



COMUNE DI BARDONECCHIA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.58

OGGETTO:

VALORIZZAZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI E DELLE AREE A SERVIZI CON INDICI DI EDIFICAZIONE PEREQUATIVI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – APPROVAZIONE

L'anno duemilaventisei, addì quattro del mese di maggio nella sala delle adunanze, regolarmente convocata, alle ore 16:00, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti:

Cognome e Nome	Presente
1. ROSSETTI Chiara - Sindaco	Sì
2. MONTABONE Vittorio - Assessore	Sì
3. AVATO Francesco - Assessore	Sì
4. BESSONE Clara - Assessore	Sì (da remoto)
5. FUSER Gianluigi - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

Partecipa all'adunanza il Segretario MATARAZZO Serena

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 05.02.2025 è stato approvato il Progetto Definitivo del nuovo P.R.G.C., che è entrato in vigore il 27.02.2025 con la pubblicazione sul BUR Piemonte;
- per quanto sopra, si è reso necessario avviare una corretta e puntuale attività di verifica sulle aree edificabili presenti sul territorio, con attribuzione di valore ad ogni particella catastale in funzione delle dimensioni, degli indici di edificabilità specifica nell'azonamento del Piano Urbanistico, nonché dei valori di mercato desunti dalle tabelle OMI;
- nel P.R.G.C. approvato sono state altresì attribuite capacità insediative ad alcune aree destinate a servizi pubblici non ancora attuate con possibilità di trasferimento di tali capacità in aree destinate ad attività alberghiere o in alcuni casi anche ad attività residenziali, dove è previsto dalle schede normative di sottozona delle zone di atterraggio, secondo il principio della perequazione urbanistica;

considerato che per procedere alla “Valorizzazione delle aree edificabili ai fini IMU” si è reso necessario individuare professionalità con competenze specialistiche (trasversali rispetto alla materia edilizia e tributaria) per lo svolgimento del lavoro di cui trattasi, non essendo presente nell'Ente personale formato e dotato della specifica professionalità adeguata;

preso atto che con determinazione dell'Area Tecnica n. 300 del 18.09.2025 è stato affidato, ai sensi dell'art. 50 c.1 lett. b) D. lgs. 36/2023, alla Società CRESET Crediti, Servizi e Tecnologie S.p.A. con sede in Milano in Via dell'Unione 3 – 20122 Milano – Cod. Fisc./P.IVA n. 00868170143, l'espletamento del servizio per la “Valorizzazione delle aree edificabili ai fini IMU” per l'attribuzione di un valore venale a ciascuna zona urbanistica, tenendo conto della superficie, degli indici di edificabilità previsti dallo strumento urbanistico vigente e dei valori di mercato ricavabili dalle tabelle OMI, con l'obiettivo di fornire un parametro di riferimento utile al calcolo IMU sulle aree fabbricabili;

richiamati i seguenti atti:

- deliberazione di consiglio comunale n. 39 del 29/09/2020 di approvazione “regolamento per la disciplina dell'imposta municipale” così come modificato con deliberazione di consiglio comunale n. 2 del 22/03/2022, in particolare, gli artt. 7 e 8 relativi alle “aree fabbricabili” e alla “determinazione del valore delle aree fabbricabili”;
- deliberazione del consiglio comunale n. 8 del 11.03.2024 avene ad oggetto “imposta municipale propria – imu – approvazione aliquote anno 2024”;
- deliberazione del consiglio comunale n. 49 del 23.12.2024 avene ad oggetto “imposta municipale propria – imu – approvazione aliquote anno 2025”;
- deliberazione del consiglio comunale n. 7 del 20.02.2025 avene ad oggetto “imposta municipale propria – imu – aliquote anno 2025 variazione”;

considerato che:

- con l'art. 59 del D.Lgs. 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, “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 comunale sugli immobili 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”;
- il comma 3 dell'articolo 13, D.L. n. 201/2011 dispone che “La base imponibile dell'impostamunicipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo”, per cui, per il calcolo della base imponibile IMU delle aree fabbricabili, sono confermate le precedenti previsioni ICI. I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto, laddove si afferma che “per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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”;

- l'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, “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 5 agosto 1978, n. 457, 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”;

visti, gli artt. 7 ed 8 del “Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale” sopra richiamato che indicano sinteticamente quanto di seguito:

