



Comune di Villar Focchiardo

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
Via Conte Carroccio n. 30 (TO) – Tel 011 9645025 Fax 011 9646283
P.IVA 01375740014 – Email: info@comune.villarfocchiardo.to.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.34

OGGETTO:

Aree Fabbricabili. Determinazione soglia del valore minimo per il 2026 – Nuova IMU

L'anno duemilaventisei addì ventitre del mese di aprile alle ore undici e minuti trenta nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. DI GAETANO Eugenio - Sindaco	Sì
2. TEODORI Alessandra - Vice Sindaco	Sì
3. BARITELLO Orianna - Assessore	Giust.
Totale Presenti:	2
Totale Assenti:	1

Partecipa alla seduta il Segretario Dott. Alberto CANE.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO:

AREE FABBRICABILI. DETERMINAZIONE SOGLIA DEL VALORE MINIMO PER IL 2026 – NUOVA IMU

IL SINDACO

Premesso che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n 160 (legge di bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 01 gennaio 2020;

Considerato che il citato articolo 1, al comma 783, provvede ad abrogare la TASI, le cui disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della "nuova" IMU;

Preso atto che i presupposti della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

Verificato che la norma richiamata ha assoggettato all'IMU tutti gli immobili situati nel territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;

Rilevato che, ai sensi della sopraddetta norma, l'imposta si applica sugli immobili presenti sul territorio comunale, così come definiti dalle disposizioni di cui sopra, pur non costituendo presupposto le unità immobiliari adibite ad abitazione principale, ad eccezione di quelle incluse nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e le loro pertinenze;

Verificato che, ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 742, il Comune è soggetto attivo dell'imposta introdotta e, dunque, ente impositore in relazione alla nuova IMU;

Considerato che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio alla data del 1 gennaio dell'anno di imposizione;

Vista la variante strutturale al vigente P.R.G.C approvata dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 27-7782 del 76/12/2007 pubblicata sul BUR n. 52 del 27/12/2007;

Viste le varianti parziali approvate rispettivamente in data 27/6/2008 la n.ro 1°, in data 24/11/2009 la n.ro 2° e in data 29/11/2014 la n.ro 3° con atti del Consiglio Comunale n.ri 16, 47 e 42;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 21/05/2013, con la quale venivano stabiliti i valori relativi al periodo d'imposta per l'anno 2013, sulla scorta del giudizio di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale;

Considerato che per gli anni d'imposta 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 è stato confermato il giudizio di stima di cui sopra;

Ritenuto, in base alle considerazioni dell'Ufficio Tecnico, di poter mantenere invariati i valori attualmente in vigore anche per il corrente anno d'imposta (2026), con la clausola che in presenza di una perizia asseverata verrà presa come base imponibile ed il contribuente dovrà presentare apposita dichiarazione IMU nei tempi e modi stabiliti dalla normativa;

Tutto ciò premesso e considerato;

Ritenuto che l'adozione del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000, sia di competenza della Giunta Comunale;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

Per i motivi in narrativa espressi che qui integralmente si intendono riportati

- 1) Di confermare anche per il periodo d'imposta dal 01/01/2026 al 31/12/2026 i valori delle aree fabbricabili stabiliti con la propria deliberazione n. 26 del 21/5/2013, compresi gli abbattimenti per i casi particolari, nel modo seguente:

Rbm1	medio di zona	€ 68,00 =al mq	(aree con permesso singolo e convenzionato per sup > di mq 1000, in via di esaurimento)
Rc	medio di zona	€ 65,00 =al mq	(permesso convenzionato)
Rc1-2	medio di zona	€ 55,00 =al mq	(aree a SUE)
Rn	medio di zona	€ 52,00 =al mq	(vedi nota conclusiva)
Pb	medio di zona	€ 40,00 = al mq	
Pc	medio di zona	€ 40,00 = al mq	(vedi nota conclusiva)
S	medio di zona	€ 28,00 =al mq	(aumento con coefficiente Istat)

- 2) Il valore per le aree dei fabbricati oggetto di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78, indipendentemente dalla zona di intervento viene adeguato come segue:

Zona di PRGC	Localizzazione Vie	Valore di riferimento
Tutte le aree di piano	Intero territorio comunale	€ 20,00/mq

Si precisa infine che i valori di cui sopra possono essere presi come riferimento da parte dell'Ufficio Tributi per le verifiche in assenza di atti di trasferimento (compravendite o successioni).

