

**COMUNE DI DOSSENA**

Provincia Di Bergamo

VERBALE DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 78 DEL 09/12/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA PER L'ANNO 2026.

L'anno **2025** il giorno **9** del mese di **Dicembre** alle ore 12.30 nella sala delle adunanze sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo		Presente
BONZI Fabio	Sindaco	IN VIDEO
OMACINI Riccardo	Vice Sindaco	IN VIDEO
BALICCO Walter	Assessore	IN VIDEO

Partecipa il Segretario Comunale, Martina GATTI.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, BONZI Fabio.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 151, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000 che fissa al 31 dicembre il termine ultimo per l'approvazione della deliberazione del bilancio di previsione;

Premesso che:

- le disposizioni in materia di Imposta Comunale sugli immobili dispongono che il calcolo, per quanto attiene i fabbricati ed i terreni agricoli, avvenga sulla base delle rendite o valori catastali attribuiti dall'U.T.E. mentre per le aree fabbricabili il calcolo deve essere riferito al loro valore di mercato;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 21.12.2012 veniva approvato il Piano del Governo del Territorio del Comune di Dossena;

Richiamata la propria deliberazione di Giunta Comunale n. 12 in data 05.07.2014, con la quale venivano determinati i valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2014;

Visto l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022*", ed in particolare:

- il comma 738, a mente del quale "*... A decorrere dall'anno 2020, l'Imposta Unica Comunale (IUC) 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 ...*";

Richiamato il vigente Regolamento IMU approvato con Deliberazione di C.C. 58 del 16/06/2020; e nello specifico l'art. 8;

Richiamata la precedente Deliberazione di G.C. n. 48 del 21/12/2024 ad oggetto "*Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2025*";

Atteso che l'art. 59, comma 1 lettera g) del D.Lgs. n. 446 del 15.12.1997, consente ai Comuni la possibilità di "*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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

Considerata che questa possibilità è stata confermata anche dalla legislazione vigente in materia di IMU;

Ritenuto quindi che vi sono tutti gli elementi utili per consentire la determinazione dei valori di mercato più attendibili per rendere più determinato il valore delle aree edificabili;

Che si è, quindi, ravvisata la necessità di determinare, con riferimento ai tessuti individuati dai nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU;

Ritenuto opportuno determinare d'ufficio il valore delle aree fabbricabili, distintamente separato per i vari ambiti previsti dal P.G.T. al fine di omogeneizzarlo e consentire quindi un rapido controllo e accertamento da parte dell'Ufficio Tributi;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile dei competenti responsabili del servizio, rilasciati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi ai sensi di Legge;

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse e la narrativa fanno parte integrante del presente atto.
2. Di determinare, per l'anno 2026, i valori unitari medi delle aree edificabili site nel territorio del Comune di Dossena, distinti per ambiti del vigente P.G.T. come indicato nella tabella allegata al presente atto che ne forma parte integrante e sostanziale e che costituiscono riferimento ai fini del controllo e degli accertamenti del tributo da parte dell'Ufficio Tributi.
3. Di precisare che i valori riportati nell'allegata tabella, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con circolare n. 296 del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, ecc..
4. Di non effettuare alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta, qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati dalla presente delibera.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 78**

Ufficio Proponente: **Ufficio Amministrativo - Finanziario**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA PER L'ANNO 2026.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Amministrativo - Finanziario)

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

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 24/11/2025

Il Responsabile di Settore

FABIO BONZI

Parere Contabile

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

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 24/11/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

FABIO BONZI

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Sindaco
F.to BONZI Fabio

Il Segretario Comunale
F.to Martina GATTI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124, primo comma, D.Lgs n.267 del 18.08.2000)

Certifico io sottoscritto Dipendente Incaricato su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato dal giorno 11/12/2025 al giorno 26/12/2025 all'Albo Pretorio.

Addì, 11/12/2025

Il Dipendente Incaricato

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI (art. 125, primo comma, D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

Si da atto che del presente verbale viene data comunicazione – oggi 11/12/2025 ai Capigruppo consiliari

Il Segretario Comunale
F.to Martina GATTI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 09/12/2025

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art.134, comma 3 D.Lgs. n.267 del 18.08.2000);

Addì, 09/12/2025

Il Segretario Comunale
F.to Martina GATTI

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo

Addì, 11/12/2025

Il Segretario Comunale