



CITTA' DI GIAVENO

Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. GC / 106 / 2024	del 14/11/2024
OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU DELLE AREE EDIFICABILI COME MODIFICATE CON LA D.C.C. 21 DEL 22/04/2024 DI ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N.3 AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.APPROVAZIONE.	
immediatamente eseguibile	

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **quattordici** del mese di **novembre** alle ore **18:45** nella sala delle adunanze del Comune di Giaveno, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente
OLOCCO STEFANO	Sindaco	Si
GIACONE CARLO	Vice Sindaco	Si
GROSSI ANTONELLA	Assessore	Si
VERSINO LUCA	Assessore	Si
MORISCIANO MAURO	Assessore	Si
CASTAGNOLI PAOLA	Assessore	Si
	Totale Presenti	6
	Totale Assenti:	0

Assume la presidenza il Sindaco Sig. **OLOCCO STEFANO**.

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO Dott.ssa **SACCO DANIELA**.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione n. 63

Considerata la stessa meritevole di approvazione, per le motivazioni ivi indicate che qui si richiamano integralmente

Visti gli artt. 48 e 49 del d.lgs. 267/00;

Acquisiti i pareri espressi dai responsabili dei servizi ex art. 49 del dlgs 267/00, allegati alla presente:

- parere tecnico: ufficio SERVIZIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO - FAVOREVOLE
- parere contabile: Servizio FINANZIARIO - FAVOREVOLE

Con votazione espressa in forma palese ed unanime,

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU DELLE AREE EDIFICABILI COME MODIFICATE CON LA D.C.C. 21 DEL 22/04/2024 DI ADOZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE PARZIALE N.3 AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.APPROVAZIONE.

Successivamente, la Giunta Comunale, con espressa e separata votazione unanime, **dichiara** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ex art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00.

Approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
FIRMATO DIGITALMENTE
OLOCCO STEFANO

IL SEGRETARIO
FIRMATO DIGITALMENTE
SACCO DANIELA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Su proposta del Sindaco Stefano Olocco.

PREMESSO:

- il D.L.201/2011 convertito in L.214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), art.13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1 c.2 del D.Lgs.50/1992 istitutivo dell'ICI;
- la norma (integrata dal D.L.223/2006 convertito nella L.248/2006 art.36 c.2) stabilisce che *“un'area è da considerare edificabile 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”*;
- l'art.5 c.5 sempre del D.Lgs.504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell'area edificabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal *“valore 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”*.

ATTESO CHE il presupposto dell'imposta è il possesso d'immobili indicati all'art. 2 del D.Lgs.504/1992.

VISTO l'art.1 c.639 e successivi della L.147/2013 che ha istituito la nuova imposta comunale (IUC).

PRESO ATTO CHE con deliberazione n. 25 del 30.06.2021 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 26.04.2023.

RICHIAMATE le deliberazioni della Giunta Comunale:

- n. 94 del 12/05/2008, in base alla quale si è proceduto ad approvare i valori unitari ed i criteri di stima dei valori venali in comune commercio in relazione alle aree edificabili a seguito della adozione del progetto preliminare della prima Revisione al P.R.G.C. (adottata con D.C.C. n.53 del 21/12/2007);
- n. 86 del 27.04.2009, in base alla quale si è proceduto ad adeguare i valori di riferimento per le aree edificabili a seguito delle variazioni urbanistiche apportate con il progetto definitivo prima Revisione al P.R.G.C. (adottata con D.C.C. n.55 del 27/12/2008);
- n.164 del 03.12.2015, in base alle quali si è proceduto a modificare la stima dei valori venali in comune commercio di alcune aree produttive;
- n.162 del 06.12.2019 in base alla quale si è provveduto a determinare il valore ai fini IMU delle aree modificate dalla Variante parziale n.2 al P.R.G.C.

DATO ATTO che le stime dei valori delle aree edificabili approvate con i suddetti provvedimenti non hanno subito aggiornamenti di valore nel periodo di tempo intercorso dalla loro approvazione ad oggi in quanto invariate le previsioni urbanistiche dell'Ente, fatte salve le suddette varianti urbanistiche apportate.

PRESO ATTO CHE con deliberazione n. 21 del 22/04/2024 il Consiglio Comunale di Giaveno ha adottato il Progetto Preliminare della variante parziale n.3 al P.R.G.C. vigente, ai sensi dell'articolo 17 comma 5° della L.R.56/77 e s.m.i. con contestuale procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e che il suddetto strumento urbanistico abbia modificato la capacità edificatoria riferibile ad alcune aree fabbricabili.

CONSIDERATO CHE l'Area Tecnica ha provveduto a redigere specifica perizia di stima e le relative tabelle contenenti i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili modificate o aggiunte conseguenti all'adozione del progetto preliminare della suddetta Variante parziale n.3 al P.R.G.C., rimodulandone i valori unitari, sulla base della variabilità dei prezzi del mercato immobiliare attualizzato, mantenendo invariata la metodologia di calcolo in precedenza approvata.

RITENUTI tali documenti meritevoli di approvazione;

Tutto ciò premesso,

Viste le disposizioni legislative soprarichiamate;

si propone che la **GIUNTA COMUNALE**
DELIBERI

- 1) DI APPROVARE le considerazioni espresse in premessa narrativa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente.
- 2) DI APPROVARE l'allegata perizia di valore delle aree edificabili e relative tabelle predisposte dall'Area Tecnica, relative alla determinazione del valore delle aree edificabili oggetto della Variante parziale n.3 al P.R.G.C.
- 3) DI STABILIRE che tali nuovi valori abbiano decorrenza dalla data della deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 22/04/2024 che ha adottato il progetto preliminare della Variante parziale n. 3 al P.R.G.C. e cioè a far data dal **22/04/2024**.
- 4) DI STABILIRE che, per le aree edificabili non modificate dalla presente Variante parziale 3 al P.R.G.C. e, quindi, non comprese nelle tabelle allegate, i valori di riferimento da assumere per determinare l'imposta sono quelli approvati con la deliberazione n°162 del 06.12.2019.
- 5) DI PRECISARE che, per le aree precedentemente edificabili, oggetto di stralcio con la Variante parziale 3 al P.R.G.C. (cioè, private della capacità edificatoria) si dovrà effettuare il versamento dell'IMU corrispondente ai primi 4 mesi del 2024 sulla base dei valori approvati con la deliberazione n°162 del 06.12.2019.
- 6) DI DISPORRE che, in sede di conguaglio del saldo IMU, occorrerà determinare l'imposta fino alla data del 22.04.2024 (corrispondente alla data di adozione della Variante parziale 3 al P.R.G.C.) sulla base dei valori approvati con deliberazione G.C. n. 162 del 06.12.2019 e per i successivi mesi, sulla base dei valori indicati nelle tabelle allegate alla presente.
- 7) DI DARE ATTO altresì che, i valori non rivestono carattere vincolante in quanto puramente orientativi, facendo salvo il principio di legge (art.5, comma 5°, del D.Lgs. n.504/92) secondo il quale per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore medio venale di mercato delle stesse.

- 8) DI RICONOSCERE che i valori così determinati non assumono per il Comune di Giaveno una autolimitazione del potere di accertamento, avendo valore meramente indicativo e, pertanto, l'Ente potrà liberamente accertare un diverso valore in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali sia possibile evincere valori diversi, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.
- 9) DI INDIVIDUARE quale Responsabile del procedimento estimativo l'Arch. Paolo Caligaris, Responsabile dell'Area Tecnica;
- 10) DI DEMANDARE agli uffici competenti ogni ulteriore atto inerente e conseguente il presente provvedimento.
- 11) DI DARE ATTO CHE, per tutto quanto non espressamente modificato nella presente deliberazione e nei suoi allegati, restano in vigore i disposti dettati dal vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) in premessa citato nonché la deliberazione della Giunta Comunale n°94 del 12/05/2008

SUCCESSIVAMENTE

con voto unanime, attesa l'urgenza per le motivazioni esposte in premessa,

si propone che la **GIUNTA COMUNALE**
DELIBERI

di dichiarare immediatamente eseguibile presente deliberazione ai sensi e per gli effetti del 4° comma art.134 D.lgs. 267 del 18.08.2000.