COMUNE DI BAGNOLO PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 162

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU - ANNO 2025 -.

L'anno **duemilaventiquattro** addì **tredici** del mese di **novembre** alle ore **16:00**, nella solita sala delle riunioni del Palazzo Civico.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dal vigente ordinamento delle autonomie locali, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Risultano presenti/assenti, i seguenti Amministratori in carica:

Nominativo	Carica	Pr. As.
Baldi Roberto	**Sindaco**	**Presente**
MAURINO Chiaffredo	**Vice Sindaco**	**Presente**
ALBERTENGO Cristina	**Assessore**	**Presente**
VOTTERO Tommaso	**Assessore**	**Presente**
CASTAGNO Roberta	**Assessore**	**Presente**

Totale Presenti 5, Assenti 0

Con l'intervento e l'opera della Dott.ssa Para Monica Segretario Comunale.

Il Signor Baldi Roberto, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento indicato in oggetto.

Oggetto: Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU - Anno 2025 -.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE le disposizioni di cui al D.Lgs. n.504/1992 e ss.mm.ii.:

- l'art.2 al punto b, prevede che per area edificabile 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 per gli effetti dell'indennità di espropriazione di pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art.9, sui quali persiste l'utilizzazione agro.-silvo-pastorale mediante esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali. Il Comune su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
- l'art.5 prevede che per 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;
- in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31, comma 1, lettere c), d), ed e) della legge n.457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art.2, 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 il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

VISTO l'art.59 del D.Lgs. 446/1997 che in particolare alla lettera g, prevede che 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 sia stata versata sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

RICHIAMATO l'art.1, comma 746, della Legge n. 160 del 2019, che ai fini dell'applicazione dell'IMU dispone: "*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*.";

CONSIDERATO:

- che ai sensi dell'art.1, comma 777, lett. d), della Legge n.160 del 2019 i Comuni, con proprio Regolamento, possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;
- che con deliberazione della Giunta Comunale, l'Amministrazione ha individuato, i valori di riferimento delle aree edificabili suddividendo il Comune in 5 Microzone e relative destinazioni; L'ufficio tecnico ha effettuato, in proprio, uno studio finalizzato alla determinazione dei valori delle aree edificabili a decorrere dall'anno 2025, i cui risultati sono descritti nel documento "Valutazione Aree Edificabili – Anno 2025", depositato agli atti dell'ufficio A.T.M.S.

Le risultanze del suddetto studio sono riassunte nell'allegato 1) alla presente deliberazione, per farne parte integrante e sostanziale, che riporta le "Tabelle riassuntive dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU). Anno 2025",

RITENUTO di approvare tali valori medi di mercato delle aree edificabili 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;

RILEVATO che i suddetti valori sono validi per il 2025 e per le annualità successive, qualora non si provveda al loro aggiornamento;

VISTO l'art.48 del T.U. 18/08/2000 n.267 e s.m.i., in ordine alla competenza deliberante del presente Consesso;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49, c.1, del D.lgs. 18/08/2000 n.267 e s.m.i. attestante, al contempo, ai sensi dell'art.147 bis, 1° c., del medesimo D.lgs., la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale A.T.M.S.;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art.49, c.1.del D.lgs. 18/08/2000 n.267 e s.m.i, dal Responsabile del Servizio Finanziario;

CON voti favorevoli e unanimi, espressi nelle forme di legge

D E L I B E R A

per le motivazioni espresse in narrativa, che integralmente si richiamano;

1. Di approvare i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, riportati nell'allegato 1) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che i valori di cui al punto 1) sono validi per il 2025 e per le annualità successive, qualora non si provveda al loro aggiornamento;
3. Di dare atto che l'individuazione dei valori delle aree edificabili è finalizzata ad orientare l'attività di accertamento degli uffici oltre che a ridurre il contenzioso e semplificare gli adempimenti a carico del contribuente;
4. Di dare atto che si darà adeguata pubblicità alla presente deliberazione, così come allo studio tecnico a firma dell'Ufficio Tecnico, richiamato in premessa, anche attraverso la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.

SUCCESSIVAMENTE, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, c.4, del D.lgs. n.267/2000 e s.m.i., stante l'urgenza di provvedere in merito.

*****

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco *	Il Segretario Comunale *
Baldi Roberto	**Para Dott.ssa Monica**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.