



COMUNE DI ARDESIO

PROVINCIA DI BERGAMO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Originale

Delibera n. **100**

Inviata ai capigruppo

Data 20/12/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

L'anno duemilaventicinque il giorno venti del mese di Dicembre alle ore 10.25, nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

CACCIA YVAN	SI
BONETTI SIMONE	SI
ONGARO DEBORA	NO
ZUCCHELLI LUCA	SI
GIUDICI SIMONA	SI
Totale	N. presenti : 4 N. assenti : 1

Partecipa alla seduta, in videoconferenza, il Segretario Comunale signor CARRARA VITTORIO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente signor CACCIA YVAN in qualità di Sindaco, dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020) 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."*;

PRESO ATTO, pertanto, che, a decorrere dall'anno 2020, le disposizioni che disciplinavano IMU e TASI, quali componenti della IUC, istituita con la L. n. 147/2013, sono state abrogate e che l'IMU è oggi disciplinata dalla Legge n. 160/2019;

RICHIAMATI interamente i commi da 739 a 783 dell'art. 1, Legge n. 160/2019, aventi ad oggetto la disciplina dell'IMU;

RILEVATO che, il comma 741 dell'art. 1 della L. n. 160/2019, lettera d) disciplina la nozione di area fabbricabile, definendo 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..."*;

RILEVATO altresì che l'art. 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sentenza n. 25506/2006) ha stabilito che *"un'area è da considerarsi 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"*;

PREMESSO che il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. d), della Legge n. 160 del 2019, ha approvato il *Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU)*, con deliberazione n. 7 del 30/04/2020;

RICHIAMATO l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160 del 2019 nonché l'art. 8 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), che ai fini dell'applicazione del tributo dispone:

- *comma 1: "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".*
- *comma 2: "Al fine di limitare il potere di accertamento del comune e ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili. Non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli determinati in base al presente comma."*

RILEVATA la difficoltà dei contribuenti nella determinazione della base imponibile delle aree edificabili, tenuto conto che *"il valore venale in comune commercio"* non è sempre quantificato nella stessa misura dai diversi operatori del mercato e dall'Ufficio Tributi comunale addetto al controllo delle dichiarazioni e dei versamenti dell'IMU, con conseguente possibile insorgenza di contenzioso e di contestazioni da parte dei contribuenti;

RITENUTO inoltre che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è 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 dell'area edificabile;
- 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 un'attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

CONSIDERATO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 05/06/2025 l'Ente ha approvato definitivamente la variante generale al P.G.T. PIANO di GOVERNO del TERRITORIO vigente del Comune di Ardesio (l.r. n. 12/2005 e s.m.i.);

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 26/03/2014, relativa alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili site nel Comune di Ardesio ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili, applicabili anche all'IMU di cui alla Legge n. 160/2019;

CONSIDERATO che il mercato immobiliare è stato investito da un susseguirsi di altalenanti episodi relativi alla variabilità dei prezzi dovuti al complicato momento economico e alla crisi pandemica che ci ha investiti negli ultimi anni;

RITENUTO necessario approvare nuovi valori medi di mercato delle aree edificabili, sulla base del contenuto del nuovo strumento urbanistico e della situazione economica attuale per orientare gli uffici nell'attività di controllo dell'Imposta Municipale Propria, limitare il potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato e, quindi, ridurre il contenzioso e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente;

RITENUTO altresì:

- a norma di quanto indicato dall'art. 8, comma 2 del vigente Regolamento IMU, di non procedere ad accertamento qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo la presente deliberazione;
- di non procedere al rimborso qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di valori dichiarati superiori a quelli predeterminati secondo la presente deliberazione, fermo restando il rispetto dei principi di legge riguardo alla determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili di cui all'art. 1, comma 746, della Legge 160/2019;

CONSIDERATO che il Comune di Ardesio con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 493 del 25/11/2025 ha conferito incarico allo Studio Associato SI.Eng, con studio in Clusone (BG) per la stesura di una relazione di supporto al RUP per la stima dei valori delle aree edificabili a seguito di aggiornamento PGT ai fini del calcolo dell'imposta municipale propria;

VISTA la relazione di supporto al RUP redatta dal tecnico incaricato Ing. Lubrini Gianfranco assunta al protocollo 8262 del 11/12/2025, che determina il più probabile valore di mercato delle aree edificabili, a seguito della definitiva efficacia della recente variante generale al PGT, ai fini della corretta applicazione dell'imposta MUNICIPALE UNICA [D.Lgs n. 504/92 - art. 5 - c. 5] così intitolata "RELAZIONE DI SUPPORTO AL RUP PER LA STIMA DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI A SEGUITO DI AGGIORNAMENTO PGT";

