



Comune di  
**Vestone** (BS)  
Piazza Garibaldi 12 - 25078 Vestone BS  
protocollo@pec.comune.vestone.bs.it-  
[www.comune.vestone.bs.it](http://www.comune.vestone.bs.it)

**ORIGINALE COPIA** **N.7**

**Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)-ANNO 2021.**

L'anno duemilaventuno, il giorno 2 (due) del mese di febbraio alle ore 18,30 nella residenza comunale, in apposita sala, regolarmente convocati, all'appello nominale risultano i Signori:

| N. | Cognome e Nome       |           | Presenti | Assenti |
|----|----------------------|-----------|----------|---------|
|    | Roberto Facchi       | Sindaco   | X        |         |
|    | Giovanni Zambelli    | Assessore | X        |         |
|    | Igor Roncetti        | Assessore | X        |         |
|    | Marcella Bacchetti   | Assessore | X        |         |
|    | Maddalena Bertolotti | Assessore | X        |         |

Presiede il sindaco.

Provvede alla redazione del presente verbale il dott. Alberto Lorenzi, segretario comunale.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Assunta con modalità telematica da remoto a distanza. Art. 73 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla L. 24 aprile 2020, n. 27, al comma 1 e art. 1 comma 6 lettera n bis del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 13 ottobre 2020 nel testo come modificato dall'art. 1 lett. d), punto 5 del DPCM 18 ottobre 2020. Art. 1 comma 9 lettera o) del DPCM 24 ottobre 2020 G.U. Serie Generale 25 ottobre 2020 n. 265. "nell'ambito delle pubbliche amministrazioni le riunioni si svolgono in modalità a distanza, salvo la sussistenza di motivate ragioni". Circolare protocollo numero 114553 adottata dal Capo di Dipartimento per gli Affari Interni e Territoriali del MIT del 27 ottobre 2020 ritiene applicabile anche alle sedute degli organi collegiali degli Enti locali la disposizione di cui all'[articolo 1 lettera d\) punto 5 del Dpcm 18 ottobre 2020](#), facoltizzando in tal modo le sedute di Consiglio e Giunta in videoconferenza, anche se i rispettivi regolamenti di riferimento non lo prevedono.

**Oggetto:** DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)-ANNO 2021.

## LA GIUNTA COMUNALE

**RICHIAMATO** l'articolo 13 del d.L. 6 dicembre 2011, n. 201, cosiddetto "decreto Salva Italia", così come convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214 del 22.dicembre.2011, il quale ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), a partire dall'anno 2012;

**PRESO ATTO** che l'art. 1, commi da 639 a 705, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per l'anno 2014) istituisce e disciplina l'Imposta Unica Comunale (I.U.C.), che si compone, oltre che del Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) e della Tassa sui Rifiuti (TARI), anche dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

**OSSERVATO** che i presupposti del nuovo tributo presentano analogie con quelli già previsti per l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), in particolare contemplando, fra le fattispecie imponibili, le aree edificabili;

**CONSIDERATO** che:

- per area edificabile si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione;
- ai fini imponibili IMU il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

## CONSIDERAZIONI IN PUNTO DI DIRITTO

### ART. 1 legge di bilancio 2020 27 dicembre 2019| n. 160

- comma 741 lettera d)

d) 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

L'articolo 1, comma 741, lettera a, della legge 160/2019, che - nel dettare la definizione di fabbricato - precisa che si considera «parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente». Pertanto, a decorrere dal 1° gennaio 2020, risulta determinante l'avvenuto accatastamento unitamente al fabbricato, essendo irrilevante l'eventuale destinazione effettiva a pertinenza, così come definita dall'[articolo 817 del Codice civile](#).

L'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili.(...) Non rileva ai fini fiscali che vi sia una indiscutibile limitazione nella destinazione d'uso del terreno, la capacità edificatoria risulta dallo strumento urbanistico e tanto basta per avere un'area residua edificabile imponibile nel suo valore venale, **Commissione Tributaria regionale|PIEMONTE - Torino|Sezione 3|Sentenza|3 marzo 2020| n. 273**

Sono da considerarsi fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e da piani attuativi del medesimo.

