



COMUNE DI CALCINATE

Provincia di Bergamo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

n. 4

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2026 - CONFERMA VALORI.

L'anno **duemilaventisei**, addì **diciannove** del mese di **gennaio** alle ore **18:00** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, Statuto e Regolamenti comunali, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

PRESENTI		
BONI LORENA	SINDACO	Presente
LORENZI LAURA	VICESINDACO-ASSESS	Presente
CORTINOVIS ISABEL	ASSESSORE	Presente
ZINI GIOVANNI	ASSESSORE	Presente
BARBARISI ANTONIO	ASSESSORE	Presente

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE** Dott. **GRAVALLESE DOTT.SSA IMMACOLATA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il **SINDACO BONI LORENA** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) e s.m.i. è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;

VISTO l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) e s.m.i. ed in particolare:

- il comma 738 il quale stabilisce che *"...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783..."*;
- il comma 741, lett. d) il quale stabilisce che *"...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..."*;
- il comma 746, il quale stabilisce che *"...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato..."*.

CONSIDERATO che l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 ha stabilito che *"...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"*;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 1, comma 777 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) e s.m.i. ed ai sensi degli articoli 52 e 59, del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 e s.m.i., in tema di potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili, *"...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 di contenzioso..."*;

RICHIAMATA la Legge 27/07/2000, n. 212 *"Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente"* e s.m.i.;

RICHIAMATE le proprie deliberazioni della Giunta Comunale:

- n. 5 del 09/01/2020 avente ad oggetto *“Indirizzi al funzionario per attribuzione dei valori minimi venali delle aree fabbricabili - anno 2020”*;
- n. 5 del 14/01/2021 di determinazione dei valori minimi venali ai fini IMU delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Calcinate per l'anno 2021 con la quale venivano confermati i valori approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 09/01/2020;
- n. 9 del 27/01/2022 di determinazione dei valori minimi venali ai fini IMU delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Calcinate per l'anno 2022 con la quale venivano confermati i valori approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 5 del 14/01/2021;
- n. 6 del 26/01/2023 di determinazione dei valori minimi venali ai fini IMU delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Calcinate per l'anno 2023 con la quale venivano confermati i valori approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 27/01/2022;
- n. 112 del 07/12/2023 di determinazione dei valori minimi venali ai fini IMU delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Calcinate per l'anno 2024 con la quale venivano confermati i valori approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 26/01/2023;
- n. 108 del 21/11/2024 di determinazione dei valori minimi venali ai fini IMU delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Calcinate per l'anno 2025 con la quale venivano confermati i valori approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 112 del 07/12/2023.

CONSIDERATO che, in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, si rende necessario procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2026, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

RITENUTO di confermare, anche per l'anno 2026, i valori approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 21/11/2024;

CONSIDERATO che quanto sopra rientra nei normali compiti e funzioni di questo consesso;

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147-bis del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”* e s.m.i.;

VISTI:

- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- la Legge 07/08/1990, n. 241 e s.m.i.;
- Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) e s.m.i.;
- l'articolo 52 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446 e s.m.i.;
- Legge 27/07/2000, n. 212 e s.m.i.;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;
- il vigente Statuto comunale;
- il vigente regolamento di contabilità.

Con votazione unanime favorevole espressa nei modi di legge;

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **DI CONFERMARE**, anche per l'anno 2026, i valori delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Calcinate ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) così come fissati con la deliberazione della Giunta Comunale n. 108 del 21/11/2024 e come da tabella allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. **DI DARE ATTO** che i predetti valori possono essere modificati annualmente e qualora non modificati, si intendono confermati quelli stabiliti nell'anno precedente;
4. **DARE ATTO** che i valori di cui al precedente punto 2:
 - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nella presente deliberazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore.
5. **DI ASSICURARE**, attraverso idonee forme di pubblicità la conoscenza dei valori minimi delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;
6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Settore Gestione Economica, l'adozione degli atti conseguenti l'esecuzione del presente provvedimento;
7. **DI DICHIARARE**, con separata votazione unanime favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18/08/2000, n. 267 e s.m.i..

