



**COMUNE DI VOLPIANO**  
*Città Metropolitana di Torino*



**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**DELLA GIUNTA COMUNALE N. 15 DEL 13/02/2025**

**OGGETTO:**

**Determinazione per il 2025, ai fini dell'IMU, del valore delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Volpiano, ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs n. 446/1997.**

L'anno **duemilaventicinque** addi **treddici** del mese di **febbraio** alle ore **diciotto** e minuti **zero** nella solita sala delle adunanze, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti per la trattazione del presente punto all'O.d.G. i sottoelencati Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. PANICHELLI Giovanni - Sindaco	Sì
2. BERARDO Irene - Vice Sindaco	Giust.
3. CISOTTO Andrea - Assessore	Giust.
4. SAPINO Barbara - Assessore	Sì
5. FERRERO Luca - Assessore	Sì
6. SCIRETTI Marco - Assessore	Sì
Totale Presenti:	4
Totale Assenti:	2

Assiste all'adunanza il Segretario Generale **IVALDI Dott. Ezio**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Signor **PANICHELLI Giovanni** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

**OGGETTO:**

**Determinazione per il 2025, ai fini dell'IMU, del valore delle aree fabbricabili ubicate nel Comune di Volpiano, ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs n. 446/1997.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

- Visto l'art. 1 comma 738 della Legge del 27 dicembre 2019 n. 160 che ha abrogato l'art. 1 comma 639 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 nelle componenti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo sui Servizi Indivisibili (TASI) e ha riscritto la normativa sull'Imposta Municipale Propria a partire dal 2020;
- Visto l'art. 1 comma 740 della Legge del 27 dicembre 2019 n. 160 che ha previsto come presupposto di imposta il possesso degli immobili tra i quali anche le aree fabbricabili;
- Come previsto dall'art. 1 comma 741 lettera d) della Legge 160/2019: *“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”*;
- Visto l'art. 1 comma 746 della Legge del 27 dicembre 2019 n. 160 il quale prevede che: *“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”*;
- Considerato che l'art. 59, comma 1, lett. g) del D. Lgs. n. 446/97 e l'art. 1 comma 777 lettera d) Legge 27 dicembre 2019, n. 160, attribuiscono ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Municipale Propria (IMU), la facoltà *“di 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;
- Visto l'art. 1 del D. Lgs del 30 dicembre 2023 n. 219 che ha modificato l'art. 6 bis della Legge 212/2000 (Statuto del Contribuente) il quale prevede che per tutti gli atti non automatizzati, sostanzialmente non automatizzati o non di pronta liquidazione sia necessario svolgere un contraddittorio prima di procedere all'emissione dell'accertamento sull'Imposta Municipale Propria (IMU) e le aree fabbricabili, nel caso in cui il contribuente non abbia provveduto ad inviare il modulo di dichiarazione IMU indicando il valore dell'area utilizzato ai fini del conteggio dell'imposta, rientra in questa casistica;
- Pertanto è opportuno stabilire dei criteri omogenei aggiornati al fine di evitare il contenzioso con gli utenti interessati;
- Richiamato il regolamento per la disciplina generale dell'Imposta Unica Comunale IMU del Comune di

Volpiano, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 27 luglio 2020, all'art. 6 – Base imponibile, ai commi seguenti stabilisce:

- C.5. *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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;*
- C.6. *In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del 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 o accatastato;*

- Visto che negli anni precedenti, con specifici atti, l'Amministrazione Comunale ha approvato i valori di stima medi orientativi delle aree, a seconda della loro destinazione di P.R.G.C. della localizzazione e a seconda si tratti di aree urbanizzate o non urbanizzate;
- Ritenuto, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di approvare i valori medi commerciali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU a decorrere dall'anno 2025, adeguando sulla base della relazione tecnica i valori;
- Rilevato che, in virtù del combinato disposto dell'art. 42, comma 2, lettera f) con l'art. 48 2° comma, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 – TUEL, l'adozione del presente atto è di competenza della Giunta Comunale;
- Dato atto inoltre che il regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria (IMU) attualmente in vigore, all'art. 11 comma 1 intitolato "Parametrazione del valore delle aree fabbricabili" ha previsto che: *"Nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'art. 1 comma 777 della Legge 160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, con delibera di Giunta Comunale vengono deliberati i valori venali di riferimento per zone omogenee, che costituiscono fonte di presunzioni idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione. In caso di mancata deliberazione, entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno"*;
- Dato atto che ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., sono stati acquisiti pareri favorevoli in ordine:
  - alla regolarità tecnica del Responsabile dell'ufficio interessato;
  - alla regolarità contabile del Responsabile del Settore Finanziario;

Con votazione unanime e favorevole, resa in forma palese;

## **DELIBERA**

1. di determinare, a decorrere dall'anno 2025, i valori medi di mercato delle aree edificabili del territorio comunale da assumere a riferimento per gli accertamenti e conseguentemente la definizione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), riportati nell'ultima colonna dell'allegata tabella (Allegato A), che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di trasmettere il presente atto al Servizio Tributi per gli adempimenti di competenza.

Inoltre con successiva votazione unanime e favorevole, resa in forma palese, delibera di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., onde dar corso celermente agli adempimenti connessi.

Letto, confermato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

Firmato Digitalmente

F.to: PANICHELLI Ing. Giovanni

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Firmato Digitalmente

F.to: IVALDI Dott. Ezio