COMUNE DI STEZZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COD.10211

DELIBERAZIONE N° 104	**SEDUTA DEL 04-06-2026**
APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO 2026 PERIZIA DI STIMA FINALIZZATA ALLA VALORIZZAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DEL COMUNE DI STEZZANO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)	

La Giunta Comunale è convocata nella sede municipale alle ore 11:45 con la presenza dei Signori:

Nome e Cognome	**Carica**	**Presente / Assente**	
Simone Tangorra	Sindaco	Presente	
Luigi Bresciani	Assessore	Presente	
Simone Gotti	Assessore	Presente	
Michael Oberti	Assessore	Presente	
Paola Tondolo	Assessore	Presente	
Emilia Camoni	Assessore	Assente	
	Totale	Presenti 5	Assenti 1

Partecipa il Segretario Generale Davide Bellina.

Il Presidente riconosciuta la legalità dell'adunanza, ne assume la presidenza dichiarando aperta la seduta ed invitando la Giunta a discutere e deliberare in merito all'oggetto sopraindicato.

COMUNE DI STEZZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'art. 2 del D.Lgs. 504/1992 "Definizione di fabbricati e aree", il quale - alla lettera b) testualmente recita: "*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'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvopastorale 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 medesimo Decreto Legislativo che testualmente recita: "*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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*"

Richiamati altresì:

- l'art. 1, comma 741 lettera d) della L. 160/2019 il quale prevede la seguente definizione: "*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*";
- l'art. 1, comma 746 della L. 160/2019 che testualmente recita: "*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*";

Visto l'art. 52 del D.Lgs. n. 446 del 15/12/1997 il quale sancisce che 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";

Richiamato il vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta municipale Propria (IMU) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 23 del 28/04/2020, ed in particolare l'art. 8 il quale prevede:

- comma 4: *"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.";*
- comma 5: *"Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'art.1, co. 777, L. 160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, con delibera di Giunta Comunale vengono deliberati i valori venali di riferimento per zone omogenee, che costituiscono fonte di presunzioni idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno."*;
- comma 6: "*I valori determinati secondo quanto previsto al comma precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, 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 possano evincere valori venali in comune commercio superiori a quelli fissati, quali atti notarili, perizie tecniche, rettifiche fiscali ecc."*;
- comma 7: *"In caso di versamento di imposta effettuato dal contribuente con valore imponibile delle aree fabbricabili superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1 del presente articolo, al contribuente medesimo non compete alcun rimborso per l'imposta versata in eccedenza a tale titolo."*

Richiamate le proprie deliberazioni:
- n. 157 del 21/09/2023 di "Approvazione perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili del Comune di Stezzano ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU)" per le annualità dal 2017 al 2023;
- n. 46 del 07/03/2024 di "Approvazione aggiornamento 2024 perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili del Comune di Stezzano ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU)":
- n. 92 del 27/5/2025 di "Approvazione aggiornamento 2025 perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili del Comune di Stezzano ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU)"

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, per l'annualità 20265;

Considerato che con determinazione del responsabile del settore finanziario n. 155 del 24/12/2024 si è provveduto ad affidare incarico alla Soc. Cooperativa Sociale "Rete Sociale

Tributi", con sede in Cazzago S. Martino (BS), per l'affidamento dei servizi di aggiornamento della perizia di stima delle aree edificabili e del Geoportale, di accertamento tributario IMU e TARI, di segnalazioni qualificate e di assistenza legale fino al secondo grado di giudizio periodo 01.01.2025/31.12.2027;

Vista la perizia di stima predisposta dalla menzionata Soc. Cooperativa Sociale "Rete Sociale Tributi", acquisita al prot. comunale n. 7320 del 28.5.2026, con la quale sono stati individuati i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U., **per l'annualità 2026,** ai sensi del comma 5, art. 5 del D.Lgs. 504/92, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (allegato A);

Dato atto che si rende necessario non pubblicare alcuni allegati alla perizia di stima per motivi di riservatezza e che tale documentazione risulta acclarata agli atti;

Considerato che l'adozione della perizia di stima da parte della Giunta comunale equivale ad asseverazione.

Visto l'art. 48 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, sulle competenze della Giunta Comunale;

Acquisiti sulla stessa proposta di deliberazione i favorevoli pareri di regolarità tecnica e contabile del presente atto dal Responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs n.267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi in forma palese

DELIBERA

1. di approvare l'allegata "Perizia di stima finalizzata alla valorizzazione delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Stezzano ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU)" (allegato A);

2. di dare atto che detti valori hanno effetto per l'anno di imposta 2026 e, qualora non intervengano modifiche, anche per gli anni successivi;

Successivamente e separatamente con voti favorevoli unanimi, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

DICHIARA

il presente atto immediatamente eseguibile.

Il Presidente	**Il Segretario Generale**
Simone Tangorra	Davide Bellina

COMUNE DI STEZZANO

PROVINCIA DI BERGAMO

Documento informatico originale firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del D. Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.