Qualora in presenza di trasferimenti o successioni il prezzo indicato sull'atto risultasse superiore alla perizia, in sede di determinazione del valore dovrà essere utilizzato quest'ultimo come base imponibile per il calcolo dell'imposta.

La perizia asseverata utilizzata per la rivalutazione (plusvalenza) dei terreni edificabili, redatta da un tecnico abilitato, indipendentemente sia o meno allegata ad un atto di trasferimento, viene presa come valore per la determinazione della base imponibile, in quanto l'analisi condotta dal perito sul bene è sicuramente più specifica e quindi aderente alle quotazioni reali di mercato.

Il contribuente indipendentemente dalla rivalutazione (plusvalenza), può giustificare un valore diverso dalle tabelle approvate con la presente, facendo redigere una perizia asseverata da Tecnico abilitato,

Il contribuente dovrà presentare apposita dichiarazione IMU nei tempi e modi stabiliti dalla normativa.

- 3) Considerando l'edificabilità futura di alcune aree si propone:

a- un abbattimento in ragione del 50% del valore stimato nella presente perizia per le aree indicate con le sigle "Rc 1a, Rc 2" e "Rn" soggette a SUE che opererà fino all'approvazione da parte del C.C. della relativa convenzione edificatoria;

b- relativamente alle problematiche della carta di sintesi allegata alla variante generale del PRGC si applicherà un abbattimento del 50% del valore per i terreni classificati edificabili ma che essendo inseriti nella classe IIIa (Tav.P5/a zona di pericolosità geomorfologia elevata), di fatto non è possibile edificare direttamente sul lotto. Tale situazione ha subito una modificazione a seguito dell'approvazione della variante PAI da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, ma deve ancora essere recepita con apposita variante strutturale di adeguamento al vigente PRGC;

c- nel caso in cui l'area fabbricabile benefici di più abbattimenti, indicati nella presente si applicherà unicamente quello più vantaggioso per il contribuente;

d- per le aree fabbricabili individuate dal vigente P.R.G.C, nel caso in cui sulla medesima insista un fabbricato iscritto o meno al catasto, il valore imponibile ai fini IMU viene determinato utilizzando esclusivamente la superficie inserita come edificabile moltiplicato per il valore attribuito, non computando la rendita dell'immobile presente in quanto si ritiene prevalente la definizione di area edificatoria, fatto salvo che si possa considerare come pertinenza, rispettando le condizioni di cui al successivo punto 4;

4) Condizione di pertinenzialità di aree edificabili:

Relativamente alle aree edificabili individuate dalla vigente variante generale al PRGC approvata con D.G.R n.ro 27-7782 del 17/12/2007, pubblicata sul BUR n.ro 52 del 27/12/2007, le condizioni che possano far sì che le medesime siano considerate pertinenze, valgono unicamente per quelle situazioni che rispettano tutte le seguenti condizioni:

-l'area deve appartenere al medesimo soggetto;

-che sull'area non siano presenti contratti di affitto, comodato e usufrutto;

-che non sia stata presentata permesso di costruire richiedente nuova costruzione sull'area;

-che l'area sia direttamente confinante con l'area appartenente al fabbricato principale;

-che il contribuente presenti apposita dichiarazione IUC nei tempi e modi stabiliti dal regolamento dove venga espressamente dichiarata la pertinenzialità dell'area al fabbricato principale.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di cui sopra;

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 20/01/2000 e successive modifiche;

AD UNANIMITA' dei voti favorevoli, resi in forma palese;

DELIBERA

- di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto come sopra trascritta;
- di assolvere l'obbligo di pubblicazione del presente provvedimento, in adempimento del D.Lgs. del 14.03.2013, n.33 nella sezione "Amministrazione Trasparente" e in adempimento dell'art. 23 del suddetto decreto, nella sotto sezione "Provvedimenti – Provvedimenti organi indirizzo politico" del sito web dell'Ente.

* * * * *

Successivamente su proposta del Presidente e ad unanimità di voti espressi in forma palese, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi del 4 comma dell'art. 134 del D. Lgs 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO

Firmato digitalmente
Eugenio DI GAETANO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Firmato digitalmente
Dott. Alberto CANE