



COMUNE DI BELLINZAGO NOVARESE

ORIGINALE

**DELIBERAZIONE N. 154
DEL 23.09.2022**

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.M.U.

L'anno *duemilaventidue*, addì *ventitrè* del mese di *settembre* alle ore *13,00* nella sede comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, sono stati convocati per oggi a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

			Presenti	Assenti
1	SPONGHINI Fabio	Sindaco	X	
2	BAGNATI Matteo	Assessore – Vicesindaco	-	X
3	BOVIO Andrea	Assessore	X	
4	BOVIO Chiara	Assessore	X	
5	MIGLIO Claudia	Assessore	X	
		Totali	4	1

Assiste all'adunanza il *Segretario Comunale* Dott. Francesco LELLA che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. SPONGHINI Fabio nella sua qualità di Sindaco, assume la *Presidenza* e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

N. 154 IN DATA 23.09.2022

Oggetto: Determinazione valore aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Legge 27.12.2019, n. 160, art. 1 commi da 739 a 783, che disciplina l'Imposta Municipale Unica con decorrenza dall'anno 2020;

VISTO in particolare il comma 745 dell'art. 1 della citata Legge 160/2019 che dispone *“La base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili....Per le aree fabbricabili, il valore e' 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 edificabilita', 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”*;

RICHIAMATO l'art. 59, comma 1, lettera g, del D.Lgs 446/1997 e s.m.i., confermato dall'art. 1, comma 777, della Legge 160/2019, che stabilisce 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 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”*;

VISTO l'articolo 6, comma 5, del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica che prevede che *“Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse, ai soli fini indicativi ed al fine di facilitare il contribuente nell'adempimento tributario”*;

PRESO ATTO che, con deliberazione della Giunta comunale n. 303 in data 13.10.1998, si era provveduto a determinare i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 1999 e che tali valori sono stati confermati anche per l'anno successivo con deliberazione della Giunta comunale n. 75 in data 23.03.1999;

PRESO ATTO che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 12 in data 12.04.2011, tali valori sono stati aggiornati con decorrenza dall'anno 2011;

RILEVATO pertanto che i valori di riferimento delle aree edificabili deliberati per l'anno 2011 non sono stati più aggiornati e che, di conseguenza, non rispecchiano gli attuali valori di mercato, risultando inferiori ai medesimi;

PRESO ATTO che, con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 in data 31.03.2022, è stato adottato il progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Comunale, che ha modificato la destinazione d'uso dei suoli di alcune porzioni di territorio;

RILEVATO che il nuovo Piano Regolatore prevede una diversa classificazione delle aree rispetto al precedente Piano Regolatore, per cui occorre provvedere a definire una griglia di raffronto tra la precedente e la nuova classificazione, al fine di agevolare i contribuenti che già possedevano un'area edificabile e devono provvedere al versamento dell'IMU;

RILEVATA inoltre la necessità di determinare valori di riferimento delle aree edificabili più aderenti ai reali valori di mercato;

TENUTO CONTO che l'Amministrazione si riserva di valutare, in sede di redazione del prossimo bilancio di previsione, compatibilmente con la garanzia dell'equilibrio economico-finanziario, la possibilità di intervenire sulle aliquote al fine di sostenere i cittadini in un momento di difficoltà sociale;

PRESO ATTO che, per tutte le considerazioni esposte, è stato affidato apposito incarico al geom. Mauro Verri, con studio a Novara, per effettuare una valutazione dei valori di mercato delle aree edificabili con riferimento al nuovo Piano Regolatore Comunale, suddivise per tipologia in base alla destinazione urbanistica;

VISTA la relazione predisposta dal geom. Mauro Verri, nella quale viene illustrata la metodologia utilizzata per la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili, la tabella di definizione dei valori e la tabella di raffronto tra la classificazione prevista nel Piano Regolatore Comunale previgente e quello attualmente adottato;

RITENUTO pertanto di approvare l'elaborato trasmesso dal geom. Verri Mauro, acquisito al protocollo in data 13.07.2022 n. 12583, e di adottare di conseguenza i valori di riferimento delle aree edificabili in esso esplicitati, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica;

VISTO il parere favorevole (in atti) espresso dal Responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica sulla presente proposta;

VISTO il parere favorevole (in atti) espresso dal Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta;

CON votazione palese unanime;

DELIBERA

1) di approvare la relazione e relativa perizia estimativa predisposta dal geom. Verri Mauro ed allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

2) di determinare i valori delle aree edificabili risultanti dalla suddetta relazione quali valori di riferimento nell'attività di controllo e di accertamento dell'Imposta Municipale Unica da parte dell'Ufficio Tributi comunale e che vengono riepilogati nella seguente tabella:

USI A PREVALENZA RESIDENZIALI

Residenziali esistenti (art. 20)	Valore €/mq
Ambiti "R"	55,82
Ambiti "Ri"	63,8
Ambiti "Rt"	47,85
Residenziali "esterni" (comma 25)	31,9
Residenziali con edificabilità da trasferire (art. 20 bis)	19,14

Residenziali di progetto Rb e Rc (art. 21)	Valore €/mq
Rb1	47,85
Rb2	47,85
Rb3	47,85
Rb4	47,85
Rb5	47,85
Rb6	47,85
Rb7	47,85
Rb8	47,85
Rb9	47,85
Rb10	47,85
Rb11	47,85
Rb12	47,85
Rb13	47,85

Rb14	47,85
Rb15	47,85
Rb16	47,85

Rc1	39,87
Rc2	39,87
Rc3	39,87
Rc4	39,87
Rc5	39,87
Rc6	39,87
Rc7	39,87
Rc8	39,87

Area a verde privato (art. 24)	Valore €/mq
Vp	2,90

AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Aree del tessuto insediativo per attività economiche	Valore €/mq
AE	49,07
AE Interne Tessuto Residenziale	40,89
AE Esterne Tessuto Consolidato	40,89

Comparti di completamento	Valore €/mq
AE1	49,07
AE2	49,07
AE3	49,07

3) di dare atto che relativamente alle aree edificabili già aventi tale destinazione nel vecchio piano regolatore i valori sopra indicati dovranno essere presi a riferimento solamente a partire dal 01.01.2023, prendendo altresì atto dell'aggiornata classificazione prevista dal nuovo PRG;

4) di dare atto che per le nuove aree edificabili i suddetti valori di riferimento dovranno essere considerati a partire dall'adozione del progetto preliminare del nuovo Piano Regolatore Comunale (pertanto dal 01.04.2022);

5) di disporre relativamente alle aree di cui al precedente punto 4) una riduzione del 30% sino al 31.12.2022.

IL PRESIDENTE

F.to Dott. SPONGHINI Fabio

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Francesco LELLA

REFERTO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPI GRUPPO CONSILIARI

Si certifica che, copia del presente verbale, viene pubblicata il giorno **30.09.2022** all'Albo Pretorio On-Line ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi e contemporaneamente ne viene data comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 del medesimo D.Lgs.

Dalla residenza municipale **30.09.2022**

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. Francesco LELLA
