



COMUNE DI VOBARNO

PROVINCIA DI BRESCIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 127 DEL 14/11/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026

L'anno **duemilaventicinque**, addì **quattordici** del mese di **Novembre** con inizio alle ore **17:30**, nella **sala delle adunanze** si è riunita la Giunta Comunale.
All'inizio risultano presenti i Sigg.:

		Presente	Assente
PAVONI PAOLO	Sindaco	SI	
FOSSATI MAURIZIA	Vice Sindaco	SI	
LAZZARINI LUCA	Assessore	SI	
NOLLI VALERIO ENRICO	Assessore	SI	
BUFFOLI CLAUDIA	Assessore	SI	

Il Presidente, essendo legale il numero dei presenti dichiara aperta la seduta
Partecipa Segretario Comunale dott.ssa Marilena Però
Presiede il Sindaco Sig. Pavoni Paolo

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il D.Lgs. 23/2011 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" e le successive modifiche;

DATO atto che ai sensi dell'articolo 53, comma 16 della Legge n. 388, del 23.12.2000, così come modificato dal comma 8, dell'art.27 della Legge 28 Dicembre 2001, n.448, il termine previsto per deliberare le aliquote di imposta per i tributi locali è stabilito contestualmente alla data di approvazione del Bilancio di Previsione finanziario 2026-2028;

DATO ATTO che la quantificazione dei valori delle aree edificabili si rende opportuna e necessaria per fornire un parametro di riferimento e di supporto ai fini della determinazione della base imponibile per il calcolo relativo al versamento dell'IMU;

RILEVATO che prima di provvedere alla definizione dei valori delle aree edificabili ai fini di cui trattasi, si è provveduto a chiedere parere all'ufficio urbanistico che ha confermato per l'anno 2026 i riferimenti della Zona P.G.T., Piano di Governo del Territorio, indicati nell'allegato "A";

CONSIDERATO che nel Documento di Piano del P.G.T, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 26.09.2024, alcune aree sono inserite come "Ambiti di Trasformazione" in considerazione del fatto che non possono essere immediatamente edificabili in quanto mancanti del relativo Piano Attuativo;

VISTA la definizione di area fabbricabile è contenuta nella Legge 160/2019 all'articolo 1, Comma 741 lettera 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."

RICORDATO che secondo l'Art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248 del 04/08/2006 "... un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

RITENUTO che le stesse aree debbano essere considerate comunque edificabili, seppure mediante l'attribuzione di un valore affievolito per il fatto che esse possono, in presenza del piano attuativo, essere edificate ed una loro diversa considerazione comporterebbe l'equiparazione alle aree agricole che invece, sotto il profilo edificatorio, hanno una natura giuridica totalmente differente;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n. 41 del 27.2.08, la quale proprio in materia di ICI ha sottolineato come già la sentenza della Corte di Cassazione n. 25506/06 abbia "...deliberato un coerente e razionale sistema normativo introducendo nell'ordinamento la ragionevole destinazione tra finalità fiscali.....e finalità urbanistiche";

DATO ATTO che un'area, in relazione alla quale non è ancora ottenibile il Permesso di Costruire, è qualificata come "Ambito di Trasformazione" da uno strumento urbanistico quale il P.G.T., ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;

RITENUTO che l'edificabilità di un terreno in base al solo P.G.T., anche privo di strumenti attuativi, è sufficiente, di norma, a far lievitare il valore di detto terreno, ed è pertanto ragionevole considerare edificabile, ai fini della determinazione dell'imponibile I.M.U., un'area che, invece è considerata ancora non edificabile dalla normativa urbanistica;

DATO ATTO che i valori indicativi di riferimento delle aree edificabili, per l'anno 2026, sono definiti nel prospetto allegato "A";

ACQUISITI gli allegati:

- parere favorevole espresso dal responsabile del servizio finanziario, dott.ssa. Elisabetta Iacono di regolarità tecnica attestante la correttezza e regolarità dell'azione amministrativa verificate in sede di formazione del provvedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000;
- parere favorevole di regolarità contabile, espresso dalla Responsabile del Servizio finanziario, Dott.ssa Elisabetta Iacono, sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi dai presenti, nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) di dare atto che secondo l'Art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248 del 04/08/2006 "... un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- 2) di approvare i valori di riferimento delle aree edificabili, ai fini dell'individuazione della base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U., per l'anno 2026, come da prospetto allegato "A";
- 3) di dare atto che la quantificazione dei valori delle aree edificabili si rende opportuna e necessaria per fornire un parametro di riferimento ai fini della determinazione della base imponibile per il calcolo relativo al versamento dell'IMU, specificando che si tratta di valori esclusivamente indicativi;
- 4) di dare atto e precisare che le aree edificabili sono soggette all'I.M.U. secondo le nuove classificazioni a decorrere dal 1 gennaio 2026, in vigore dell'approvazione del P.G.T. avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 in data 26.09.2024;
- 5) di trasmettere copia della presente deliberazione agli uffici interessati per gli adempimenti esecutivi di rispettiva competenza.

Dopodiché, attesa l'urgenza di provvedere, con voti favorevoli unanimi, espressi dai presenti, nelle forme di legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma quattro, del D. Lgs. 267/2000.

Letto confermato e sottoscritto,

IL SINDACO
Pavoni Paolo

(Sottoscrizione apposta digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Marilena Però

(Sottoscrizione apposta digitalmente)