



## COMUNE DI PRALBOINO

Provincia di Brescia

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**COPIA**

**N. 85 del 04-12-2024**

**O G G E T T O : DETERMINAZIONE AI FINI IMU, DEL VALORE PER L'ANNO 2025 DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI PRALBOINO, AI SENSI DELL'ART.59 DEL D.LGS. N. 446/1997.**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno quattro del mese di dicembre alle ore 18:00 previa regolare convocazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE, Egeria Ruffo che redige il verbale.

Sono presenti i Signori:

	Cognome	Nome	Presente	Assente
<b>SINDACO</b>	<b>PROF. ROMAGNOLI</b>	<b>RICCARDO</b>	<b>Presente</b>	
<b>ASSESSORE</b>	<b>DOTT.SSA COSIO</b>	<b>ENRICA</b>	<b>Presente</b>	
<b>ASSESSORE</b>	<b>FEDERICI</b>	<b>MICHELE</b>	<b>Presente</b>	

Constatata la presenza del numero legale e la regolarità tecnica della seduta, il Sindaco ne assume la Presidenza ed introduce la proposta in oggetto.

I componenti della Giunta, fisicamente presenti in aula, prendono atto che la presente riunione si svolge a distanza in videoconferenza con l'Assessore Cosio Enrica, in conformità alle linee di indirizzo di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. n. 35 del 30/04/2022.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- con decreto legislativo 14/03/2011 n. 23 “disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale” è stata istituita l’Imposta Municipale Propria (IMU) in sostituzione dell’Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);
- con D.L. 06.12.2011 n. 201 (legge di conversione n. 214 del 22.12.2011) articolo 13 è stata disposta l’anticipazione sperimentale dell’IMU dall’anno 2012 e fino al 2014. Presupposto dell’IMU è il possesso di immobili di cui all’art. 2 del D. Lgs. n.504/1992 fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. base imponibile dell’imposta è il valore di detti immobili determinato ai sensi dell’art. 5 commi 1,3,5 e 6 del D. Lgs. n. 504/1992;
- a norma dell’art. 1 comma 707 lettera a) della Legge n. 147/2013, l’IMU cessa di essere applicata in forma sperimentale;
- l’art. 14 comma 6 del D. Lgs. n. 23/2011, conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del D. Lgs. n. 446/1997;

### RILEVATO inoltre che il Decreto Legislativo n. 504/1992:

- all’articolo 2, comma 1, lettera b), statuisce che per area fabbricabile si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio e precisamente:
  - aree inserite come edificatorie nel P.G.T.;
  - aree inserite in piani attuativi;
  - aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati;
  - aree che risultino dalla demolizione di fabbricati;
  - aree soggette a interventi di recupero edilizio di cui all’art. 31, comma 1, lett. c), d; ed e) della Legge n. 457/1978.
- tutte quelle aree che presentino le possibilità legali all’edificazione, secondo i criteri previsti dal DPR n. 327/2001.
  - l’art. 11 quaterdecis, comma 16, del D.L. n.203/2005, convertito nella Legge n.248/2005, infatti stabilisce che “un’area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”;
  - all’articolo 5, comma 5, si chiarisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RILEVATO CHE il Decreto Legislativo 15.12.1997 n. 446, all’art. 59 “potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili” al comma 1 lettera g) dispone: *i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza del contenzioso*”;

CONSIDERATO CHE la disciplina dell’IMU è stata oggetto di numerosi interventi normativi nel corso del 2013, ultimi dei quali ad opera della Legge 27/12/2013 n. 147, art. 1, comma 639 e ss.(Legge di Stabilità per il 2014) che ha istituito la IUC (imposta unica comunale) che oltre alla

TARI e alla TASI, comprende anche l'IMU, imposta municipale propria, di natura patrimoniale dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali (tranne le categorie A1,A8,A9) e relative pertinenze;

RILEVATO inoltre che, a supporto dell'azione di recupero dell'evasione nel settore immobiliare, già avviata dagli uffici preposti, è opportuno, al solo fine della limitazione del potere di accertamento, procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2024;

ACCERTATO CHE la nuova disposizione recata dal comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n.160/2019 stabilisce, diversamente dal precedente regime impositivo dell'IMU, 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 all'abitazione";

CONSIDERATO CHE tale disposizione comporta il superamento della precedente impostazione normativa che consentiva di fare riferimento alla nozione civilistica di pertinenza di cui all'art. 817 e seguenti del codice civile nonché all'orientamento giurisprudenziale formatosi su tali disposizioni. Pertanto a partire dal 2020, il concetto di pertinenza ai fini IMU deve essere ricondotto esclusivamente alla definizione fiscale contenuta nel comma 741 lett. a) dell'art. 1 della legge n.160/2019. In particolare, la parte residuale di un'area oggetto di sfruttamento edificatorio può essere considerata pertinenza ai fini IMU solo nel caso in cui la stessa risulti accatastata unitariamente al fabbricato, anche mediante la tecnica catastale della cosiddetta "*graffatura*". In questo caso, il valore del fabbricato comprende anche quello della pertinenza mentre, in caso contrario, l'area continua a considerarsi edificabile e svincolata dal fabbricato principale e come tale sarà soggetta autonomamente a imposizione fiscale, in quanto risulta inclusa negli strumenti urbanistici;