L'efficacia dell'attribuzione della qualifica di edificabilità è immediata e non differita all'anno successivo. Lo stesso dicasi qualora in corso d'anno vi fossero mutamenti di valore determinati, ad esempio, dal rilascio del provvedimento attuativo: l'effetto dell'incremento di valore decorrerà dal mese del rilascio e non dall'anno successivo. **Corte di Cassazione decisione n. 2109 del 27.01.2017.**

[Corte di Cassazione](#) Sentenza n. 9829 del 13 maggio 2016: "la misura del valore venale in comune commercio deve essere tassativamente ricavata dai parametri vincolanti previsti dall'articolo [5, comma 5, del Dlgs n. 504/92](#), che hanno riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Cassazione 24294 del 10/10/2008 in ordine momento finale che comporta il passaggio da area a fabbricato: ***l'iscrizione al catasto edilizio urbano (ora dei fabbricati) di una unità immobiliare costituisce presupposto sufficiente per l'assoggettamento della stessa all'afferente imposta comunale.*** La considerazione alternativa della "data di ultimazione dei lavori di costruzione" assume rilievo solo per l'ipotesi in cui il "fabbricato di nuova costruzione" non sia ancora iscritto al catasto perchè tale iscrizione realizza, di per sè, il presupposto principale "unità immobiliare iscritta" considerato dalla norma sufficiente per assoggettare l'immobile all'imposta comunale dovuta per i fabbricati (Cassazione 8781/2015 e 20319/2017). Non rileva il rilascio del certificato di agibilità ([cass 24924/2008](#)) che non incide sulla capacità dell'immobile a produrre reddito.

**ATTESO** che – a norma dell'art. 13, del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione consiliare n. 14 in data 26 giugno 2020 – la Giunta Comunale ha facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

**RITENUTO** di avvalersi della suddetta facoltà provvedendo a determinare i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2021, così da facilitare i contribuenti nelle operazioni di calcolo dell'imposta dovuta e ridurre, delimitando il potere di accertamento degli Uffici, l'insorgenza di situazioni contenziose;

**VISTA:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n°32 del 27.settembre.2017 di approvazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (B.U.R.L.) n°48 del 19.novembre.2017;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 20.ottobre.2020 di approvazione della terza variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in fase di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (B.U.R.L.);

**VISTO** l'andamento economico del settore immobiliare e delle costruzioni, il quale registra tuttora una grave crisi che si ripercuote negativamente sui prezzi dell'intero mercato – anche provinciale e locale – aggravata dalle restrizioni di fatto operate dal settore bancario al credito edilizio e fondiario;

**RITENUTO** quindi opportuno di stabilire i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2021, tenendo conto della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (B.U.R.L.) n°48 del 19.novembre.2017;

**ATTESA** la competenza della Giunta Comunale a' sensi dell'art. 48 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Atteso che il competente Responsabile del Servizio, nel rilascio del parere tecnico in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, a' sensi degli articoli 49 e 147-bis, comma 1, del Tuel d. lgs. n. 267/2000, è chiamato a verificare l'attendibilità tecnica, la regolarità e la correttezza della soluzione proposta, la conformità alla normativa e a garantire anche la legittimità della spesa e che il Responsabile del Servizio Finanziario nel rilascio del parere contabile verifica le conseguenze rilevanti in termini di mantenimento nel tempo degli equilibri finanziari ed economico-patrimoniali, valutando:

- **la verifica della sussistenza del parere di regolarità tecnica rilasciato dal soggetto competente;**
- **il corretto riferimento (effettuato dall'organo proponente) della spesa alla previsione di bilancio annuale, ai programmi e progetti del DUP;**
- **la legittimità della spesa con riferimento alla corretta imputazione al capitolo del bilancio dell'ente, alla regolare copertura finanziaria e al rispetto degli equilibri di bilancio.**

“(...) Esula dai compiti del responsabile del Servizio di ragioneria/Finanziario ogni valutazione sulla legittimità dell'atto deliberativo, perché di competenza di altri organi istituzionali dell'ente». Corte dei conti Calabria n. 185/2019

Acquisiti in argomento il parere di rito del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e il parere di regolarità contabile, emesso dal responsabile del servizio finanziario, del presente deliberato a' sensi degli articoli 49, 147 comma 2 lettera c) e 147-bis comma 1 (articolo inserito dall'[art. 3, comma 1, lett. d\), D.L. 10 ottobre 2012, n. 174](#), convertito, con modificazioni, dalla [L. 7 dicembre 2012, n. 213](#)) del Tuel D.Lgs. n. 267/2000.

