territorio;

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

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

CONSIDERATO CHE:

- con Determinazione del Dirigente/Vice Segretario n. 153 del 19/02/2024 è stato conferito allo studio tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini, con sede a Cologne (BS), l'incarico professionale per l'aggiornamento del rapporto di valutazione immobiliare (RDV) per la determinazione analitica del più probabile valore di mercato delle aree edificabili per il calcolo della base imponibile IMU, secondo gli Standards Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2;
- in particolare l'incarico professionale conferito è relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili del territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio, intendendo per valore di mercato quanto stabilito secondo gli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione;
- il suddetto studio ha quindi provveduto alla redazione del Rapporto di Valutazione delle aree edificabili del territorio comunale, trasmesso definitivamente in data 16/05/2025 e registrato al n. 19680 di protocollo, con il quale viene determinato il più probabile valore di mercato delle stesse aree edificabili alla data del 1° gennaio 2024;
- il rapporto registrato al prot. n. 19680/2025 viene allegato alla presente Deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

RILEVATO CHE il documento riporta che sono stati eseguiti gli accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare nel periodo compreso tra il 01/07/2024 e il 30/09/2024 e che l'intero lavoro di stima è iniziato da febbraio 2024;

RITENUTO DI procedere all'approvazione del rapporto di Valutazione delle aree edificabili del territorio comunale da applicarsi dall'anno 2025;

RICHIAMATO l'art. 48 del d. lgs. n. 267/2000 e s.m.i., in merito alla competenza dell'organo deliberante;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Dirigente Area Finanziaria-Affari generali/Vice Segretario, Dott. Giuseppe Gallone, ai sensi degli articoli 49, c.1 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con Decreto legislativo n. 267/2000 e sue s.m.i., attestante la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa posta in essere con il presente atto;

ACQUISITO il parere di regolarità contabile rilasciato dal Dirigente Area Finanziaria-Affari generali/Vice Segretario, Dott. Giuseppe Gallone, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147 bis del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con decreto legislativo n. 267/2000 e sue s.m.i., attestante la regolarità e correttezza contabile del presente atto;

CON VOTI favorevoli e unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) **DI CONSIDERARE** le premesse quali parti integranti e sostanziali del presente atto;
- 2) **DI APPROVARE** il Rapporto di Valutazione delle aree edificabili del territorio comunale, redatto dallo studio tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini, trasmesso in data 16/05/2025 e registrato al n. 19680 di protocollo comunale, con il quale viene determinato il più probabile valore di mercato delle aree edificabili nel corso del 2024;
- 3) **DI DARE ATTO** che:
 - l'allegato Rapporto di Valutazione delle aree edificabili del territorio comunale trasmesso in data 16/05/2025 e registrato al n. 19680 di protocollo comunale costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
 - il rapporto di valutazione è stato redatto secondo gli Standards Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2;
 - le valutazioni di stima si intendono applicabili a partire dall'anno 2025 nonché per le annualità successive fino al momento in cui non vengano ravvisati elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
 - i valori approvati con la presente deliberazione sono stati definiti allo scopo di ridurre il contenzioso e non si darà corso ad accertamento per i contribuenti che dichiareranno un valore non inferiore a quello stabilito con riferimento alla propria area, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato;
- 4) **DI STABILIRE** relativamente alle aree non prese in esame nel documento allegato che il valore verrà attribuito dall'Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica considerandone le peculiari caratteristiche ed in relazione al valore assegnato ad aree similari;

- 5) **DI SPECIFICARE** che i valori indicati nell'allegato Rapporto di Valutazione delle aree edificabili del territorio comunale, facente parte integrante della presente deliberazione, si applicano dal 01/01/2025;
- 6) **DI DEMANDARE** al Dirigente/Vice Segretario gli adempimenti conseguenti e successivi alla presente deliberazione.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

VISTO l'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.);

CON VOTI favorevoli e unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
Dott. Gianmarco Cossandi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Leonilde Concilio

☒ La Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.

☐ La Deliberazione diverrà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione ai sensi dell'art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e norme collegate.



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Provincia di Brescia

Via XX settembre, 32 – 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) – Tel. 0307405500 – Codice fiscale 00400530176
www.comune.palazzolosulloglio.bs.it

SERVIZIO TRIBUTI
Proposta n. 74 del 20-05-2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2025.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(ai sensi dell'articolo 49, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Si esprime parere **Favorevole**

Palazzolo sull'Oglio, lì 20-05-2025

Il Dirigente
Dott. Giuseppe Gallone

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii



CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

Provincia di Brescia

Via XX settembre, 32 – 25036 Palazzolo sull'Oglio (BS) – Tel. 0307405500 – Codice fiscale 00400530176
www.comune.palazzolosulloglio.bs.it

SERVIZIO TRIBUTI
Proposta n. 74 del 20-05-2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) DA APPLICARSI DAL 01/01/2025.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'articolo 49, comma 1, e 147 bis comma 1 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si esprime parere **Favorevole**

Palazzolo sull'Oglio, lì 20-05-2025

Il Dirigente
Dott. Giuseppe Gallone

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii