



COMUNE DI FRABOSA SOTTANA

PROVINCIA DI CUNEO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.31

OGGETTO:

AGGIORNAMENTO VALORI DELLE AREE EDIFICABILI.

L'anno duemilaventi addì VENTINOVE del mese di APRILE alle ore 21:00 si è riunita in audio-video conferenza, ai sensi del decreto sindacale n. 2/2020, regolarmente convocata dal Sindaco la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome		Presente
BERTOLINO Adriano	Presidente	SI
BARACCO Elisabetta	Altro	SI
BASSO Erica	Altro	SI
Totale Presenti:		3
Totale Assenti:		0

Assiste l'adunanza il **Segretario Comunale SALVATICO Fabrizio** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il **sig. BERTOLINO Adriano** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

S i a l l e g a f o g l i o e s p r e s s i o n e p a r e r i

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il D. l. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell’Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l’articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo n. 504/1992 (già istitutivo dell’ICI);
- la norma (integrata dal Decreto Legge n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che “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”;
- l’articolo 5, comma 5, sempre del D. Lgs. n. 504/1992 istitutivo dell’ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell’area fabbricabile, 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”.

DATO ATTO CHE l’Art. 59 del D. Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono, 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso;

RICHIAMATO l’Art. 7 del Regolamento Comunale per la disciplina applicativa della IUC – IMU ai sensi dell’art.1 comma 639 e ss. della Legge 147/2013 e ss. mm. ii., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale del 30.07.2024 n. 45;

ATTESO CHE il presupposto dell’imposta è il possesso d’immobili indicati all’art. 2 del D. Lgs. 504/1992; Visto l’Art. 13, comma 3, del D.L. 06.12.2011, n. 201 convertito in legge 22.12.2011, n. 214, il quale sancisce che la base imponibile dell’IMU è costituita dal valore dell’immobile determinato ai sensi dell’art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D. Lgs. 504/1992; Visto l’Art. 1 comma 639 e succ. della Legge 147/2013 che ha istituito la nuova imposta unica comunale (IUC);

Visto il Regolamento Comunale per la disciplina applicativa dell’IMU;

RICHIAMATI:

- l’Art. 5, comma 5 del 30/12/1992 il quale dispone che “per le aree fabbricabili la base imponibile 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”;
- l’Art. 11 quaterdecies, comma 16, della legge 248/2005 e l’art. 36, comma 2, della legge n. 248/2006, i quali sanciscono che “un’ area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, si dà atto che il Comune di Frabosa Sottana già con delibera del 26.02.2001 n.21 della Giunta Comunale aveva provveduto alla approvazione del valore venale in comune commercio per le aree edificabili;

DATO ATTO CHE dalla data del 01.01.2001 non sono più stati aggiornati tali valori e che pertanto si rende necessario un aggiornamento con percentuale in rialzo di tali valori, non più conformi ai valori di mercato attuali;

DATO ATTO CHE la presente proposta di deliberazione ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale dell’ente;

VISTI i pareri favorevoli dei responsabili di servizio;

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) **DI AGGIORNARE**, con un incremento del 20% (15% + 5% DI LEGGE) il valore delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’IMU – anno 2020 come indicato nelle tabelle allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale;
- 2) **DI PRECISARE CHE** i valori così determinati non assumono per il Comune un’autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l’Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, etc.;
- 3) **DI STABILIRE CHE** i valori riportati nella succitata tabella trovano applicazione dal 1° gennaio 2020.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di legge **DELIBERA** di dichiarare il presente atto immediatamente

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to BERTOLINO Adriano

Il Segretario Comunale
F.to SALVATICO Fabrizio

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N _____ *del Registro Pubblicazioni*

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dalla data odierna come prescritto dall'art.124, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267

Frabosa Sottana , lì

Il Segretario Comunale
F.to SALVATICO Fabrizio

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata comunicata in elenco oggi, primo giorno di pubblicazione:

- Ai Signori Capi Gruppo consiliari così come prescritto dall'art.125, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267

Il Segretario Comunale
F.to SALVATICO Fabrizio

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suesesa deliberazione è esecutiva :

- Dal 10° giorno successivo alla sua pubblicazione ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;
- Dalla data di adozione in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Frabosa Sottana , lì

Il Segretario Comunale
F.to SALVATICO Fabrizio

È copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Il Segretario Comunale
SALVATICO Fabrizio



COMUNE DI FRABOSA SOTTANA
PROVINCIA DI CUNEO

PARERI IN ORDINE AL PROVVEDIMENTO

(ai sensi art. 49 Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.)

Delibera Giunta Comunale n. 31 del 29/04/2020

Oggetto: AGGIORNAMENTO VALORI DELLE AREE EDIFICABILI.

Per quanto riguarda la **regolarità tecnica** esprime parere

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TURCO MARIO

Per quanto riguarda la **regolarità contabile** esprime parere

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
BRUNO PAOLO

ZONE DI COMPLETAMENTO

ZONE DI COMPLETAMENTO	LOCALITA'	VALORE MQ Al 31.12.2019	VALORE DAL 01.01.2020 +20%*
R3.6 R3.9 INDICE 0,85	ALMA VILLAGGIO SERENO LOC.BERTOLA	20,65 20,65	24,78 24,78
R4.1 R4.1 R4.2 R4.3 R4.4 R4.7 R4.8 R4.12 R4.13 R4.14 R4.18 R4.21 INDICE 0,4	LOC.BARACCHI CAPOLUGO LOC.BARACCHI LOC. BELVIL LOC.SERRA SAN GIUSEPPE LOC.BRUNI LOC.VILLAGGIO SERENO ALMA CENTRO LOC.BAGOT LOC.SAN GIACOMO LOC.GOSI LOC. GOSI	13,94 15,49 13,94 15,49 15,49 13,94 20,14 20,14 20,14 20,14 20,14 20,14	16,72 18,58 16,72 18,58 18,58 16,72 24,16 24,16 24,16 24,16 24,16 24,16
R4.1 R4.5 R4.10 INDICE 0,8	MIROGLIO LOC.SERRA SAN GIUSEPPE LOC. RESSIA	18,07 20,65 20,65	21,68 24,78 24,78
R4.9 R4.19 INDICE 0,35	ALMA -LOC.BASSI ALMA- LOC.FRA'	12,91 12,91	15,49 15,49
R4.20 R4.3 INDICE 0,5	ALMA-LOC.GRISERI PRATO NEVOSO	16,52 23,24	19,82 27,88
R4.23 INDICE 0,3	PIANVIGNALE- LOC.CIABOT	12,91	15,49
R4.2 INDICE 0,6	MIROGLIO	17,04	20,44

R4.2 INDICE 0,33	PRATO NEVOSO	21,69	26,02
R4.1 SENZA INDICE	ARTESINA	24,78	29,73
R4.1 SENZA INDICE	PRATO NEVOSO	25,82	30,98
RE.6 PEC IND. 0,4	VILLAGGIO SIMONA	20,14	24,16

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA

NEL 20% E' COMPRESA LA RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA DEL 5%

AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE	LOCALITA'	VALORE MQ	VALORE DAL 01.01.2020 +20%*
R5.3-R5.4 C.CONV.INDICE 0,8	LOC.RESSIA	21,17	25,40
R5.2 PEC INDICE 0,5	LOC.RESSIA	17,04	20,44
R5.1 PEC INDICE 0,4	LOC.GOSI	21,17	22,22
R5.3 R4.19 PEC INDICE 0,35	ALMA – LOC.BASSI ALMA- LOC.FRA'	12,91 12,91	15,49 15,49
R5 1/B PEC INDICE.0,6	CAPOLUOGO	17,04	20,44
R5.2 PEC INDICE 0,5	CAPOLUOGO	17,04	20,44

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA

NEL 20% E' COMPRESA LA RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA DEL 5%

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI

ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI	LOCALITA'	VALORE MQ	VALORE DAL 01.01.2020 +20%*
P1.1 C.D.	LOC.BARACCHI	7,74	9,28
P1.2 C.D. R.C. 0,5	LOC. GOSI	4,13	4,95
P1.3 C.D.	LOC.RESSI	7,74	9,28
P1.4	LOC.BASSI	7,74	9,28
P1.5 C.C. R.C. 0,5	LOC. SAN GIACOMO	10,32	12,38
P2.1 PEC R.C. 0,5	LOC. GOSI	4,13	4,95
P2.2 PEC R.C. 0,5	LOC. GOSI	7,74	9,28

R.C. RAPPORTO DI COPERTURA

NEL 20% E' COMPRESA LA RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA DEL 5%