



## COMUNE DI GHISALBA

Provincia di Bergamo  
24050 P.zza Garibaldi 2  
P.Iva 00709980163

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 8 / 2023

OGGETTO: SCHEMA BILANCIO PREVISIONE 2023 - 2025 - DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2023 - CONFERMA VALORI VALORI RIFERIMENTO AI FINI ACCERTATIVI

L'anno **2023** addì **tre** del mese di **Febbraio** alle ore 12:30 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

Nome	Funzione	Presente	Assente
CONTI GIANLUIGI	Sindaco	X	
BOSIS SARA MARIA	Assessore	X	
SASSI BRUNA	Assessore	X	
ROSSONI DINO	Assessore	X	
GALLI GIUSEPPE BATTISTA	Assessore	X	

Totale presenti 5

Totale assenti 0

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale Sig. **dott. Pietro San Martino** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

## IL SEGRETARIO COMUNALE

Richiamata la delibera di Giunta n. 29 del 11 aprile 2022 avente ad oggetto “DISPOSIZIONI CON VALENZA DI NORME REGOLAMENTARI IN ORDINE ALLO SVOLGIMENTO DELLE SEDUTE DI GIUNTA COMUNALE IN VIDEOCONFERENZA “

Accertato che alle **ore 12,30 del 3 Febbraio 2023**, previa convocazione, mediante collegamento a mezzo della piattaforma telematica GOOGLE MEET risultano collegati, identificati a video e quindi presenti ad ogni effetto giuridico presso la sede municipale, il Sindaco, gli assessori, nonché il sottoscritto, che provvede alla redazione del presente verbale;

Dato atto che:

- il collegamento videochiamata assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi;
- è possibile per tutti i partecipanti intervenire nella discussione, visionare le proposte di delibera con gli allegati e procedere alla votazione;

Ciò premesso, si procede al regolare svolgimento della Giunta

### LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che ai sensi dell'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la “nuova” IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;

PRESO ATTO che i presupposti, della “nuova” IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

VERIFICATO che, ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;

RICHIAMATO l'art. 1, comma 777, della Legge 160/2019, che prevede specificamente che: “Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento: ... d) 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;...”

PREMESSO che tali valori, approvati dalla Giunta Comunale, costituiscono parametri di riferimento utili a indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile, e pertanto il contribuente che non si adegnerà ai valori parametrici stabiliti dal Comune, sarà soggetto a controllo e successivo accertamento per il maggior valore;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 149 del 29 Dicembre 2016, esecutiva a tutti gli effetti legge, che fissava i valori ai fini IMU delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Ghisalba per l'anno 2016 e che, successivamente, tali valori, sono stati confermati per gli anni successivi;

RICHIAMATA, allo scopo, la propria deliberazione n. 17 del 21/02/2022 di determinazione dei valori di riferimento, ai fini IMU, delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Ghisalba al 01.01.2022;

VISTO il comma 2 art. 36 del decreto-legge 223/2006 convertito nella legge 248/2006 con cui si stabilisce 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;

VISTO l'art. 59 lettera g) del decreto legislativo n. 446 del 15.12.1997 laddove si dispone affinché il Comune determini 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;

VISTO il comma 169 art. 1 della Legge Finanziaria 2007 n. 296 del 27.12.2006 che stabilisce: “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. Dette deliberazioni, che se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, 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;

RITENUTO di ribadire che, in presenza di perizia di stima, ovvero di atto idoneo al trasferimento di proprietà o di altro diritto reale su un'area edificabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

RITENUTO di procedere, anche per l'anno 2023, alla conferma dei valori di cui alla suddetta deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 21/02/2022, esecutiva a tutti gli effetti di legge;

RICHIAMATA la Legge di Bilancio n. 197 del 29/12/2022, Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025 - (GU Serie Generale n.303 del 29-12-2022 - Suppl. Ordinario n. 43);

CONSIDERATO il contesto economico degli ultimi mesi, caratterizzato da un picco anomalo di inflazione che pesa sul singolo cittadino, per cui si ritiene di prorogare prudenzialmente all'anno 2024 l'aggiornamento dei valori in oggetto;

VISTO il Decreto 13 dicembre 2022 "Differimento al 31 marzo 2023 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli enti locali (22A07145) (GU Serie Generale n.295 del 19-12-2022) e successiva modifica con Circolare Dait n. 128 del 30/12/2022, ad oggetto: "Differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 da parte degli Enti Locali" con la quale il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione è differito al 30/04/2023;

VISTO l'art. 163, comma 3, del TUEL, relativo all'esercizio provvisorio di bilancio;

VISTI i pareri in merito alla regolarità tecnica e contabile, espressi dal Responsabile dell'Area Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli enti Locali approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