VALUTATI i valori di riferimento determinati con la citata relazione;

RICHIAMATA la "PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA [D.Lgs 504/92 - art. 5 - c. 5]" redatta dal Responsabile del Settore Tecnico Ing. Paola Rossi prot. n. 8737 del 17/12/2025 che stabilisce i valori per le aree edificabili soggette ad intervento edilizio diretto e per i Permessi di Costruire Convenzionati nonché per gli ATR vigenti;

PRESO ATTO che per i Permessi di Costruire Convenzionati si applica una riduzione del 10% rispetto ai valori delle aree edificabili di cui alla perizia;

RILEVATO che i suddetti valori saranno validi per il 2026 e per le annualità successive, qualora non si provveda al loro aggiornamento;

RICHIAMATO il parere favorevole espresso dai Responsabili del Settore Tecnico ai sensi dell'art. 49, primo comma, del Dlgs 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

VISTO:

- lo Statuto comunale;
- il Dlgs n. 267/2000 e s.m.i.;
- il Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU),

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme previste dallo Statuto;

D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE**, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) di cui alla Legge n. 160/2019), la "PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA [D.Lgs 504/92 - art. 5 - c. 5]" redatta dal Responsabile del Settore Tecnico Ing. Paola Rossi prot. 8737 del 17/12/2025 che stabilisce i valori per le aree edificabili soggette ad intervento edilizio diretto e per i Permessi di Costruire Convenzionati nonché per gli ATR vigenti allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale.
2. **DI DETERMINARE** con decorrenza 01/01/2026 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel Comune di Ardesio, ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale propria, quelli rilevati dalla perizia approvata e riportati nelle Tabelle allegate alla stessa.
3. **DI PRECISARE** che:
 - ai sensi dell'art. 8 comma 2 del vigente Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), il presente atto è adottato *"Al fine di limitare il potere di accertamento del comune e ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso [...] Non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia versato l'imposta sulla base di valori non inferiori a quelli determinati in base al presente comma."*
 - non si procederà al rimborso qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di valori dichiarati superiori a quelli predeterminati secondo la presente deliberazione, fermo restando il rispetto dei principi di legge riguardo alla determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili di cui all'art. 1, comma 746, della Legge 160/2019.
4. **DI PRECISARE** che i valori determinati avranno efficacia anche per gli anni successivi qualora l'Ente non deliberi diversamente nei termini per l'approvazione del Bilancio di Previsione.
5. **DI DARE OPPORTUNA** conoscenza dell'avvenuta adozione del presente atto mediante pubblicazione sul portale internet istituzionale,
6. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza, con voti favorevoli unanimi, espressi con separata votazione ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del Dlgs n. 267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 133**

Ufficio Proponente: **UFFICIO TECNICO**

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (UFFICIO TECNICO)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 17/12/2025

Il Responsabile di Settore

Paola Rossi

IL PRESIDENTE

CACCIA YVAN

IL SEGRETARIO GENERALE

CARRARA VITTORIO



COMUNE DI ARDESIO
Provincia di Bergamo

- UFFICIO TECNICO COMUNALE -

**PERIZIA DI STIMA
PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA**

[D.Lgs 504/92 – art. 5 – c. 5]

La sottoscritta **Rossi ing. Paola**, Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Ardesio (BG),

ad evasione dell'incarico affidatomi dall'Amministrazione Comunale di Ardesio, riguardante la **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA [D.Lgs 504/92 – art. 5 – c. 5]**, espongo quanto nel seguito.

1. PREMESSA

Il D.Lgs 504/92, recante “Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421”, stabilisce all'art. 5, comma 5, che *“per le aree fabbricabili, il valore è 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

La valutazione del **valore venale in comune commercio delle aree edificabili per il Comune di Ardesio** è stata quindi eseguita pertanto tenendo in debito conto i seguenti elementi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- oneri imposti dalla strumentazione urbanistica per ciascun ambito;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche nelle possibilità di conoscenza della sottoscritta;
- storico dei valori ai fini IMU precedentemente disposti.

2. GIUDIZIO DI STIMA

Il giudizio di stima seguente tiene conto del nuovo PGT definitivamente approvato e pubblicato su BURL di Regione Lombardia n. 47 del 19/11/2025.

Si tiene in conto che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio non fornisce alla data odierna i valori dei terreni edificabili riferiti al Comune di Ardesio limitandosi a fornire i dati relativi alle quotazioni immobiliari degli edifici con destinazione residenziale, commerciale, terziaria e produttiva, mentre esistono valutazioni proposte da "Progetto Bergamo" e riportate nel fascicolo "VALORE CASA & TERRENI OSSERVATORIO IMMOBILIARE indice dei prezzi dei fabbricati e de/le aree di Bergamo e Provincia - anno 2024" **dove in riferimento al comune di Ardesio sono segnalati per i terreni edificabili valori di vendita pari a 100 €/mc.** Inoltre, si fa riferimento all'attività di supporto al RUP per la determinazione dei valori affidata con Determinazione n. 423 del 25 novembre 2025 allo studio associato SI.Eng nella persona del Dott. Ing. Gianfranco Lubrini, accogliendone i valori proposti.

Le tabelle seguenti contengono le informazioni e le valutazioni condotte relative alla stima. In primo luogo si indicano i valori per le aree edificabili soggette ad intervento edilizio diretto e per i Permessi di Costruire Convenzionati.

Zona Urbanistica	Ardesio capoluogo	destra del Serio	Bani/Valcanale
	[valori base €/mq]		
NAF	edifici esistenti		
ARC - classe 1	€ 100,00	€ 70,00	€ 50,00
ARC - classe 2	€ 65,00	€ 45,50	€ 32,50
ARC - imp. unitario	edifici esistenti		
amb. rigenerazione	edifici esistenti		
terziario - commerciali	€ 80,00	€ 90,00	€ 50,00
turistico - alberghieri	€ 70,00	€ 45,00	€ 55,00
produttivi	€ 60,00	€ 80,00	€ 25,00
Riduzione forfettaria prevista in caso di PdC convenzionato - 10%			

COMUNE DI ARDESIO - - 1 - 2025-12-17 - 0008737

Nel seguito i valori delle aree edificabili contenute negli ambiti di trasformazione e quindi soggette a Piano Attuativo.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE												
Ambito di trasformazione		Superficie territoriale (mq)	destinazione	capacità edificatoria		IT (mq/mq)	Valore					
attuale denominazione	precedente denominazione			m c	m q		valore precedente €/mq	valore base €/mq	abbattimento 70% in attesa convenzione AT €/mq	ulteriore abbattimento per carichi urbanistici gravi	nuovo valore €/mq	nuovo valore appross. €/mq
AdT n. 1	AT 01 *	5221	residenziale	3800,00		0,24	€ 14,00	€ 45,50	-€ 31,85	€ 0,00	€ 13,65	€ 14,00
AdT n. 2	AT 03 *	3713	comm - art		3000,00	0,81	€ 27,00	€ 90,00	-€ 63,00	€ 0,00	€ 27,00	€ 27,00
AdT n. 3 ***	AT 04 **	5313	comm - art		1200,00	0,23	€ 27,00	€ 90,00	-€ 63,00	€ 0,00	€ 27,00	€ 27,00
AdT n. 4	AT 05	10736	residenziale	8100,00		0,25	€ 12,60	€ 45,50	-€ 31,85	-€ 1,00	€ 12,65	€ 13,00
AdT n. 5	AT 09	4860	residenziale	4000,00		0,27	€ 20,00	€ 65,00	-€ 45,50	€ 0,00	€ 19,50	€ 20,00
AdT n. 6	AT 12	26780	residenziale	21400,00		0,27	€ 18,00	€ 65,00	-€ 45,50	-€ 1,80	€ 17,70	€ 18,00
AdT n. 7	AT 16	4330	comm - art		750,00	0,17	€ 15,00	€ 50,00	-€ 35,00	€ 0,00	€ 15,00	€ 15,00
AdT n. 8	AT 21	2900	residenziale	1300,00		0,15	€ 10,00	€ 32,50	-€ 22,75	€ 0,00	€ 9,75	€ 10,00
AdT n. 9	AT 22 **	1080	residenziale	1800,00		0,55	€ 11,90	€ 50,00	-€ 35,00	€ 0,00	€ 15,00	€ 15,00
* ambito precedente oggetto di modifiche lievi												
** ambito precedente oggetto di modifiche sostanziali												
*** ambito la cui previsione diventerà efficace solo al decadere della convenzione in essere o in caso di riconvenzionamento - fino a tale momento si applicano i valori previsti accordati												

Tutto ciò premesso e stante quanto sopra,

LA SCRIVENTE GIUDICA

essere equi e corretti i valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 504/92, art. 5, c. 5 sopra riportati.

A conferma di quanto sopra, si sottoscrive

Il Responsabile del Settore Tecnico
Rossi ing. Paola



Ardesio, 17 dicembre 2025

COMUNE DI ARDESIO - - 1 - 2025-12-17 - 0008737