PRESO ATTO CHE, specificatamente nelle aree residenziali, vi sono molti appezzamenti di terreno di piccole dimensioni adibiti a orti, giardini ed aree verdi, che pur disponendo di volumetria e quindi di diritti edificatori anche se parziali, che data la loro conformazione e ridotta superficie non consente autonomamente la possibilità di edificazione;

DATO ATTO CHE comunque, per i motivi sopra descritti, seppur oggetto di imposizione, il valore venale di tali aree risulta essere molto limitato, rispetto ad aree edificabili con piena capacità edificatoria;

PRESO ATTO CHE dette aree per essere considerate pertinenziali devono essere necessariamente accatastate con il fabbricato principale mediante la cosiddetta "*graffatura*", con notevoli spese a carico dei possessori medesimi;

CONSIDERATO CHE a fronte di quanto sopra espresso, si ritiene utile e necessario stabilire per dette aree dei valori minori ai fini dell'imposta comunale IMU, sugli immobili, rispetto alle altre aree con piena capacità edificatoria;

RITENUTO pertanto di procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, distinte per singole zone omogenee, relativi all'anno **2025**, dando atto che non si procederà ad accertamento di eventuale maggior valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli qui approvati;

VISTA la disposizione dell'U.T.C., relativa alla "Individuazione per l'anno **2025** dei valori di riferimento delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini della determinazione dell'imposta municipale propria (IMU)" emessa dal Responsabile del Settore Tecnico";

VISTO l'art.48 del T.U.E.L. n. 267 del 18/08/2000;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'area tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi, resi nei modi e forme di legge, anche per quanto attiene l'immediata eseguibilità della presente;

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di determinare, **al solo fine della limitazione del potere di accertamento**, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, distinte per zone omogenee, relativi all'anno **2025**, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5, dell'art. 5, del D. Lgs. n. 504/1992;
3. di approvare la disposizione dell'Ufficio tecnico comunale, relativa alla "Individuazione per l'anno **2025** dei valori di riferimento delle aree fabbricabili sul territorio comunale ai fini della determinazione della imposta municipale propria (IMU)", allegata al presente atto, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
4. di dare atto che non si procederà ad accertamento di eventuale maggior valore delle aree fabbricabili, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli approvati con il presente provvedimento, come pure non si procederà al rimborso del contribuente che abbia versato un'imposta calcolata su un maggior valore dichiarato per le proprie aree;
5. di dare atto che:

**Si stabilisce che in ogni caso, il valore delle aree fabbricabili di piccole dimensioni poste all'interno del (NAF), utilizzato dai contribuenti per il calcolo dell'imposta, è quello indicato nella seguente tabella:**

**AREE RESIDENZIALI: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF) (  Tav. R1 del P.G.T.)**

Aree individuate come Unità Urbane storiche di antica formazione, censite al N.C.T. di pertinenza al fabbricato abitativo non accatastate unitariamente al fabbricato residenziale.

Anno di riferimento	2025 (euro)
Dimensioni fino a 100 mq.	20,00
Dimensioni fino a 300 mq.	30,00
Dimensioni oltre 300 mq.	50,00

6. di dare comunicazione della presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. n. 267/2000;
7. di dichiarare, con successiva votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/00.

<b>ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI</b>	<b>GIUNTA</b>	<b>COMUNALE N. 85 DEL 04-12-2024</b>
---------------------------------------	---------------	--------------------------------------


**OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE :**

**Determinazione ai fini IMU, del valore per l'anno 2025 delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Pralboino, ai sensi dell'art.59 del D.LGS. n. 446/1997.**

---

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA Regolarità tecnica  
(Art.49, comma L. T.U. approvato con D.L. 267/2000)**

---

 **VISTO** si esprime parere Favorevole  
motivazioni allegate


Pralboino, 04-12-2024

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Luca Geom. Facchetti

---

**PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA Regolarità contabile  
(Art.49, comma 1, T.U. approvato con D.L. 267/2000)**

---

 **VISTO** si esprime parere Favorevole  
motivazioni allegate

Pralboino, 04-12-2024

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to ENRICA DOTT.SSA COSIO

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco**  
**f.to RICCARDO PROF. ROMAGNOLI**

**Il SEGRETARIO COMUNALE**  
**f.to Egeria Ruffo**

Comunicazione Capigruppo del 05-12-2024

---

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO**

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web del Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69).

Pralboino, 05-12-2024

**Il Istruttore amministrativo**  
**f.to Sonnye Disotilli**

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web del Comune per 15 giorni consecutivi dal 05-12-2024 al 20-12-2024 ed è divenuta esecutiva il giorno 30-12-2024, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione ai sensi dell'Art. 134 c. 4 del D.L.vo 267/00

Pralboino, \_\_\_\_\_

**Il SEGRETARIO COMUNALE**  
**f.to Egeria Ruffo**

---

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Pralboino, \_\_\_\_\_

**Il Vice Segretario Comunale**  
**Egeria Ruffo**