



**COMUNE DI MAPELLO**

**Provincia di Bergamo**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 158**

**COPIA**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ARTICOLO 5, COMMA 5 DEL D.LGS. N. 504/92**

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE** il giorno **QUATTRO** del mese di **DICEMBRE** alle ore **11:00**, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero convocati i componenti della **GIUNTA COMUNALE**.

**All'appello risultano:**

		<b>Presente/Assente</b>
<b>Locatelli Alessandra</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>Arrigo Paola</b>	<b>Vice Sindaco Ass.re</b>	<b>Presente</b>
<b>Vigano' Osvaldo</b>	<b>Assessore</b>	<b>Assente</b>
<b>Vigano' Mistica</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>Ravasio Silvano</b>	<b>Assessore Esterno</b>	<b>Presente</b>

**Totale presenti n. 4 e assenti n. 1.**

Partecipa il **SEGRETARIO COMUNALE Paradiso Filippo**, il quale sovrintende alla redazione del presente verbale collegandosi on line.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la **Dott.ssa Locatelli Alessandra**, Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** la proposta di deliberazione ad oggetto: **DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ARTICOLO 5, COMMA 5 DEL D.LGS. N. 504/92**

**RITENUTA** la stessa meritevole d'approvazione;

**ACQUISITO** il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, reso ai sensi dell'art. 49, 1 comma, e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D.Lgs 267/00;

**ACQUISITO** il parere favorevole di regolarità contabile, reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma e dell'art. 147 bis, 1° comma del D. Lgs. 267/00;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** il D.Lgs n. 267/2000;

**CON VOTI** unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

**DI APPROVARE** la proposta di deliberazione n. 237 del 25-11-2025 dell'Area 3 - Tecnica, che allegata, ne costituisce parte integrante e sostanziale;

**DI DICHIARARE** la presente deliberazione, previa apposita e distinta votazione e con voti unanimi favorevoli, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 267/00;

**DI COMUNICARE** la presente ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 267/2000.

## **L'assessore al bilancio e tributi Ravasio Silvano**

**RICHIAMATO** il comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992 che così dispone: *“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”*.

**RICHIAMATO** l'articolo 59 del D.Lgs. n. 446/97 che alla lettera g del comma, così dispone: la facoltà del Comune di *“g) 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”*.

**ATTESO** che secondo il Ministero delle Finanze, come chiarito dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, tale potere del Comune costituisce una sua limitazione, rappresentando il massimo valore al di sopra del quale il Comune si impegna a non rettificare, senza peraltro determinare il superamento dell'onere della prova che grava a carico del soggetto attivo;

**RITENUTO**, quindi, di non avvalersi di tale potere in considerazione della mutevole variazione dei valori venali, così da adottare, nell'ambito della facoltà di indirizzo dell'attività di gestione degli uffici, i valori minimi delle aree fabbricabili non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del DPR n. 138 del 1998, con riferimento al vigente P.G.T., da utilizzarsi ai fini IMU;

**RITENUTO** di precisare che i valori così determinati, di cui all'allegata tabella, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

**RITENUTO** di precisare che i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978;

**VISTI** i valori minimi determinati per l'anno 2025 con deliberazione di Giunta Comunale nr. 160 del 14/11/2024;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L 267/2000 e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D. Lgs 267/00;

**VISTO** il D.Lgs n. 267/2000;

## **PROPONE**

- 1. DI CONFERMARE** per l'anno 2026 i valori minimi delle aree fabbricabili non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del DPR n.138 del 1998, con riferimento al vigente P.G.T., da utilizzarsi ai fini IMU;
- 2. DI PRECISARE** che i valori così determinati, di cui all'allegata tabella, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;
- 3. DI PRECISARE** che i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978;
- 4. DI DICHIARARE** la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL Sindaco  
Dott.ssa Locatelli Alessandra

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Filippo Paradiso

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Funzionario Incaricato

Questa deliberazione verrà pubblicata all'Albo On Line per 15 giorni consecutivi e verrà trasmessa ai capigruppo consiliari contestualmente all'affissione all'Albo (art.124 del Testo unico Enti Locali n.267/2000).

# Comune di Mapello

## TABELLA VALORI MINIMI AREE EDIFICABILI ANNO 2026

I valori sotto indicati **sono valori minimi**.  
I versamenti IMU-TASI dovranno essere effettuati in base al **valore reale** del terreno.

Anno di riferimento	2011 PRG	2011	2012 2016 2020	2013 2017 2021	2014 2018 2022	2015 2019 2023	2024 2025	2026
Valore	Euro/mq	Euro/mq	Euro/mq				Euro/mq	
<b>Zone residenziali</b>								
Ambito residenziale consolidato	Completamento	115,00	115,00				115,00	
Permesso di costruire convenzionato			83,00				83,00	
Riconversione/Riqualificazione urbana			80,00				80,00	
Piano di lottizzazione in itinere			77,00				77,00	
Ambito di trasformazione residenziale	P.A. non convenzionato	77,00	77,00				77,00	
<b>Zone produttive</b>								
Ambito produttivo consolidato	Completamento	80,00	80,00				80,00	
Ambito di contenimento dello stato di fatto			60,00				60,00	
Permesso di costruire convenzionato			62,00				62,00	
Piano di lottizzazione in itinere			60,00				60,00	
Ambito di trasformazione di nuovo impianto	P.A. non convenzionato	60,00	60,00				60,00	
<b>Zone commerciali/terziarie</b>								
Ambito terziario/commerciale		100,00	100,00				100,00	
Attrezzature sportive private			90,00				90,00	