Dato atto che con il rilascio dei pareri di cui sopra, ai sensi del regolamento comunale sul sistema dei controlli interni e dell'articolo 147-bis comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, inserito dall'articolo 3 del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213, è stato assicurato sulla presente proposta di deliberazione il controllo di regolarità amministrativa e contabile e che l'atto è assoggettabile a controllo di regolarità amministrativa e contabile, nella fase successiva, a mente dell'art. 147 bis comma 2 del tuel d. lgs. n. 267/2000 esercitato da parte del segretario comunale

VISTO il D.P.C.M. 13 novembre 2014 in ordine alle regole per la formazione, l'archiviazione e la trasmissione di documenti con strumenti informatici e telematici sia per i privati che per le pubbliche amministrazioni, che detta le regole tecniche per i documenti informatici previste dall'art. 20, commi 3 e 4, dall'art. 22, commi 2 e 3, dall'art. 23, dall'art. 23-bis, commi 1 e 2 e dall'art. 23-ter del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 82 del 2005) e la sottoscrizione

con firma digitale ovvero con firma elettronica qualificata a' sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 nel testo modificato dall'[art. 22, comma 1, lett. a\), D.Lgs. 26 agosto 2016, n. 179](#), a decorrere dal 14 settembre 2016, ai sensi di quanto disposto dall'[art. 66, comma 1, del medesimo D.Lgs. n. 179/2016](#).

Dato atto che con il rilascio dei pareri di cui sopra, ai sensi del regolamento comunale sul sistema dei controlli interni e dell'articolo 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, inserito dall'articolo 3 del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174, convertito con modificazioni dalla legge 7 dicembre 2012, n. 213, è stato assicurato sulla presente proposta di deliberazione il controllo di regolarità amministrativa e contabile.

Con voti unanimi favorevoli espressi dai presenti in forma palese per alzata di mano.

#### DELIBERA

- 1) di determinare per l'anno 2021, per le motivazioni e le finalità indicate nelle premesse, i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, così come riportati in calce al presente atto ed nell'allegata tabella (All. A) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di dare atto, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo pretorio.

Inoltre, stante la necessità e l'urgenza, con ulteriore e separata votazione espressa nelle forme di legge da parte dei presenti aventi diritto

#### DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile a' sensi dell'art. 134 comma 4 del testo unico enti locali d. lgs. n. 267/2000 con separata ed unanime votazione resa dai presenti aventi diritto nelle forme di legge, con il dare atto che l'immediata eseguibilità procede da scelte ampiamente discrezionali riservate all'Autorità Comunale circa l'apprezzamento dell'urgenza di provvedere non suscettibili di sindacato di legittimità da parte del Giudice Amministrativo (in tal senso: Tribunale Amministrativo Regionale Puglia - Lecce, Sezione 2 Sentenza 23 gennaio 2013, n. 99; Tribunale Amministrativo Regionale Piemonte - Torino, Sezione 2 Sentenza 14 marzo 2014, n. 460) e non presuppone la pubblicazione e che, parimenti non ha effetto sulla decorrenza dei termini per la proposizione di azioni giurisdizionali ( TAR Puglia – Lecce, sez. II, 29 novembre 2011, n. 2065).

#### **AVVERTE**

*Che, ai sensi del quarto comma dell'articolo 3 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso, con decorrenza del termine per l'impugnazione dal giorno della pubblicazione all'albo pretorio del presente provvedimento per estratto, a' sensi dell'art. 1 legge n. 205 del 2 luglio 2000 (vedi consiglio di Stato, sez. Vi, 12 maggio 2009 n. 2948): - giurisdizionale al T.A.R. di Brescia ai sensi dell'art. 2, lett. b) e art. 21 della L. 1034/1971 nel testo come modificato dalla legge n. 205/2000, che ha introdotto significative innovazioni, e ss. mm entro il termine di sessanta giorni dalla data di scadenza del termine di pubblicazione [ove previsto dal regolamento comunale] ovvero da quello in cui l'interessato ne abbia ricevuta la notifica o ne abbia comunque avuta piena conoscenza; con il precisare che il ricorso deve essere notificato all'organo che ha emesso l'atto impugnato e ai controinteressati ( non ai co-interessati) ai quali l'atto di riferisce o almeno a uno di essi. Il predetto termine di 60 giorni è aumentato di 30 giorni se le parti o alcuna di esse risiedono in un altro stato d'Europa e di 90 giorni se risiedono fuori di Europa. - straordinario al Presidente della Repubblica per i motivi di legittimità entro 120 giorni decorrenti dal medesimo termine di cui sopra ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 24.1.1971, n. 1199.*