- art. 7 Definizione e base imponibile: “...2. Aree fabbricabili. *Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio secondo le risultanze degli 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. Ai fini di individuare le aree fabbricabili imponibili ai fini IMU si applica l'art. 36, comma 2 D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006, secondo cui 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... In sede di valorizzazione delle aree edificabili, possono essere introdotti specifici parametri di individuazione del valore attribuibile ai fini IMU alle aree pertinenti dotate di autonoma capacità edificatoria, tenendo conto dell'entità della capacità edificatoria residua”;*
- art. 8 Determinazione del valore delle aree fabbricabili: “1. *Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 1, comma 746 L. 160/2019, 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 attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori ivi determinati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio...2. La delibera di individuazione dei valori medi delle aree edificabili non assume valore regolamentare e può quindi essere approvata dalla Giunta comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione o, comunque, nel rispetto dei termini utili per rendere possibile il versamento dell'IU dovuta sulla base dei valori ivi determinati in occasione del saldo annuale dell'imposta. 3. I valori venali indicati in tale delibera si intendono confermati di anno in anno, in caso di mancato aggiornamento da parte della Giunta comunale. 4. Le indicazioni fornite dal Comune nel proprio provvedimento individuano il valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di 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. 8. A fronte di quanto stabilito dall'art. 1, comma 777 L. 160/2019, 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 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...”;*

dato atto che ai sensi dell'art. 5 della legge 241/90 e s.m.i., per le attività suddette assunse il ruolo di Responsabile del Procedimento l'arch. Claudia Azzini, successivamente sostituita dall'ing. Francesco Cecchini a seguito dell'attivazione della mobilità presso altro ente dell'arch. Azzini;

visto la relazione finale dal titolo "**Stima di valorizzazione dei terreni edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU sulle aree fabbricabili**" redatta dalla Società CRESET Crediti, Servizi e Tecnologie S.p.A., con allegati 2 Quadri cartografici con l'identificazione di ogni singolo comparto elencato nelle tabelle presenti all'interno della relazione;

visto l'art. 8 del vigente "Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale" il quale prevede al comma 2 che *"la delibera di individuazione dei valori medi delle aree edificabili non assume valore regolamentare e può quindi essere approvata dalla Giunta comunale"*;

riconosciuta pertanto la competenza della Giunta Comunale ai sensi del combinato disposto dell'art.42 e 48 del D.Lgs. nr.267/2000;

vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 22/12/2025 ad oggetto: "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2026 - 2028 (art. 151, d.lgs. n. 267/2000 e art. 10, d.lgs. n. 118/2011) e relativi allegati";

richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 22/12/2025 ad oggetto "approvazione nota di aggiornamento del documento unico di programmazione semplificato (D.U.P.S.) per il triennio 2026-2028 e relativi allegati";

rilevato che è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Tecnica e del Servizio Finanziario - Tributi, ai sensi dell'art.49 del T.U.E.L. 267/2000, ed in ordine alla regolarità contabile del Servizio Finanziario, inseriti solo nell'originale del presente atto;

visto lo Statuto Comunale;

tutto ciò premesso;

a voti unanimi e favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

di dare atto che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo:

1. di approvare la relazione finale dal titolo "**Stima di valorizzazione dei terreni edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU sulle aree fabbricabili**" redatta dalla Società CRESET Crediti, Servizi e Tecnologie S.p.A., con allegati 2 Quadri cartografici con l'identificazione di ogni singolo comparto elencato nelle tabelle presenti all'interno della relazione.
2. Di dare atto che lo studio porta alla determinazione dei valori di riferimento dei terreni per l'applicazione dell' Imposta Municipale propria – IMU, sia per quanto attiene alle aree fabbricabili sia per quanto attiene alle aree a servizi con indici perequativi di edificazione.
3. Di dare atto che sono stati acquisiti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Tecnica e del Servizio Finanziario - Tributi, ai sensi dell'art.49 del T.U.E.L. 267/2000, ed in ordine alla regolarità contabile del Servizio Finanziario, inseriti solo nell'originale del presente atto.

4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del T.U.E.L. nr.267/2000, in considerazione della necessità di procedere con l'applicazione dei valori delle aree edificabili e con indice perequativo ai fini della quantificazione dell' Imposta Municipale propria – IMU sui relativi terreni.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
ROSSETTI Chiara
(Documento firmato digitalmente)

Il Segretario
MATARAZZO Serena
(Documento firmato digitalmente)