CON voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

### **DELIBERA**

1. DI CONFERMARE, anche per l'anno 2023, i valori di riferimento medi di mercato delle aree edificabili, validi ai fini della attività accertativa – IMU - per il Comune di Ghisalba, così come fissati con delibera di giunta Comunale n. 149 del 29 Dicembre 2016, esecutiva a tutti gli effetti di legge, e come da tabelle allegate alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
2. DI DARE ATTO che i predetti valori di riferimento possono essere modificati annualmente e qualora non modificati, si intendono confermati quelli stabiliti nell'anno precedente;
3. DI RIBADIRE che i valori medi, approvati dalla Giunta Comunale, costituiscono parametri di riferimento utili a indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile, e pertanto il contribuente che non si adegnerà ai valori parametrici stabiliti dal Comune e sarà soggetto a controllo e successivo accertamento per il maggior valore;
4. DI DEMANDARE ai rispettivi responsabili dell'area competenti le azioni inerenti e conseguenti;

indi,

Con successiva ed unanime votazione favorevole

### **DELIBERA**

DI DICHIARARE il presente atto, con separata ed unanime votazione favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma – del D.Lgs. n. 267/2000.

---

Il presente verbale viene così sottoscritto digitalmente

Il Presidente

Dott. Gianluigi Conti

Il Segretario Comunale

dott. Pietro San Martino

---



## **COMUNE DI GHISALBA**

Provincia di Bergamo  
24050 P.zza Garibaldi 2  
P.Iva 00709980163

AREA PROGRAMMAZIONE E CONTABILITA' – AREA PROGRAMMAZIONE E  
CONTABILITA'

**Oggetto:**

SCHEMA BILANCIO PREVISIONE 2023 - 2025 - DETERMINAZIONE VALORI  
AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2023 - CONFERMA VALORI  
VALORI RIFERIMENTO AI FINI ACCERTATIVI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Ghisalba, 26/01/2023

Il Responsabile Area Programmazione e Co  
Teresina Graziella Bottoli / ArubaPEC S.p.A.

---



## **COMUNE DI GHISALBA**

Provincia di Bergamo  
24050 P.zza Garibaldi 2  
P.Iva 00709980163

### AREA PROGRAMMAZIONE E CONTABILITA' – AREA PROGRAMMAZIONE E CONTABILITA'

**Oggetto:**

SCHEMA BILANCIO PREVISIONE 2023 - 2025 - DETERMINAZIONE VALORI  
AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2023 - CONFERMA VALORI  
VALORI RIFERIMENTO AI FINI ACCERTATIVI

#### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

---

#### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Si esprime parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Ghisalba , 26/01/2023

Il Responsabile Area Programmazione e Co  
Teresina Graziella Bottoli / ArubaPEC S.p.A.

---



## COMUNE DI GHISALBA

Provincia di Bergamo  
24050 P.zza Garibaldi 2  
P.Iva 00709980163

# VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 8 / 2023

OGGETTO: SCHEMA BILANCIO PREVISIONE 2023 - 2025 - DETERMINAZIONE VALORI  
AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2023 - CONFERMA VALORI  
VALORI RIFERIMENTO AI FINI ACCERTATIVI

---

### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

- Ai sensi dell'art. 32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69 viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio ON LINE nel sito istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi ed è conforme all'originale cartaceo conservato presso questo Ente.
- E' stata data comunicazione in data odierna ai Capigruppo Consiglieri ai sensi dell'art. 125, comma 1°, D.Lgs. 267/2000.

Ghisalba , 06/02/2023

L'addetto alla pubblicazione  
RICCI PIERA ANGELA / ArubaPEC S.p.A.

---

**VALORI MEDI DI MERCATO DI AREE E IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO COMUNALE  
DI GHISALBA**

**ANNO 2023**

TIPOLOGIA AREE	EDIFICABILITA' FINO A U.F. 0,35 mq/mq SLP	EDIFICABILITA' OLTRE A U.F. 0,35 mq/mq SLP
<b>AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI</b>	<b>€/mq</b>	<b>€/mq</b>
<i>Ambiti di Trasformazione o ambiti a densità definita</i>		
Nuovi Ambiti di Trasformazione	80,00	90,00
Aree ubicate in zone già convenzionate (1)	130,00	170,00
Aree in zone lottizzate collaudate o densità definita (D.D.) (2)	170,00	200,00
Ambiti edificati di impianto consolidato (D.E. - D.B. - D.M.) (2)	170,00	200,00
Aree destinate a verde pubblico, parcheggi, attrezzature pubbliche e strade	30,00	30,00
Aree destinate ad attrezzature sportive	30,00	30,00
Aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	60,00	70,00
<b>Regolamentazione decorrenza valori aree:</b>		
1) Tali valori si intendono con decorrenza dalla data di stipula della convenzione.		
2) Tali valori per le zone lottizzate, urbanizzate e di completamento, si intendono con decorrenza dalla data di collaudo.		

