



# COMUNE DI CASALBORGONE

(CITTA' METROPOLITANA DI TORINO)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 57

**OGGETTO:**

|                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI, DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|

L'anno **duemiladiciassette** addì **ventisette** del mese di **giugno** alle ore 23:10 nella solita sala delle riunioni,

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

| Cognome e Nome         | Carica           | Presente |
|------------------------|------------------|----------|
| 1. CAVALLERO Francesco | Sindaco          | Sì       |
| 2. Conrado Fabrizio    | Vice Sindaco     | Sì       |
| 3. Da Lozzo Romina     | Assessore        | Sì       |
|                        | Totale Presenti: | 3        |
|                        | Totale Assenti:  | 0        |

Assiste l'adunanza il Segretario Comunale DI MONTE Dott. Pietrantonio, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor CAVALLERO Francesco, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

# IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI, DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Decreto istitutivo dell'ICI, ha introdotto per la prima volta, una forma di imposizione fiscale sul valore venale di mercato di un bene, determinabile non più solo in caso di compravendita, ma divenendo la base per una imposizione annuale a prescindere dalle intenzioni di vendita.
- in quest'ottica, l'Amministrazione Comunale con DGC n. 3 del 21.01.2010, ha definito dei criteri di valutazione per determinare il valore delle aree edificabili al fine di dotare i contribuenti di uno strumento idoneo alla corretta auto-liquidazione dell'imposta cercando così di limitare sul nascere l'insorgenza di contenzioso tributario;

Considerato che tale determinazione, basata su una consultazione degli operatori del mercato presenti sul territorio, si era resa necessaria anche in virtù dell'intervallo di tempo troppo ristretto fra l'approvazione definitiva della Variante Generale al Piano Regolatore (anno 2009) e la valutazione stessa, oggi viene invece modificata la metodologia vista anche la presenza oggettiva di dati pubblici e reperibili presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, per cui è possibile operare delle valutazioni con maggiore oggettività;

Tenuto conto:

- delle mutate condizioni di mercato (soggetti a costante flessione nell'ultimo quinquennio), è necessario un aggiornamento delle indicazioni fornite dall'organo esecutivo ai contribuenti nel merito dei valori venali;
- dell'andamento stabilmente negativo del mercato immobiliare degli ultimi anni, i contenuti della presente relazione sono finalizzati alla determinazione del valore di mercato medio delle aree con potenzialità edificatoria, riguardanti le diverse destinazioni d'uso previste dal Piano Regolatore Generale, al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU;
- le stime oggetto della presente elaborazione rivestono carattere di generalità e di riferimento in quanto estese all'intero territorio comunale, costituiscono mezzo per l'auto-determinazione del valore indicativo medio di mercato dell'immobile.

Visti:

- L'Imposta Comunale sugli Immobili, ai sensi dell'articolo 1 del D.Lgs. 504/92, è dovuta per il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- L'art. 2 del citato decreto stabilisce 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 (D.P.R. n. 327 del 8.06.2001). In riferimento a tale ultimo aspetto si ritiene non debbano considerarsi edificabili le aree passibili di espropriazione in quanto destinate a verde pubblico, alla realizzazione di strade, mentre si ritiene siano edificabili le aree destinate all'espropriazione per la realizzazione di strutture pubbliche o di edilizia residenziale;
- Il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU (Imposta Municipale Unica) è il valore di mercato o valore venale stabilito dell'esplicito richiamo dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 all'art. 5 del D.Lgs. 504/92;
- In base all'articolo 5 del D.Lgs. 504/92 la base imponibile per le aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio al 1 ° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona 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;

- Il comma n. 6 del succitato articolo prevede 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, e, della L. n. 457 del 05.08.1978, 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;

- Il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (in quanto componente della Imposta Unica Comunale) all'articolo 7, "Determinazione del valore delle aree fabbricabili" prevede:

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale può individuare i valori medi di mercato pagina 9 di 20 attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del territorio.
2. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute.
3. Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune.

Valutato che:

- il valore delle aree edificabili da considerare ai fini IMU è il valore di mercato o valore venale ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, che richiamando l'art. 5 del D.Lgs. 504/92 prevede che detto valore sia costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità
- Destinazione d'uso consentita
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione
- Prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

- per la determinazione del valore venale sono stati individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e congruità, assumendo come riferimento ufficiale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (ultimi dati relativi al secondo semestre 2016), la cui consultazione è disponibile sul sito Internet della stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);

- con questi presupposti si sono messi in correlazione i dati forniti dall'O.M.I. ed i parametri urbanistici previsti dal PRG, si sono ponderati tutti gli elementi necessari a soddisfare l'esigenza di oggettiva congruità dei valori individuando un metodo di estimazione sulla base degli elementi riportati nella relazione allegata alla presente deliberazione;

Considerato che dalla documentazione sopra indicata si rilevano i seguenti valori medi:

- aree residenziali libere € 35/ mq;
- aree residenziale non libere (subordinate all'approvazione di un piano di edilizia convenzionata o altro strumento esecutivo) € 29 / mq;
- aree produttive libere € 28/mq
- aree produttive non libere (subordinate all'approvazione di uno strumento esecutivo) € 23/ mq;

Dato atto che il Responsabile del Servizio, in merito all'adozione del presente provvedimento, ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante

la regolarità e la correttezza dell'azione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e n. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi e favorevoli

### **DELIBERA**

Per tutte le motivazioni espresse in premessa:

1) di richiamare ed approvare integralmente quanto indicato in premessa;

2) Di determinare i seguenti valori medi per le aree edificabili:

- aree residenziali libere **€ 35/ mq;**

- aree residenziale non libere (subordinate all'approvazione di un piano di edilizia convenzionata o altro strumento esecutivo) **€ 29 / mq;**

- aree produttive libere **€ 28/mq;**

- aree produttive non libere (subordinate all'approvazione di uno strumento esecutivo) **€ 23/ mq;**

Con successiva votazione resa in forma palese ed all'unanimità la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00;

Il Sottoscritto Responsabile del Servizio:

VISTA la proposta di deliberazione relativa all'argomento evidenziato in oggetto;

CONSIDERATO che in seguito all'istruttoria condotta, per quanto di competenza sotto l'aspetto tecnico, il provvedimento risulta rispettare la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

ai sensi del combinato disposto dall'art. 49 comma 1 e dall'art. 147 bis del Decreto Legislativo 267/00 T.U.E.L. e s.m.i.

ESPRIME sulla presente proposta di deliberazione PARERE in ordine alla regolarità tecnica favorevole

IL Responsabile del Servizio FINANZIARIO  
F.to BERTOTTO Dr. Livio

Del che si è redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE  
F.to: CAVALLERO Francesco

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DI MONTE Dott. Pietrantonio

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo comune in data odierna, per 15 giorni consecutivi, a partire dal 25/07/2017, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 e dell'art.32 della legge n.69/2009 e ss.mm.ii.

Casalborgone, lì 25/07/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: DI MONTE Dott. Pietrantonio

---

### **COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO**

La presente deliberazione è stata comunicata in elenco il primo giorno di pubblicazione ai Signori Capi Gruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Casalborgone, lì 25/07/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: DI MONTE Dott. Pietrantonio

---

Per copia conforme all'originale, in carta libera, per gli usi consentiti dalla Legge.

Casalborgone, lì \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DI MONTE Dott. Pietrantonio

---

### **DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

#### **DIVENUTA ESECUTIVA**

In data \_\_\_\_\_, per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134 - comma 3 - D.Lgs. 18.08.2000, n.267.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to: DI MONTE Dott. Pietrantonio