



COMUNE DI GHISALBA

Provincia di Bergamo
24050 P.zza Garibaldi 2
P.Iva 00709980163

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 104 / 2024

OGGETTO: SCHEMA BILANCIO DI PREVISIONE 2025 - 2027 - IMU - APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025 E SUCCESSIVI SE NON INTERVENGONO MODIFICHE

L'anno 2024 addì **quattordici** del mese di **Novembre** alle ore 11:00 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

Nome	Funzione	Presente	Assente
CONTI GIANLUIGI	Sindaco	X	
PIZZETTI MASSIMO	Assessore	X	
SASSI BRUNA	Assessore	X	
BOSIS SARA MARIA	Assessore	X	
GALLI GIUSEPPE BATTISTA	Assessore	X	

Totale presenti 5

Totale assenti 0

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale Sig. **Dott.ssa Monica Marzano** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Dott. Gianluigi Conti** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 151, comma 1 del D.L.gs n° 267/2000, così modificato dall'art. 1, comma 510, legge n. 190 del 2014, il quale stabilisce il termine del 31 dicembre, entro cui il Consiglio Comunale delibera il bilancio di previsione per l'anno successivo;

VISTO l'articolo 54 del Decreto Legislativo n. 446 del 15.12.1997, come modificato dall'articolo 6 del D.L.gs 23.3.1998 n. 56 che prevede che i Comuni, ai fini dell'approvazione del bilancio di previsione, approvano le tariffe ed i prezzi pubblici vigenti;

VISTO l'art.1 comma 169 della Legge 27.12.2006 n° 296 (Legge finanziaria 2007) che recita: *“169. Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.”*;

CONSIDERATO CHE:

- Con il decreto ministeriale 25 luglio 2023 il legislatore, sulla base del lavoro istruttorio posto in essere dalla commissione Arconet, ha approvato il decreto interministeriale di modifica delle disposizioni contabili degli enti locali, apportando modifiche all'ordinamento vigente ed intervenendo in alcuni casi con un atteggiamento chirurgico su disposizioni riguardanti la contabilità finanziaria, in altri su disposizioni di natura economico patrimoniale ed infine su alcuni aspetti riferiti al bilancio consolidato;
- I principali elementi di novità contenuti nel decreto, intervengono sul principio contabile applicato della programmazione (allegato n. 4/1 al D. Lgs. n. 118/2011) con modifiche alle disposizioni che definiscono le modalità di predisposizione dei documenti di bilancio;
- Il decreto ministeriale 25 luglio 2023 ha introdotto una sostanziale modifica che riguarda la definizione della tempistica, legislativamente approvata, nella costruzione del bilancio di previsione e che la prima fase del procedimento è quella dell'avvio dello stesso, da effettuare entro il 15 settembre di ogni esercizio;

LETTO l'art. 36 comma 2 del D.L. 04.07.2006, n. 223 convertito con modificazioni dalla Legge 04.08.2006, n. 248, il quale stabilisce che “un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dalla Regione e dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo”;

RICHIAMATO l'art. 1 co. 777 lett. d) della Legge n. 160/2019 il quale stabilisce che, ferme restando le facoltà di regolamentazione dei tributi di cui all'art. 52 del D. Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai 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 al massimo l'insorgenza di contenzioso;

PRESO ATTO 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 e 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;

RICHIAMATO l'art. 6 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "Nuova IMU", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 in data 29 giugno 2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

VISTO che il Comune di Ghisalba è dotato di un Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 5/6/2017 e adottato con deliberazione consigliere n. 58 del 16/11/2017;

RICORDATA la delibera n. 121 del 30 novembre 2023 con la quale la Giunta Comunale ha approvato il valore base di riferimento e gli indici moltiplicatori suddivisi per Destinazione d'uso (par. 1), Zona territoriale (Par. 2), Indice di edificabilità (Par. 3), Opere di urbanizzazione primaria presenti (Par. 4), Presenza di vincoli (Par. 5) e Altre caratteristiche (Par. 6), funzionali a determinare il valore delle aree fabbricabili per l'anno 2024 e successivi salvo eventuali modifiche e/o integrazioni;

CONSIDERATO che a seguito del primo anno di applicazione si rende necessario intervenire sulla predetta delibera al fine di integrare le fattispecie previste per il "Par. 4 – Opere di urbanizzazione primaria presenti" con quella concernente l'"Ambito di trasformazione non convenzionato" che si è rivelato mancante, nonché rivedere l'ordine dei parametri per rendere più agevole il calcolo;

VALUTATO di confermare gli altri parametri individuati per l'anno 2024 e di ritenere idoneo il metodo di calcolo individuato per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ed esposto nella relazione allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 121/2023 sopra richiamata a cui si rinvia;

RIBADITO che detti valori di riferimento delle aree edificabili potranno essere utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini IMU qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore inferiore rispetto a quello predeterminato dalla Giunta Comunale;

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);