DELIBERA DI GIUNTA N. 8 DEL 03/02/2023.  
 Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio dal 06/02/2023 al 21/02/2023 con N. 105.  
 Riproduzione cartacea ai sensi del D.L. gs. 82/2005 e ss.mm.ii. di originale digitale Ghisalba\_07/02/2023



**VALORI MEDI DI MERCATO DI AREE E IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO COMUNALE  
DI GHISALBA**

**ANNO 2023**

AREE EDIFICABILI IN ZONE ARTIGIANALI / INDUSTRIALI / COMMERCIALI / DIREZIONALI / MISTE	PER QUALSIASI DENSITA' EDIFICATORIA €/mq
Ambiti di trasformazione produttiva	80,00
Ambiti di riconversione edilizia	80,00
Aree ubicate in zone convenzionate (1)	130,00
Aree ubicate in zone di completamento o in P.L. collaudato (2)	160,00
<b>Regolamentazione decorrenza valori aree:</b>	
1) Tali valori si intendono con decorrenza dalla data di stipula della convenzione.	
2) Tali valori per le zone lottizzate, urbanizzate e di completamento, si intendono con decorrenza dalla data di collaudo.	

DELIBERA DI GIUNTA N. 8 DEL 03/02/2023. .  
 Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio dal 06/02/2023 al 21/02/2023 con N. 105.  
 Riproduzione cartacea ai sensi del D.L. gs. 82/2005 e ss.mm.ii. di originale digitale Ghisalba\_07/02/2023

**VALORI MEDI DI MERCATO DI AREE E IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI  
GHISALBA**

**ANNO 2023**

<b>NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</b>	<b>€/mc</b>
Piani di recupero, recupero, Ristrutturazione con o senza demolizione di fabbricato.	140,00

DELIBERA DI GIUNTA N. 8 DEL 03/02/2023.  
Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio dal 06/02/2023 al 21/02/2023 con N. 105.  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. di originale digitale. Ghisalba, 07/02/2023.

**VALORI MEDI DI MERCATO DI AREE E IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO COMUNALE  
DI GHISALBA**

**ANNO 2023**

TIPOLOGIA AREE	EDIFICABILITA' FINO A U.F. 0,35 mq/mq SLP	EDIFICABILITA' OLTRE A U.F. 0,35 mq/mq SLP
<b>AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI</b>	<b>€/mq</b>	<b>€/mq</b>
<i>Ambiti di Trasformazione o ambiti a densità definita</i>		
Nuovi Ambiti di Trasformazione	80,00	90,00
Aree ubicate in zone già convenzionate (1)	130,00	170,00
Aree in zone lottizzate collaudate o densità definita (D.D.) (2)	170,00	200,00
Ambiti edificati di impianto consolidato (D.E. - D.B. - D.M.) (2)	170,00	200,00
Aree destinate a verde pubblico, parcheggi, attrezzature pubbliche e strade	30,00	30,00
Aree destinate ad attrezzature sportive	30,00	30,00
Aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	60,00	70,00
<b>Regolamentazione decorrenza valori aree:</b>		
1) Tali valori si intendono con decorrenza dalla data di stipula della convenzione.		
2) Tali valori per le zone lottizzate, urbanizzate e di completamento, si intendono con decorrenza dalla data di collaudo.		

DELIBERA DI GIUNTA N. 8 DEL 03/02/2023.  
 Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio dal 06/02/2023 al 21/02/2023 con N. 105.  
 Riproduzione cartacea ai sensi del D.L. gs. 82/2005 e ss.mm.ii. di originale digitale Ghisalba\_07/02/2023.

**VALORI MEDI DI MERCATO DI AREE E IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO COMUNALE  
DI GHISALBA**

**ANNO 2023**

<b>AREE EDIFICABILI IN ZONE ARTIGIANALI / INDUSTRIALI / COMMERCIALI / DIREZIONALI / MISTE</b>	<b>PER QUALSIASI DENSITA' EDIFICATORIA €/mq</b>
Ambiti di trasformazione produttiva	80,00
Ambiti di riconversione edilizia	80,00
Aree ubicate in zone convenzionate (1)	130,00
Aree ubicate in zone di completamento o in P.L. collaudato (2)	160,00
<b>Regolamentazione decorrenza valori aree:</b>	
1) Tali valori si intendono con decorrenza dalla data di stipula della convenzione.	
2) Tali valori per le zone lottizzate, urbanizzate e di completamento, si intendono con decorrenza dalla data di collaudo.	

DELIBERA DI GIUNTA N. 8 DEL 03/02/2023. .  
 Il presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio dal 06/02/2023 al 21/02/2023 con N. 105.  
 Riproduzione cartacea ai sensi del D.L. gs. 82/2005 e ss.mm.ii. di originale digitale Ghisalba\_07/02/2023

**VALORI MEDI DI MERCATO DI AREE E IMMOBILI SITUATI NEL TERRITORIO COMUNALE DI  
GHISALBA**

**ANNO 2023**

<b>NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</b>	<b>€/mc</b>
Piani di recupero, recupero, Ristrutturazione con o senza demolizione di fabbricato.	140,00