



COMUNE DI MUSCOLINE
(PROVINCIA DI BRESCIA)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 62 del 11/11/2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AGLI
EFFETTI IMU- ANNO 2026**

Il giorno undici novembre duemilaventicinque, alle ore 12:30, presso la sede municipale, si riunisce la Giunta Comunale.

Sono presenti:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	BENEDETTI GIOVANNI	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	SEMINARIO ELISA	X	
<u>3</u>	Assessore	SCALFI SIMONE	X	

PRESENTI: 3 ASSENTI: 0

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Comunale Dr.ssa Annalisa Lo Parco, il quale provvede alla stesura dei verbali [articolo 97, comma 4, lettera a) del TUEL].

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI IMU– ANNO 2026

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (TUEL) in materia di competenze della giunta comunale;
- gli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e l'articolo 13 del DL 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali è stata istituita l'imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 639 e ss., della legge 27 dicembre 2013 n. 147 che ha istituito la I.U.C. (Imposta Municipale Unica) in vigore dal 1° gennaio 2014 e costituita dalle tre componenti IMU, TA.SI. e TARI;
- l'art. 1 Legge 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) al comma 738 ha previsto l'abolizione dal 2020 dell'Imposta Unica Comunale (IUC) nelle sue due componenti IMU E TASI (lasciando in vigore la Tassa rifiuti TARI) e ai commi dal 739 al 783 ha istituito e disciplinato la nuova IMU con decorrenza 2020;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 10 aprile 2019, pubblicata sul BURL il 03/07/2019 con cui è stata approvata in via definitiva la prima variante generale al Piano di Governo del Territorio comunale (PGT);

Considerato che:

- *il comma 3 dell'articolo 13 del DL 201/2011 recita: "la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.L.gs. 30 dicembre 1992 n. 504 e dai commi 4 e 5 del presente articolo";*
- *l'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 dispone che, per le aree fabbricabili, il valore dell'immobile sia 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";*
- *l'articolo 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, prevede che i comuni con regolamento possano "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune*

commercio delle aree fabbricabili, ai fini 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

Dato 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 Imu;
- nel Documento di Piano del P.G.T, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 in data 10.04.2019, 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;
- 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;
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 41 del 27.2.08, 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";
- 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., ed ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;
- 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;

Tenuto conto dell'andamento di particolare contrazione del mercato immobiliare e del valore reale di mercato delle aree edificabili, per l'anno 2026;

Ritenuto di confermare i valori base stabiliti per lo scorso anno, come indicati nell'allegata tabella "A";

Ritenuto di confermare anche per l'anno 2026 adeguata perequazione, commisurata a specifiche condizioni oggettive che possano influenzare il reale valore di mercato di quelle aree che, ancorchè classificate negli stessi ambiti, sono gravate da servitù o criticità ambientali, ovvero sono apprezzate in ragione della loro particolare localizzazione di pregio, secondo l'allegata tabella perequativa, allegato "B";

Visti i valori come definiti nel prospetto allegato "A" che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Acquisiti i favorevoli pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi da parte dei responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art.49 - comma 1 - del D.Lgs. 267/2000;

tutto ciò premesso, con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

1.di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2.di approvare i valori soglia delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., per l'anno 2026 come da prospetto allegato "A";

3.di approvare i coefficienti perequativi, da applicare ai valori stabiliti dalla tabella "A", come da prospetto allegato "B";

4.di dare atto e precisare che le aree edificabili sono soggette all'I.M.U. secondo le nuove classificazioni a decorrere dal 03 luglio 2019, in vigenza dell'approvazione del PGT avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 in data 10.04.2019;

5.di dare atto che la quantificazione dei valori soglia 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 Imu;

6.di precisare che i valori così come determinati non assumono carattere vincolante né per il

contribuente, né per il comune, ma hanno valore meramente indicativo, dando atto che il Servizio Tributi potrà accertare un diverso valore in presenza di documentazione probante di natura sia pubblica che privata (atti notarili, perizie di rivalutazione ecc);

7. di dare atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ed in ordine alla regolarità contabile (articolo 49 TUEL).

Inoltre, la Giunta Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla volontà di concludere tempestivamente il procedimento, con ulteriore votazione, all'unanimità:

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente (art. 134 co. 4 del TUEL).

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Giovanni Benedetti

Il Segretario Comunale
Dr.ssa Annalisa Lo Parco