



**Comune di Villongo**  
Provincia di Bergamo

**Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale**  
**N. 70 del 28/04/2023**

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA RELATIVA AL COMUNE DI VILONGO (BG).**

L'anno **2023**, addì **ventotto** del mese di **Aprile** si è riunito sotto la presidenza del **Sindaco Micheli Francesco** la Giunta Comunale, convocata per la data odierna alle ore **14:00**, nella sala delle adunanze **presso questa sede**; previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto la seduta ha avuto inizio.

<b>N.</b>	<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
<b>1</b>	MICHELI FRANCESCO	<b>si</b>	
<b>2</b>	CADEI MICHELA LETIZIA	<b>si</b>	
<b>3</b>	VIGANI GIUSEPPE	<b>si</b>	
<b>4</b>	QUARESMINI CRISTINA	<b>si</b>	

Totale presenti 4    Totale assenti 0

Partecipa **Il Segretario Comunale Dott. Nunzio Pantò**.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a trattare l'argomento di cui in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1 della L. 160 del 27/12/2019, ed in particolare:

- comma 738 “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”;
- comma 741 “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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;
- comma 746 “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”;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30 luglio 2020 avente per oggetto: “Approvazione regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (Imu 2020” ed in particolare l'art. 9 c. 7-8-9 “Base imponibile” e l'art. 5 “Definizione di area fabbricabile”;

RICHIAMATI:

- l'art. 2, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i. il quale prevede che “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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all' allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i., il quale dispone che “Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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”;

- l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 e s.m.i.: “In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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 e' comunque utilizzato”;

CONSTATATO che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

ATTESO che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

VISTI gli articoli 3,23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n.212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

TENUTO CONTO della potestà regolamentare prevista dall'art. 52 D.Lgs. 446/1997 per cui i Comuni “possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti”;

RAVVISATA la necessità di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica onde orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 7 del 14.03.2019 avente ad oggetto: “PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI - AI SENSI DEL D.LGS. 446/1997, ART. 59 E DEL D.LGS. 504/1992 AGGIORNAMENTO 2019.”;

RICHIAMATA altresì, la determinazione del Responsabile del Servizio Tributi n. 473 in data 7.12.2020, avente per oggetto: “APPALTO SERVIZIO “GESTIONE ORDINARIA IMU E SUA EVOLUZIONE NORMATIVA, ACCERTAMENTI IMU E TASI, PEREQUAZIONE CATASTALE, COMPARTICIPAZIONE PER L'INVIO DELLE SEGNALAZIONI QUALIFICATE ALL' AGENZIA DELLE ENTRATE” PER IL PERIODO 01/11/2020 - 31/10/2023 ESPERITA CON IL CRITERIO DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA MEDIANTE UTILIZZO DELLA PIATTAFORMA DI E\_PROCUREMENT SINTEL. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA EFFICACE E IMPEGNO DI SPESA. CPV 72322000-8 CIG 8457708170.”, con la quale si è affidato alla società Cooperativa Sociale RST “Rete Sociale tributi” con sede in Via per Rovato 35 in 25046 Cazzago San Martino (BS) - Iscritta al n. A219505 dell'Albo Regionale delle cooperative sociali della Lombardia al n. 794 B e all'Albo Nazionale dei Concessionari al numero 176, tenuto presso il Ministero delle Finanze ex art. 53, comma 1, del D. Lgs. 15

dicembre 1997, n. 446, C.F./P.IVA 03412870986 anche l'incarico del servizio di revisione e adeguamento del valore delle aree edificabili a fini IMU finalizzato all'accertamento del valore venale di riferimento in comune commercio delle aree edificabili;

VISTA la Relazione conclusiva in formato digitale redatta dai suddetti professionisti avente per oggetto "Perizia di Stima per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU relativa al comune di Villongo";

RITENUTO di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata (Allegato sub A e sub B) che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, fermo restando che tali valori, in alcuni casi, potranno subire delle variazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 5, del D.Lgs. n.504/92;

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 fiscali, rettifiche fiscali;

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 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

RICHIAMATO il Regolamento IMU approvato con Delibera del Consiglio comunale n° 5 del 30/7/2020;

RICHIAMATE le deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 10 e n. 11 in data 06.03.2023, esecutive ai sensi di legge, con le quali sono stati approvati il e la relativa Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) relativo al periodo 2023-2025 ed il Bilancio di Previsione Finanziario 2023-2025, redatto in termini di competenza e di cassa secondo lo schema di cui al D.Lgs. n. 118/2011;
- della Giunta Comunale n. 52 in data 22.03.2022, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si è approvato il Piano Esecutivo di Gestione per il triennio 2023-2025;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri di regolarità tecnica e tecnico-contabile, allegati quali parti integranti dell'atto, previsti dagli articoli 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nella forma di legge;

#### **DELIBERA**

1. di prendere atto della Relazione redatta dalla professionista Arch. Elisa Garosio, della società Cooperativa Sociale RST "Rete Sociale tributi" con sede in Via per Rovato 35 in 25046 Cazzago San Martino (BS) - Iscritta al n. A219505 dell'Albo Regionale delle cooperative sociali della Lombardia al n. 794 B e all'Albo Nazionale dei Concessionari al numero 176, tenuto presso il Ministero delle Finanze ex art. 53, comma 1, del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, C.F./P.IVA 03412870986;

2. di approvare, i valori di riferimento delle aree edificabili, così come calcolati e valutati nella Relazione conclusiva di cui sopra “Stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.” unitamente alla “Tabella riassuntiva dei valori ai fini IMU”, allegati al presente provvedimento (Allegato sub A e sub B) che formano parte integrante e sostanziale, tali valori dovranno essere utilizzati dall’Ufficio Tributi competente nella fase di verifica e controllo dell’Imposta IMU, fermo restando quanto stabilito dall’art. 5, del D.Lgs. n.504/92;
3. di considerare congruo il valore dell’area edificabile che è stato dichiarato dal soggetto passivo, o in base al quale il soggetto passivo ha versato l’imposta, se non inferiore al valore imponibile determinato in base alla perizia approvata;
4. di considerare i valori calcolati sulla base della perizia di stima allegata quali valori di autolimitazione del potere di accertamento ai sensi dell’art. 1 comma 777 lettera d) L. 160/2019 per l’anno corrente;
5. di trasmettere copia della presente deliberazione ai capigruppo consiliari in esecuzione del disposto dell’art.125 del D.L.gs.n. 267/2000;
6. di pubblicare la presente (D.Lgs. n. 33/2013) nell'apposita sezione “Amministrazione trasparente” - sottosezione “Provvedimenti/Provvedimenti organi di indirizzo politico” - del sito web dell'Ente, contestualmente alla pubblicazione dello stesso all'Albo pretorio on line, in ottemperanza del D.Lgs. n. 33/2013;
7. di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime e favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell’articolo 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267.

Oggetto : PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA RELATIVA AL COMUNE DI VILLONGO (BG).

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Villongo, li 27/03/2023

Il Responsabile dell'Area  
Maura Bertuletti

---

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Villongo, li 28/03/2023

Il Responsabile dell'Area  
Dott. Nunzio Pantò

---

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Micheli Francesco

Il Segretario Comunale  
Dott. Nunzio Pantò

---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

---

Della suesesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi e comunicata ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il, 17.05.2023	Il Segretario Comunale
	Dott. Nunzio Pantò

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 17.05.2023 al 01.06.2023, come prescritto dall'art. 134, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, senza reclami.
- E' divenuta esecutiva il giorno 27.05.2023

Il,

Il Segretario Comunale  
Dott. Nunzio Pantò

---