RISCONTRATA la rispondenza dello stesso alle scelte operate dall'Amministrazione;

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

ACQUISITI agli atti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio finanziario espressi ai sensi del D. Lgs. n. 267/2000;

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito;

VISTO il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto comunale

Con voti favorevoli unanimi e palesi,

DELIBERA

DI DARE ATTO che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DI CONFERMARE gli indici moltiplicatori e il valore base di riferimento delle aree fabbricabili individuati con la delibera di Giunta Comunale n. 121/2023 anche per l'anno 2025 e successivi se non intervengono modifiche e di cui all'Allegato A della presente delibera;

DI INTEGRARE le fattispecie già individuate per il "Parametro 4 – Opere di urbanizzazione primaria presenti" con il moltiplicatore "(P) – Ambito di trasformazione non convenzionato" fissato ad 1, e di modificare l'ordine di esposizione del Parametro 1 e del Parametro 2, così come da Allegato A della presente deliberazione;

DI DOTARE, pertanto, l'Ufficio Tributi competente di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente posto che il valore base delle aree fabbricabili e i parametri non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse, ed in presenza di perizie tecniche giurate, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

DI INCARICARE il Responsabile dell'Ufficio Tributi all'adozione di ogni ulteriore atto a seguito dell'adozione del presente provvedimento;

DI DARE ATTO dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di cui all'art. 6 e 14 del D.P.R. 62/2013, per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del procedimento che sottoscrive il parere sul presente atto, né in capo ai soggetti che partecipano, a qualsiasi titolo, al relativo procedimento ai sensi del combinato disposto dagli art. 6 bis della L. n. 241/90 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013, nonché del vigente Codice di Comportamento dei dipendenti dell'Ente;

DI ASSOLVERE l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento alle disposizioni vigenti in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni (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.

DI DOTARE, pertanto, all'Ufficio Tributi competente di uno strumento utile di valutazione finale di congruità del valore delle aree fabbricabili dichiarate dal contribuente, qualora sia rilevata la possibilità di applicazione di eventuali correttivi secondo le indicazioni di cui al richiamato art. 5 della Legge 504/92 e delle circolari ministeriali, laddove esso sia stato dichiarato in misura inferiore a quella minima stabilita dell'allegata relazione che forma parte sostanziale ed integrante della presente deliberazione;

DI RIBADIRE che i valori delle aree di cui all'allegata Relazione non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di verifica e controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse, in presenza di perizia tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, atti di successione, atti notarili, l'approvazione dei valori di cui sopra non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 134, comma 4, del d.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

RITENUTA l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene così sottoscritto digitalmente

Il Presidente

Il Segretario Comunale

Dott. Gianluigi Conti

Dott.ssa Monica Marzano



COMUNE DI GHISALBA

Provincia di Bergamo
24050 P.zza Garibaldi 2
P.Iva 00709980163

AREA FINANZIARIA – AREA FINANZIARIA

Oggetto:

SCHEMA BILANCIO DI PREVISIONE 2025 - 2027 - IMU - APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025 E SUCCESSIVI SE NON INTERVENGONO MODIFICHE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Ghisalba, 11/11/2024

Il Responsabile Area Programmazione e Co
Teresina Graziella Bottoli / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI GHISALBA

Provincia di Bergamo
24050 P.zza Garibaldi 2
P.Iva 00709980163

AREA FINANZIARIA – AREA FINANZIARIA

Oggetto:

SCHEMA BILANCIO DI PREVISIONE 2025 - 2027 - IMU - APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025 E SUCCESSIVI SE NON INTERVENGONO MODIFICHE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Ghisalba , 11/11/2024

Il Responsabile Area Programmazione e Co
Teresina Graziella Bottoli / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI GHISALBA

Provincia di Bergamo
24050 P.zza Garibaldi 2
P.Iva 00709980163

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 104 / 2024

OGGETTO: SCHEMA BILANCIO DI PREVISIONE 2025 - 2027 - IMU - APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025 E SUCCESSIVI SE NON INTERVENGONO MODIFICHE

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

- Ai sensi dell'art. 32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69 viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio ON LINE nel sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi ed è conforme all'originale cartaceo conservato presso questo Ente.
- E' stata data comunicazione in data odierna ai Capigruppo Consiglieri ai sensi dell'art. 125, comma 1°, D.Lgs. 267/2000.

Ghisalba , 19/11/2024

L'addetto alla pubblicazione
Luca Camozzini / ArubaPEC S.p.A.



COMUNE DI GHISALBA

Provincia di Bergamo
24050 P.zza Garibaldi 2
P.Iva 00709980163

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 104 / 2024

OGGETTO: SCHEMA BILANCIO DI PREVISIONE 2025 - 2027 - IMU - APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2025 E SUCCESSIVI SE NON INTERVENGONO MODIFICHE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio ON LINE, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, D.Lgs. 267/2000.

Il Segretario Comunale - Responsabile Ar
MONICA MARZANO / InfoCert S.p.A.
