

	COMUNE DI CETO PROVINCIA DI BRESCIA CAP 25040 - TEL. (0364) 434018 – FAX (0364) 434418	DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 84 DEL: 09.09.2025
---	--	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 84 DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 09.09.2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.

L'anno **duemilaventicinque** addì **nove** del mese di **settembre** alle ore **18,30** nella sala delle adunanze, presso la Residenza Municipale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco, Geom. LANZETTI MARINA, la Giunta Comunale, composta dai Signori:

LANZETTI MARINA	SINDACO	P
DUCOLI FRANCESCO	ASSESSORE – VICE SINDACO	P
MARTIN CHRISTOPHER JAMES	ASSESSORE	A

Totale presenti **2**

Totale assenti **1**

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale, **Dott. Matteo Tonsi**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco, Sig.ra **Lanzetti Marina**, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

DETERMINAZIONE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.
--

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Visto l'art. 1, comma 169, della L. n. 296/2006 il quale dispone che *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione e che tali deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio ma entro il predetto termine, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”*.

Visto il combinato disposto degli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la Legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita l'imposta municipale propria, con anticipazione, in via sperimentale, in tutti i Comuni del territorio nazionale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014. Le citate disposizioni fanno espresso rinvio per diversi aspetti della disciplina dell'IMU al D.Lgs. 30.12.1992 n.504, regolante l'ICI. Così, ad esempio, per quanto rileva ai fini del presente provvedimento, la base imponibile dell'IMU, con riferimento alle aree fabbricabili, al pari di quanto a suo tempo previsto per l'ICI, continua ad essere determinata secondo le previsioni di cui all'art.5 del D.Lgs.31 dicembre 1992 n.504. Di conseguenza, il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avuto 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.

Richiamata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 88 del 24/09/2024, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati i valori delle aree edificabili ricadenti nella zone omogenee residenziali e produttive del Comune di Ceto ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2025.

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 30/12/2014 con la quale è stato approvato in il Piano di Governo del Territorio del Comune di Ceto.

Visto il parere legale dell'avv. Domenico Bezzi acclarato agli atti del comune di Ceto con prot. n. 1288 del 07.03.2015 riguardante l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica agli ambiti di trasformazione (ATR) *“.....la disciplina pianificatoria in itinere consente di ritenere le aree indicate nel documento di piano quali atte ad una futura capacità edificatoria, sia pure subordinata all'approvazione dei piani attuativi e relativamente all'intera area individuata graficamente pur in assenza di specificata perimetrazione delle medesime. A tale proposito, l'art. 8, lett. e) della LR n. 12 del 2005 stabilisce che il documento di piano, tra l'altro, individua anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata gli ambiti di trasformazione definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali. Tale individuazione legittima senz'altro quella prospettiva edificatoria dell'area e, quindi, la soggezione al tributo.*

In punto, si richiamano due utili e recenti arresti giurisprudenziali che confermano l'assunto.

- Sono *“terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria”*, la cui cessione a titolo oneroso genera plusvalenze imponibili ai fini dell'Irpef (ma anche ai fini icip, indica la sentenza), quelli contemplati come tali da un p.r.g., *“indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*. (Cassazione civile sez. VI, 13/12/2012, n. 23001).

- *In tema di imposta comunale sugli immobili (i.c.i.), l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, atteso che l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è da ritenersi sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo ius aedificandi o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta, conformemente alla natura periodica del tributo in questione. Pertanto, la ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche riferiti al suolo anche se condizionano, in concreto, la sua edificabilità non la escludono ma la loro presenza incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile. Cassazione civile sez. trib., 05.03.2014, n. 5161."*

Ritenuto opportuno, in considerazione del perdurare dell'attuale crisi economica, confermare anche per l'annualità 2026 i seguenti valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU (valori 2021 ridotti del 20%) riassunti nella tabella sotto riportata:

ZONA	VALORE AL MQ
B1 – Ambito residenziale semi – intensivo esistente	24,00
B2 – Ambito residenziale semi – estensivo esistente	20,00
PCC – Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato	16,00
VD - Ambiti a volumetria definita con Piani attuativi vigenti	16,00
D1 – Ambito artigianale industriale esistente	16,00
D2 – Ambito artigianale commerciale – ricettivo misto	24,00
D3 – Ambito di riconversione misto	12,00
ATR 1 – Cagne Nadro	12,00
ATR 3 – Località Raseghe	12,00
ATR 4 – Località Le Cadè	12,00
ATR 5 – Località Giarelli	8,00
ATR 6 – Via Tarsia	8,00
ATR 8 – Via Caduti del Lavoro	8,00
ATR 9 – Via Mulino	8,00

Precisato che, con l'art. 36 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, il Legislatore ha definitivamente chiarito che, ai fini dell'applicazione anche dell'ICI (oggi IMU) un'area si considera fabbricabile per il solo fatto di essere inserita in un P.R.G. (oggi PGT) addirittura solamente adottato e non ancora approvato dall'autorità regionale competente.

Richiamato il Regolamento per l'istituzione e l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC), approvato con Deliberazione della Consiglio Comunale n. 54 in data 14/11/2024, esecutiva ai sensi di legge.

Acquisiti ed Allegati i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile, il primo espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico Infrastrutture ed il secondo espresso dal Responsabile dei Servizi Finanziari, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000.

Con votazione unanime espressa nelle forme di legge

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte:

1. Di confermare, agli effetti IMU per l'anno 2026, i valori delle aree fabbricabili ricadenti nelle zone omogenee residenziali e produttive del vigente P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 39 in data 30/12/2014, nelle misure riportate nella tabella riepilogativa riportata in premessa.
2. Di comunicare il presente provvedimento ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
3. Di dare atto, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/90 come modificata dalla L. 15/2005 e dal D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104 sul procedimento amministrativo, 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 (TAR Lombardia), seconda sezione staccata di Brescia, al quale è possibile presentare i propri rilievi, in ordine alla legittimità, entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'albo pretorio o in alternativa entro 120 giorni al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 9 DPR 24 novembre 1971, n. 1199.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO, di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, così da evitare eventuali ritardi nella gestione dei procedimenti amministrativi;

CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI, espressi in forma palese,

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



COMUNE DI CETO

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25040 - TEL. (0364) 434018 – FAX (0364) 434418

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALL'ESAME DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Con riferimento alla presente proposta di deliberazione, sottoposta all'esame della Giunta Comunale, ai sensi dell'art.49, comma II, del D.Lgs. n.267/2000, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità tecnica.

Ceto, 05.09.2025

Il Responsabile del Servizio
F.to Geom. Lorenzo Gari

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Con riferimento alla presente proposta di deliberazione, sottoposta all'esame della Giunta Comunale, ai sensi dell'art.49, comma I, del D.Lgs. n.267/2000, si esprime parere favorevole in merito alla regolarità contabile.

Ceto, 09.09.2025

Il Responsabile del Servizio
F.to Bazzoni Marco

Delibera di G.C. n. 84 del 09.09.2025

DETERMINAZIONE, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2026.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL SINDACO
F.to Lanzetti Marina

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Matteo Tonsi

ADEMPIMENTI CONNESSI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo del Comune il 16.09.2025 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi sul sito web istituzionale www.comune.ceto.bs.it in attuazione del combinato disposto degli artt. 124 comma 2 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 (TUEL) ed art. 32 comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69.

Dalla Residenza Municipale, 16.09.2025.

L'INCARICATO PER LA PUBBLICAZIONE
F.to Guarinoni Maddalena

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva trascorsi dieci giorni dall'avvenuta pubblicazione (art. 134 del TUEL)

Ceto, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Matteo Tonsi