



**COMUNE DI BORNO**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**



**ORIGINALE**

Codice Ente **10272**

**DELIBERAZIONE N. 29**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2023 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)**

L'anno **DUEMILAVENTITRE** addì **DIECI** del mese di **MARZO** alle ore **16.00** in videoconferenza, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

<b>RIVADOSSI MATTEO</b>	<b>SINDACO</b>	Presente
<b>COMINOTTI BETTY</b>	<b>VICE-SINDACO</b>	Presente
<b>BUZZI GIORGIO</b>	<b>ASSESSORE</b>	Presente

Totale presenti **3**

Totale assenti **//**

Partecipa il Segretario Comunale **DR.SSA SILVIA LUISA BALLARINI** il quale provvede alla redazione del presente verbale, svolgendo le funzioni previste dall'art. 97, comma 4, del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **SIG. MATTEO RIVADOSSI**, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## DELIBERAZIONE N. 29 DEL 10.03.2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2023 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)**

### LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che l'art. 1, comma 738, della Legge 27.12.2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020) prevede che a decorrere dall'anno 2020 l'Imposta Unica Comunale di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27.12.2013, n. 147 è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla Tassa sui rifiuti (TARI).

**RICHIAMATA** la disciplina inerente l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), contenuta nell'art. 1, commi da 739 e 783, della suindicata Legge n. 160/2019;

**VISTI**, in particolare, i commi 741, lettera d) e 746 dell'art. 1 della citata Legge n. 160/2019, qui di seguito riportati:

- 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 04.07.2006, n. 223, convertito con modificazioni, dalla Legge 04.08.2006, n. 248 (comma 741, lettera d);
- per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 01 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) ed f) del D.P.R. 06.06.2001, 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 (comma 746);

**CONSTATATO** che, per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

**ATTESO** che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- si pone in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal Comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'Imposta, con conseguente perdita di gettito, il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

**RITENUTO** opportuno, alla luce di quanto sopra esposto ed in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere all'individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l'anno 2023, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del Comune, come da prospetto che allegato alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;

**PRECISATO** che i valori di che trattasi sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte dai rogiti di compravendita delle aree edificabili, dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare, dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

**VISTO** il Regolamento comunale per l'applicazione della nuova Imposta Municipale Propria (I.M.U.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 17.06.2020, esecutiva ai sensi di legge;

**VISTO** l'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico, Arch. Francesco Nicolini, in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Economico-Finanziario – Segretario Comunale, Dr.ssa Silvia Luisa Ballarini, in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

**CON** votazione unanime e favorevole, espressa nelle forme di legge, dagli aventi diritto, presenti e votanti;

## DELIBERA

1) di **approvare**, per le ragioni meglio descritte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per quanto attiene alle aree fabbricabili, la tabella dei valori unitari minimi di dette aree, così come identificate nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 11.10.2022, esecutiva ai sensi di legge, in attesa di pubblicazione sul B.U.R.L., che allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale;

2) di **dare atto** che i valori di cui al suindicato punto 1):

- costituiscono i valori minimi al di sotto dei quali il Comune di Borno si riserva la facoltà di procedere ad accertamento dell'Imposta versata;

- avranno decorrenza effettiva dalla data di pubblicazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) sul B.U.R.L.;

- non costituiscono in alcun modo una determinazione del reale valore di mercato e di compravendita delle aree edificabili come individuate dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);

- per ragioni legate all'inapplicabilità sostanziale dello sviluppo urbanistico di molte parti del territorio comunale identificate in Piani di lottizzazione o Aree di trasformazione mai attuati alla data di entrata in vigore del nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), non assumono, in nessuna forma, una base per il calcolo di accertamenti di tipo retroattivo rispetto alla data di cui in precedenza;

3) di **dare atto** dei pareri espressi in premessa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

4) di **dichiarare**, con successiva, separata ed unanime votazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, **il presente atto immediatamente eseguibile.**

---

## P A R E R I

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in relazione alla regolarità **tecnica** dell'atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
(Arch. Francesco Nicolini)



Si esprime parere **FAVOREVOLE** in relazione alla regolarità **contabile** dell'atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ECONOMICO-FINANZIARIO  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dr.ssa Silvia Luisa Ballarini)

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
MATTEO RIVADOSSI



IL SEGRETARIO COMUNALE  
DR.SSA SILVIA LUISA BALLARINI

---

### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Borno, li **2.9 MAR. 2023**

N. 168 REG. PUBBL.

La suesesa deliberazione:

- Ai sensi dell'art. 124, comma 1 del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.
- È stata comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, con elenco n. 12.



IL SEGRETARIO COMUNALE  
DR.SSA SILVIA LUISA BALLARINI

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

- Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. n. 267/2000.
- Dichiarata immediatamente eseguibile.

Borno, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DR.SSA SILVIA LUISA BALLARINI

---

valori IMU

**Comune di Borno**  
**TABELLA VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO**  
**DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2023**

destinazione urbanistica del terreno	Valore al mq
Nuclei di Antica Formazione zona A	30,00 €
Zona a Destinazione Residenziale B1	110,00 €
Zona a Destinazione Residenziale B2	100,00 €
Zona a Destinazione Residenziale B3	70,00 €
Zona a Destinazione Residenziale B4	50,00 €
Zona a Destinazione Residenziale B5	40,00 €
Zona T lottizzato	50,00 €
Zona T NON lottizzato	40,00 €
Zona D lottizzato	50,00 €
Zona D NON lottizzato	40,00 €