



**Oggetto: Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) – Anno 2025.**

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il D.Lgs. 504/92 e s.m.i., istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili ed in particolare:

- l'art. 2, comma 1, lett. B), che definisce area fabbricabile quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle effettive possibilità di edificazione;

- l'art. 5, comma 5, il quale stabilisce che *“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”*;

VISTO l'art. 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 446/1997 che, al fine di definire il potere di accertamento del Comune rispetto all'imposta pagata per le aree fabbricabili, attribuisce alla potestà regolamentare quella di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio, in modo da disporre di un valore base di raffronto per l'accertamento dell'imposta versata e ridurre al minimo i motivi di contenzioso con i contribuenti;

VISTO che, già nel Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23 che ha istituito l'Imposta Municipale Propria e nelle sue successive modificazioni ed integrazioni, non sono state abrogate e/o modificate le disposizioni contenute nell'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992;

VISTO l'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27.12.2013, così come modificato dalla Legge n. 208 del 28.12.2015, che ha istituito l'imposta unica comunale (IUC), che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), e nella tassa sui rifiuti (TARI);

VISTO che l'art. 1, comma 703, della legge succitata stabilisce che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

RICHIAMATO l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020)

- Il comma 738, il quale stabilisce che: *“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, lettera d), che contiene la definizione di area fabbricabile;

RICHIAMATA la D.C.C. 5/2020 recante ad oggetto “Approvazione del Regolamento di disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU)”, ed in particolare i commi 2 e 3 dell'art. 8 – “Valore imponibile delle aree fabbricabili”, che espressamente prevedono:

2. *“Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, il Comune, con apposita deliberazione della Giunta Comunale può determinare, ai soli fini indicativi periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale. La delibera può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti l'anno precedente. Qualora il valore dell'area risulti indicato da atti pubblici o privati (es. perizie di stima, atti di*

compravendita), l'imponibile I.M.U. non potrà essere in ogni caso inferiore a quello riportato dall'atto stesso. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione ai valori predeterminati ai sensi dei commi precedenti, al contribuente non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

3. 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 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità.”

EVIDENZIATO che i suddetti valori non possono trovare applicazione per i terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità transitori, in quanto ricadenti in aree a rischio nelle tavole geologiche del P.R.G.C., ove si preveda che dovranno essere prima realizzati interventi di riassetto territoriale non a carico del privato;

VISTI i valori delle aree fabbricabili, così come proposti dal Responsabile del Servizio Tecnico,

VISTO il documento del responsabile del Servizio Tecnico, con la proposta dei valori delle aree fabbricabili, che è la seguente:

<b>VALORI AREE FABBRICABILI</b>	
<b>Destinazione Urbanistica</b>	<b>VALORE €/mq</b>
<b>ZONA CENTRO ABITATO - CAPOLUOGO E FRAZIONI</b>	
Aree di Completamento ad uso preval. Residenziale (ACR)	64,00
Aree di Nuova Edificazione ad uso preval. Residenziale (ANR)	45,00
Aree Impianti di Produzione Beni e Servizi (AIP)	38,50
Aree Cave	15,00
<b>ZONA MONTANA RESIDENZIALE - LOC. SAN DOMENICO</b>	
Aree Residenziali di Completamento	103,50
Aree Residenziali di Nuovo Impianto	77,50
Aree Servizi Turistico-Ricettivi (ATA)	122,50
Aree Turistiche di Nuova Edificazione S.U.E. (ATN)	40,00
<b>ZONA RURALE MONTANA</b>	
Aree Residenziali di Completamento	64,00

ATTESO che i valori medi di mercato espressi sono da ritenersi indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato della singola area oggetto di imposta ed i valori tabellari quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio, in assenza di atti e/o di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc., senza precludere le attività di accertamento del Servizio Competente;

**Preso atto** del parere favorevole reso dal Responsabile del Servizio Amministrativo Contabile, ai sensi dell'art.49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile;

**Con voti unanimi e favorevoli, legalmente espressi nelle forme di legge**

## **D E L I B E R A**

**DI DARE ATTO** che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

**DI DETERMINARE** il valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), così come proposto dal Responsabile del Servizio Tecnico, con le limitazioni e le condizioni espresse in premessa.

**Stante la necessità e l'urgenza,**

**con voti unanimi legalmente resi e verificati**

**La Giunta Comunale**

**Propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000**

Il Sindaco  
Stefanetti Avv. Bruno

Il Segretario Comunale  
Dr. Scapellato Martina

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

N \_\_\_\_\_ del Registro Pubblicazioni

Il sottoscritto Messo Notificatore attesta che il presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 07/03/2025 ,  
come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Varzo, li \_\_\_\_\_

Il Messo Notificatore  
Bendotti Tiziano

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 26/02/2025**

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)
- Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art. 134, 3° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Varzo, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale