



COMUNE DI GENOLA Provincia di Cuneo

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Deliberazione n. 74

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). VALORI VENALI IN
COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO
2025. INDIRIZZI.**

L'anno DUEMILAVENTICINQUE addì QUATTRO del mese di NOVEMBRE alle ore 15:00, presso la sala Giunta del Comune, previa l'osservazione di tutte le formalità prescritte dalla legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

	COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE
1	GASTALDI Flavio	SINDACO	Sì
2	PETTE' Anna Maria	VICE SINDACO	Sì
3	TOSCO Alberto	ASSESSORE	Sì
		Totale Presenti:	3
		Totale Assenti:	0

Assiste alla seduta il Segretario Comunale TOCCI Dr. Giuseppe Francesco, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig.GASTALDI Flavio, Sindaco, ne assume la presidenza e la dichiara aperta, per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'[articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147](#), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...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. Si applica l'[articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 4 agosto 2006, n. 248](#) ...”;
- ❖ Il comma 746, a mente del quale “...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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'[articolo 3, comma 1, lettere c\), d\) e f\), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ...”

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2025, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Richiamata la propria deliberazione n° 42 in data 09/05/2022 di approvazione della perizia estimativa predisposta dal geom. Morra Luigino Stefano, recepita al protocollo comunale in data 05/03/2022 al n.1054, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2022;

Visto il “Progetto di aggiornamento locale del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI-Po) e del PGRA del Distretto idrografico del fiume Po: torrente Maira da Busca alla confluenza Po e torrente Grana – Mellea da Caraglio alla confluenza Maira”, adottato con Decreto n.

10/2024 in data 15/02/2024, del Segretario generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità di bacino distrettuale dal 16/02/2024, data da cui si applicano le misure temporanee di salvaguardia;

Visto l'aggiornamento del *"piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (Po-PAI) e delle mappe del PGRA del Distretto idrografico del fiume Po: torrente Maira da Busca alla confluenza Po e torrente Grana – Mellea da Caraglio alla confluenza Maira"* approvato con Decreto dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po (ADBPO) n. 20/2025 del 16/04/2025;

Ritenuto di indirizzare anche per l'anno 2025 l'utilizzo dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili indicati nella succitata perizia;

Ritenuto tuttavia di applicare

- una riduzione del 40% dei valori venali delle aree fabbricabili indicati nella perizia del geom. Morra Luigino Stefano succitata per le sole parti di aree insistenti in *"fascia B"* ed in *"fascia C con B di progetto"* interessate dalle modifiche al PAI per il periodo intercorrente fra il 01/01/2025 – 15/04/2025 secondo quanto indicato nel *"Progetto di aggiornamento locale del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI-Po) e del PGRA del Distretto idrografico del fiume Po: torrente Maira da Busca alla confluenza Po e torrente Grana – Mellea da Caraglio alla confluenza Maira"*, adottato con Decreto n. 10/2024 in data 15/02/2024;
- una riduzione del 40% dei valori venali delle aree fabbricabili indicati nella perizia del geom. Morra Luigino Stefano succitata per le sole parti di aree insistenti in *"fascia B"* dal 16/04/2025 così come individuate nell'aggiornamento del *"piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (Po-PAI) e delle mappe del PGRA del Distretto idrografico del fiume Po: torrente Maira da Busca alla confluenza Po e torrente Grana – Mellea da Caraglio alla confluenza Maira"* approvato con Decreto dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po (ADBPO) n. 20/2025 del 16/04/2025;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisiti preventivamente da parte dei responsabili del Servizio Gestione IMU e del Servizio Finanziario pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione dal seguente esito, resa per alzata di mano:

- Presenti: 3
- Votanti: 2
- Astenuti: 1 (sig. Gastaldi Flavio)
- Favorevoli: 2
- Contrari: 0

DELIBERA

1. per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, di indirizzare l'utilizzo dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2025, così come risultano dalla perizia estimativa predisposta dal geom. Morra Luigino Stefano per l'anno 2022, recepita al protocollo comunale in data 05/03/2022 al n.1054;
2. di applicare una riduzione del 40% dei valori venali delle aree fabbricabili indicati nella perizia del geom. Morra Luigino Stefano succitata per le sole parti di aree insistenti in *"fascia B"* ed in *"fascia C con B di progetto"* interessate dalle modifiche al PAI per il periodo intercorrente fra il 01/01/2025 – 15/04/2025 così come individuate nel *"Progetto di aggiornamento locale del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI-Po) e del PGRA del Distretto idrografico del fiume Po: torrente Maira da Busca alla confluenza Po e torrente Grana – Mellea da Caraglio alla confluenza Maira"*, adottato con Decreto n. 10/2024 in data 15/02/2024;

3. di applicare una riduzione del 40% dei valori venali delle aree fabbricabili indicati nella perizia del geom. Morra Luigino Stefano succitata per le sole parti di aree insistenti in *“fascia B”* dal 16/04/2025 così come individuate nell’aggiornamento del *“piano stralcio per l’assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (Po-PAI) e delle mappe del PGRA del Distretto idrografico del fiume Po: torrente Maira da Busca alla confluenza Po e torrente Grana – Mellea da Caraglio alla confluenza Maira”* approvato con Decreto dell’Autorità di bacino distrettuale del fiume Po (ADBPO) n. 20/2025 del 16/04/2025;
4. di dare atto che i valori suindicati:
 - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l’individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell’imposta;
 - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l’imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell’allegata perizia, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE
Firmato Digitalmente
GASTALDI Flavio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato Digitalmente
TOCCI Dr. Giuseppe Francesco