Avverte inoltre che :

- "la pubblicazione costituisce una forma tipica di conoscenza non piena, rilevante per la decorrenza dei termini di impugnazione degli atti da parte dei soggetti non direttamente contemplati dallo stesso" (cfr. Cons. Stato, VI, 7 maggio 2014, n. 2825)
- l'art. 41, comma 2, Cod. proc. amm. prevede la proposizione dell'azione di annullamento nel termine previsto dalla legge decorrente "dalla notificazione o dalla comunicazione ovvero, per gli atti di cui non è richiesta la notificazione individuale, dal giorno in cui sia scaduto il termine della pubblicazione se questa sia prevista dalla legge o in base alla legge";
- "per insegnamento giurisprudenziale costante la "piena conoscenza" di un provvedimento come momento dal quale fare decorrere il termine di cui all'art. 41, comma 2, c.p.a., non deve essere intesa quale sua "conoscenza piena ed integrale", in quanto a tale scopo è sufficiente la percezione dell'esistenza di un provvedimento amministrativo e degli aspetti che ne rendono evidente la lesività della sfera giuridica del potenziale ricorrente, in modo da rendere riconoscibile e attuale l'interesse ad agire contro di esso. Ai sensi della norma citata per "piena conoscenza" deve intendersi, quindi, la consapevolezza dell'esistenza del provvedimento e della sua lesività . (Cons. Stato, 9 aprile 2020, n. 2328; Cons. Stato, 23 maggio 2018, n. 3075). "Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa|Trentino Alto Adige - Bolzano|Sezione 1|Sentenza|20 ottobre 2020| n. 248
- il termine decadenziale per ricorrere contro gli atti amministrativi soggetti a pubblicazione necessaria decorre per i soggetti non espressamente nominati (o immediatamente rintracciabili) dalla pubblicazione medesima, non essendo indispensabile la notificazione individuale o la piena conoscenza (cfr. Cons. Stato, sez. III, 8 gennaio 2019, n. 190; V, 6 luglio 2018, n. 4147; III, 22 novembre 2018, n. 6606; VI, 7 maggio 2014, n. 2825; IV, 13 luglio 2011, n. 4239).

**PARERI AI SENSI DELL'ART 49, TESTO UNICO DECRETO LEGISLATIVO 267/2000**

Per la regolarità tecnica : **favorevole.**

Vestone, li 02.febbraio.2021

Il Responsabile dei Servizi Tecnici  
Settore Edilizia Privata ed Urbanistica  
Giovanni Zambelli

Per la regolarità contabile : **favorevole.**

Vestone, li 02.febbraio.2021

Finanziari

La Responsabile dei Servizi  
Grazia Albertini

**ALLEGATO A)**

**Deliberazione della G.C. n. \_\_\_\_\_ in seduta del 02.febbraio.2021**

**VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2021**

**AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.**

| <u>ZONA EDIFICABILI</u>                                                                           | <u>VALORE AL MQ.</u>          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale – classe 2</b>                 | <b>€ 85,00/mq</b>             |
| <b>Ambiti territoriali a destinazione produttiva</b>                                              | <b>€ 65,00/mq</b>             |
| ZONA EDIFICABILE                                                                                  | VALORE AL MQ./Slp ammissibile |
| AdT 1                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| AdT 2                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| AdT 3                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| AdT 4                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| AdT 5                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| AdT 6                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| AdT 7                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| AdT 8                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| AdT 9                                                                                             | € 35,00/mq                    |
| <b>Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale – classe 2 (comparto n. 3)</b> | <b>€ 55,00/mq</b>             |

**Il Responsabile dei Servizi Tecnico Settore Edilizia Privata ed Urbanistica**  
**Giovanni Zambelli**

---

Letto, confermato e sottoscritto

Il sindaco (firmato digitalmente art. 24 d. lgs. N. 82/2005)  
Roberto Facchi

Il Segretario Comunale  
dott. Alberto Lorenzi