



**CITTÀ DI PALAZZOLO SULL'OGLIO**

**Provincia di Brescia**

*Via XX settembre, 32 – 25036 Palazzo sull'Oglio (BS) - Tel. 0307405511 - Fax 0307405566 - Codice fiscale 00400530176*

*www.comune.palazzolosulloglio.bs.it*

**SEDUTA DEL 07 LUGLIO 2020**

**Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale Numero 78 del 07-07-2020**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

Nell'anno duemilaventi, il giorno sette del mese di Luglio, convocato per le ore 18:00, presso la Sede comunale, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno ai singoli, si è riunita la Giunta Comunale.

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

|                       |              |          |
|-----------------------|--------------|----------|
| ZANNI GABRIELE        | Sindaco      | Presente |
| COSSANDI GIANMARCO    | Vice Sindaco | Presente |
| CHIARI DIEGO          | Assessore    | Presente |
| VALLI NADIA           | Assessore    | Presente |
| MARCANDELLI FRANCESCO | Assessore    | Assente  |
| PIANTONI ALESSANDRA   | Assessore    | Presente |

Numero totale PRESENTI: 5 - ASSENTI: 1

Assiste alla seduta il SEGRETARIO GENERALE LEONILDE CONCILIO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;

**VERIFICATO** che, ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;

**VISTO CHE** 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;

**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, 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 farà luogo ad 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;

**RICHIAMATO** il comma 779 della già citata legge di bilancio 2020 che prevede che "Per l'anno 2020, i comuni, in deroga all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, all'articolo 53, comma 16, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 172, comma 1, lettera c), del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, possono approvare le delibere concernenti le aliquote e il regolamento dell'imposta oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione per gli anni 2020-2022 e comunque non oltre il 30 giugno 2020. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno 2020";

**RILEVATO CHE** l'art. 107, comma 2, del d.l. n. 18 del 2020, convertito nella legge n.27 del 2020 ha differito il termine di approvazione del bilancio di previsione al 31 luglio 2020;

**EVIDENZIATO CHE** l'art. 138, del d.l. n. 34 del 2020, ha abrogato l'art. 1, comma 779, della legge

n. 160 del 2019, norma che prevedeva l'approvazione delle aliquote IMU e del regolamento IMU entro il 30 giugno 2020, sicché si rende ora applicabile il regime di approvazione ordinaria, di cui al punto seguente;

**DATO ATTO** che l'art. 53, comma 16, della legge n. 388 del 2000, dispone che il termine «*per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione*» e che «*i regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento*»;

**RICHIAMATO** che:

- con Determinazione del Dirigente/ViceSegretario n. 370 del 07/06/2019 è stato conferito allo studio tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini, con sede a Cologne (BS), l'incarico professionale per la determinazione analitica del più probabile valore di mercato delle aree edificabili per il calcolo della base imponibile IMU, il tutto in applicazione agli standard internazionali ed europei di valutazione, nonché alle prassi estimative nazionali;

- 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 l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione \_ IVS 2007, IVS 1, nota 3.1 ed EVS 2016, EVS1;

- il suddetto studio ha quindi provveduto alla redazione del Rapporto di Valutazione delle aree edificabili del territorio comunale, trasmesso definitivamente in data 21/04/2020 e registrato al n. 11202 di protocollo, con il quale viene determinato il più probabile valore di mercato delle stesse aree edificabili alla data del 1° gennaio 2019 e che si allega alla presente Deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

**RILEVATO CHE** la perizia riporta che sono stati eseguiti gli accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare nel periodo compreso tra il 16/10/2019 e 05/12/2019 e che l'intero lavoro di stima è iniziato nella seconda metà dell'anno 2019;

**RITENUTO DI** procedere all'approvazione del rapporto di Valutazione delle aree edificabili del territorio comunale da applicarsi dall'anno 2020;

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Dirigente Area Finanziaria – Affari Generali / Vicesegretario Dott. Gallone Giuseppe, 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;

**DATO ATTO** che non necessita l'acquisizione del parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'art. 49, comma 1, del TUEL 267/2000, non comportando la presente deliberazione impegno di spesa;

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 studio tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini, trasmesso definitivamente in data 21/04/2020 e registrato al n. 11202 di protocollo, con il quale viene determinato il più probabile valore di mercato delle stesse aree edificabili nel corso del 2019 e che si allega alla presente Deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

**3) DI DARE ATTO** che:

il rapporto di valutazione è stato redatto in applicazione agli standard internazionali (International Valuation Standard \_ IVS 2007) ed europei (European Valuation Standard del TEGoVA \_ EVS 2016) di valutazione, nonché alla prassi estimative nazionali (Codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa \_ V edizione, Norma UNI 11612/2015, L.G. ABI 2015, standard di qualità promossi dal CNGeGL in collaborazione con UNI \_ P01 “valutazione immobiliare”);

le valutazioni di stima si intendono applicabili a partire dall’anno 2020;

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 oggetto di specifica perizia che il valore verrà attribuito dall’Ufficio Tecnico Comunale settore Urbanistica considerandone le specifiche caratteristiche ed in relazione al valore assegnato ad aree similari periziate;

**5) DI SPECIFICARE** che i valori indicati nella perizia di stima riportata nell’allegato, facente parte integrante del presente deliberato, entrano in vigore dal 01/01/2020;

**6) DI DEMANDARE** al Dirigente/ViceSegretario gli adempimenti conseguenti e successivi alla presente deliberazione.

Successivamente,

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

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

**VISTO** l’articolo 134, comma 4, del 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  
GABRIELE ZANNI

Il Segretario Generale  
LEONILDE CONCILIO

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

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

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



**Proposta di Deliberazione di Giunta comunale**

**Servizio Tributi  
Proposta n° 14/2020**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

---

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

Si esprime parere

Favorevole

Contrario

Palazzolo sull'Oglio, li 02-07-2020

Il Dirigente/Vicesegretario Comunale  
GIUSEPPE GALLONE



**Deliberazione di Giunta comunale n° 78/2020**

**SETTORE FINANZIARIO**

---

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).**

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE certifica che il provvedimento viene pubblicato all'Albo online consultabile sul Sito Ufficiale dell'Ente dal 09-07-2020 per giorni quindici consecutivi.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al competente Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia entro 60 giorni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dall'esecutività dell'atto.

Palazzolo sull'Oglio, li 09-07-2020

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa LEONILDE CONCILIO

*Atto firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate*