



COMUNE DI POZZOLENGO

Provincia di Brescia

DELIBERAZIONE NR. 78
IN DATA: 29/07/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO E DEI CRITERI ESTIMATIVI DA ADOTTARSI PER LA VERIFICA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2026 AI FINI I.M.U. E AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STANDARD DI QUALITA' NEI CASI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - NUOVA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) A FAR VALERE DAL 1/1/2026

L'anno **2026** addì **29** del mese di **Luglio** alle ore **19.00** nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo		Presente
FRANZONI ALEX	Sindaco	SI
RONCHI LORENZO	Vice Sindaco	SI
BARONI GUIDO	Assessore	AG
ASCHEDAMINI DANIELA	Assessore	AG
BEGALI SARA	Assessore	SI

Partecipa il **Segretario Comunale, ESTI MARCO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il **Sindaco, FRANZONI ALEX** dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: APPROVAZIONE RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO E DEI CRITERI ESTIMATIVI DA ADOTTARSI PER LA VERIFICA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2026 AI FINI I.M.U. E AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STANDARD DI QUALITA' NEI CASI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - NUOVA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) A FAR VALERE DAL 1/1/2026

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati i seguenti atti:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.44 del 22/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028 (art.170, comma 1, del D. Lgs. n.267/2000);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.45 del 22/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2026-2028 (Art.51 D. Lgs. n.267/2000 e art.10 del D. Lgs. n.118/2011);
- con deliberazione di Giunta Comunale n.1 del 13/01/2026, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (PEG) per il periodo 2026/2028;

Ricordato:

- ✓ che l'art. 1, commi 738 della legge n. 160 del 2019 dispone che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160;
- ✓ l'art. 1, comma 746, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha previsto 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.”*

Richiamato il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 04/08/2020, esecutiva ai sensi di legge;

Visto il comma 6 dell'art. 8 del predetto Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 04/08/2020, esecutiva, il quale stabilisce testualmente: *“nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'art.1, co.777, L.160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, con delibera di Giunta Comunale vengono deliberati i valori venali di riferimento per zone omogenee, che costituiscono fonte di presunzione idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno”*

Visto l'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992;

Considerato che i valori determinati non costituiscono autolimitazione del potere di accertamento da parte del Comune ma assumono carattere generale di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, dai quali il medesimo Ufficio può discostarsi allorché in possesso di elementi di maggior dettaglio, che devono essere presi in considerazione al momento della formazione di eventuali atti di accertamento;

Dato atto della deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 22/12/2025 con la quale sono stati determinati i valori venali di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2026;

Preso atto che con determinazione dell'Area Economico Finanziaria n. 20-104 del 13/03/2026 è stata affidata a un tecnico specializzato una perizia per la determinazione dei valori unitari di riferimento e dei criteri estimativi da adottarsi per la verifica del valore delle aree fabbricabili sul territorio comunale per l'anno 2026 ai fini IMU;

Considerato che nella relazione pervenuta dall'Ing. Enrico Bersini e assunta agli atti dell'ufficio Tributi si vanno a modificare i valori minimi di riferimento approvati con la predetta deliberazione di C.C. n. 40/2025;

Ritenuto, pertanto, di approvare la predetta relazione redatta dal tecnico incaricato che va a modificare i valori venali di riferimento delle aree edificabili sul territorio comunale, già approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 22/12/2025, anche ai fini del calcolo IMU per l'anno 2026;

Ritenuto, inoltre, di condividere le analisi, estimo - economiche, riportate in relazione, nonché le conclusioni e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU, da approvarsi in rettifica a quanto inizialmente approvato con deliberazione di C.C. n. 40/2025 per l'anno 2026;

Rilevato che detti valori sono stati determinati come previsto dal comma 777 art. 1 L. 160/2019 e dal comma 6 dell'art. 8 del già citato Regolamento IMU approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 04/08/2020, avendo riguardo a:

- ✓ Individuazione delle aree omogenee e della loro ubicazione all'interno del territorio, nonché della usufruibilità dei servizi e delle infrastrutture;
- ✓ Valori dei terreni simili dichiarati sugli atti di compravendita o simili;
- ✓ Prezzi medi di mercato praticati in zona per i terreni edificabili, sulla scorta di una mini-indagine presso liberi professionisti e agenzie immobiliari;
- ✓ Andamento del mercato immobiliare in zona, anche sulla base delle valutazioni delle disponibilità di domande e offerta;

Visti gli allegati pareri:

- favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso da parte del Responsabile dell'Area Patrimonio/Opere pubbliche e Sviluppo del territorio Arch. Paolo Alai;
 - favorevole sotto il profilo della regolarità contabile, espresso da parte del Responsabile dell'Area Economica - Finanziaria Rag. Ivano Marcheselli;
- ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, così come modificato dalla legge n. 213/12;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

D E L I B E R A

1. **Di ritenere** le premesse parte integrante e sostanziale della presente proposta e del sottostante dispositivo;
2. **Di condividere** le conclusioni e le tabelle riportanti i valori delle aree edificabili ubicate sul territorio comunale distinti per singola zona urbanistica, al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili per la quantificazione della base imponibile IMU, in rettifica a quanto già approvato in precedenza per l'anno 2026 e a far valere dal 1° gennaio 2026;
3. **Di modificare** per l'anno 2026 i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) precedentemente approvati per l'anno 2026 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 22/12/2025, così come meglio indicati nella tabella allegata con lettera **a**) che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

4. **Di dare atto** che i valori determinati non costituiscono autolimitazione del potere di accertamento da parte del Comune ma assumono carattere generale di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, dai quali il medesimo Ufficio può discostarsi allorché in possesso di elementi di maggior dettaglio, che devono essere presi in considerazione al momento della formazione di eventuali atti di accertamento;
5. **Di comunicare** il presente provvedimento al responsabile dell'Area Economico Finanziaria-Commercio-SUAP-Tributi ed al responsabile dell'Area Tecnica per gli adempimenti conseguenti;
6. **Di dare atto**, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo o venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia al quale è possibile presentare i propri rilievi entro e non oltre 60 giorni o in alternativa è possibile presentare ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni; entrambi i termini decorrono dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo pretorio.

Inoltre, su proposta del Sindaco, con separata votazione espressa unanimemente nelle forme di legge

D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del TUEL approvato con D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 43**

Ufficio Proponente: **Ufficio Finanziario e Tributi**

Oggetto: **APPROVAZIONE RELAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO E DEI CRITERI ESTIMATIVI DA ADOTTARSI PER LA VERIFICA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2026 AI FINI I.M.U. E AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO PER LA REALIZZAZIONE DELLO STANDARD DI QUALITA' NEI CASI PREVISTI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - NUOVA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) A FAR VALERE DAL 1/1/2026**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Finanziario e Tributi)

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 **27/07/2026**

Il Responsabile di Settore

Rag. Ivano Marcheselli

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile 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 **27/07/2026**

Responsabile del Servizio Finanziario

Rag. Ivano Marcheselli

Letto, approvato e sottoscritto da

IL SINDACO
FRANZONI ALEX

IL SEGRETARIO COMUNALE
ESTI MARCO