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

II SINDACO

LORENA BONI

II SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA IMMACOLATA GRAVALLESE



COMUNE DI CALCINATE

PROVINCIA DI BERGAMO

Piazza V. Veneto, 9 – 24050 Calcinate (BG)

Cod. fiscale e P. IVA n. 00662780162

protocollo@comune.calcinate.bg.it - PEC: comune.calcinate.bg@pec.it

www.comune.calcinate.bg.it

TABELLA VALORI MINIMI AL MQ. DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2026

AMBITI RESIDENZIALI

• Ambito consolidato del Centro Storico e alcuni nuclei rurali di antica formazione	Art. 35 NTA del Piano delle regole	Euro 41,00
• Ambito consolidato del Centro Storico e alcuni nuclei rurali di antica formazione soggetti a PA obbligatorio	Edifici/aree soggetti/e a Piano attuativo obbligatorio	Euro 104,00
• Ambito consolidato residenziale	Art. 36 NTA del Piano delle regole	Euro 131,00
• Ambito consolidato residenziale con PA approvato ma non convenzionato	Art.37 NTA del Piano delle regole	Euro 131,00
• Ambito di riconversione residenziali (ArR)	Art. 38 NTA del Piano delle regole	Euro 117,00
• Ambito di trasformazione residenziale (AtR)	Art. 39 NTA del Piano delle regole	Euro 81,00
• Ambito di trasformazione residenziale per edilizia economico popolare (AtR/2)	Art. 39 NTA del Piano delle regole	Euro 72,00

AMBITI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI

• Ambito consolidato artigianale – industriale	Art. 41 NTA del Piano delle regole	Euro 117,00
• Ambito consolidato artigianale-industriale con PA approvato ma non convenzionato	Art. 42 NTA del Piano delle regole	Euro 117,00
• Ambito consolidato artigianale-industriale soggetta a piani volumetrico convenzionato (PlvU)	Art. 43 NTA del Piano delle regole	Euro 108,00
• Ambito di riconversione artigianale-industriale (ArP)	Art. 44 NTA del Piano delle regole	Euro 100,00
• Ambito di trasformazione artigianali – industriali (AtP)	Art. 45 NTA del Piano delle regole	Euro 60,00
• Verde di pertinenza produttiva a filtro dell'ambiente circostante	Art. 40 NTA del Piano delle regole	Euro 55,00
• Aree artigianali – industriali inedificabili	Art. 40 NTA del Piano delle regole	Euro 60,00

AMBITI TERZIARI E COMMERCIALI

• Ambito consolidato terziari e commerciali	Art. 48 NTA del Piano delle regole	Euro 140,00
• Ambito consolidato terziari e commerciali con PA approvato ma non convenzionato	Art. 49 NTA del Piano delle regole	Euro 122,00
• Ambito consolidato terziari e commerciali soggetti a piani volumetrico unitario convenzionato (PlvU)	Art. 50 NTA del Piano delle regole	Euro 117,00
• Ambito di riconversione terziario e commerciale (ArT)	Art. 51 NTA del Piano delle regole	Euro 126,00
• Ambito di trasformazione terziario e commerciale (AtR/T)	Art. 52 NTA del Piano delle regole	Euro 77,00

AMBITO AGRICOLO

• Aree Agricole	Art. 54 NTA del Piano delle regole	Euro ***
• Aree Agricole interessate dal Parco Regionale del Fiume Serio	Art. 55 NTA del Piano delle regole	Euro ***

AMBITI PRODUTTIVO A CARATTERE SPECIALE

• Ambiti produttivo a carattere speciale Cava Biancinella	Art. 73 NTA del Piano delle regole	Euro 81,00
• Distributori carburante	Elaborato PR 10 allegato al Piano delle regole	Euro 86,00

AREE A DESTINAZIONE SPECIALE

• Aree per attrezzature per servizi pubbliche e private di uso pubblico	Art. 10 NTA piano dei servizi	Euro 50,00
• Aree per verde e sport	Art. 13 NTA piano dei servizi	Euro 32,00
• Aree per attrezzature tecnologiche	Art. 15 NTA piano dei servizi	Euro 27,00
• Spazi a parcheggio e viabilità	Artt. 15 -19 - 20 NTA piano dei servizi	Euro 27,00

***** NB.:** Per quanto riguarda le aree in ambito agricolo, l'imponibile è determinato dal Reddito Dominicale rivalutato ed aggiornato.