



**Comune di Serravalle Scrivia**  
Provincia di Alessandria

**ORIGINALE**  
**Deliberazione n.74**  
**del 21.07.2014 ore 17.30**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:** Imposta Municipale Propria I.M.U. - Aggiornamento valori di riferimento delle aree fabbricabili.

Nella solita sala delle riunioni sono stati convocati i componenti della Giunta Comunale.  
Fatto l'appello risultano:

Carbone Alberto	P
Denegri Mauro Luigi	P
Bailo Antonino Agostino	P
Vecchi Pasquale	P
Freggiaro Marco	P

Totale presenti **5**

Totale assenti **0**

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale. Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente inizia la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Delib. G.C. n. 74 del 21.7.2014: Imposta Municipale Propria I.M.U. - Aggiornamento valori di riferimento delle aree fabbricabili.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

RILEVATO che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come "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.";
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito 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'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito 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";

VISTO l'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014) che ha previsto l'istituzione dell'Imposta Unica Municipale della quale l'Imposta Municipale Propria costituisce la componente di natura patrimoniale;

CONSTATATO che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

VISTO il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

ATTESO che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;

- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

VISTI gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2014, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

RICORDATO CHE:

- per valutare in termini generali tali elementi e determinare, in conseguenza, il valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., l'Amministrazione comunale, con le deliberazioni di Giunta Comunale n. 13 del 4.2.1999 – n. 2 del 13.1.2000 - n. 169 del 15.10.2001 e n. 6 del 23.2.2009, ha determinato dei valori venali di riferimento per le aree fabbricabili così definite dall'art. 2 del D.Lvo 504/92 ed in relazione ai parametri stabiliti dall'art. 5 del medesimo decreto.
- a distanza di cinque anni dall'ultimo aggiornamento, sulla base dell'analisi del territorio, delle previsioni urbanistiche, il Responsabile del servizio pianificazione territoriale, attività economiche e ambiente, ha proposto un aggiornamento dei valori di mercato che in molti casi confermano quelli determinati con la Delib. G.C. n. 6 del 23.2.2009, attualmente in vigore ma che vengono integrati con situazioni urbanistiche relativamente a nuovi comparti edificatori previsti dal PRGC;

CONSIDERATO pertanto opportuno aggiornare il valore di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2014, sottolineando nel contempo che i valori individuati sono considerati valori minimi, applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'imposta comunale sugli immobili da parte dell'Ufficio Tributi e che quindi non sono vincolanti e che qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori determinati nella deliberazione della Giunta, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata. Al riguardo si precisa ancora che il provvedimento comunale di approvazione dei valori delle aree fabbricabili è un provvedimento indicativo che individua i valori medi espressi nel tempo dal mercato in relazione alle diverse tipologie di aree edificabili, rispettando il criterio del valore venale previsto dal D.Lvo 504/92, che non comporta una valutazione fissa ed astratta del valore dell'area, ma che consente di attribuire al terreno edificabile il suo valore di mercato, adeguando la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area.

RICHIAMATO l'art. 4 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 in data 19.7.2012, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito;

VISTA la relazione del Servizio Tecnico Urbanistico e le allegate Tabelle A) B) C) predisposte dallo stesso, con la quali sono state aggiornati e determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2014;

VISTI:

- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in L. n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto Comunale;

VISTI inoltre:

il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;

il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

VISTI i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/18.8.2000.

Con voti favorevoli unanimi, resi nei modi e nei termini di legge,

### DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), e dell'art. 1, co. 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2014, così come risultano negli allegati A) B) C), che formano parte integrante della presente deliberazione.
- 2) di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1);
  - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
  - non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
- 3) di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

Infine la Giunta Comunale, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/00, n. 267.

## Comune di Serravalle Scrivia

<b>Zone / località / individuazione PRGC</b>	<b>Valore di mercato riferito all'anno 2014 €/mq.</b>
<b>C R A</b> "centro storico"	<b>5,00</b>
<b>C R B 1</b> (Via Berthoud – Via Roma)	<b>10,00</b>
<b>C R B 2</b> (Via Palestro – Via Orti)	<b>5,00</b>
<b>C R B 3</b> (Via Garibaldi)	<b>20,00</b>
<b>C R B 4</b> (Salita Cappellezza – Piazza XXVI Aprile)	<b>20,00</b>
<b><u>C R B 5</u></b> ( <u>Via Berthoud – V.le M.Benedicta</u> )	<b>30,00</b>
<b>C R B 6</b> (V.le Rimembranza – Via Borgonuovo)	<b>90,00</b>
<b>C R B 7</b> (V.le M. Benedicta – P.zza Matteotti)	<b>80,00</b>
<b>C R B 8</b> (Via Noccone)	<b>80,00</b>
<b>C R B 9</b> (Via Vecchia Vignole)	<b>40,00</b>
<b>C R B 10</b> (Via Dante – Via P. Forni – Via N. Vignole)	<b>40,00</b>
<b>C R B 11</b> (Via Borgonuovo)	<b>90,00</b>
<b>C R B 12</b> (V.le Rimembranza – Via Borgonuovo)	<b>90,00</b>
<b>C R B 13</b> (Via Pascoli – Via De Amicis)	<b>35,00</b>
<b>C R B 14</b> (Cà del Sole – Via Rossini – Via Verdi)	<b>80,00</b>
<b>C R B 15</b> (Cà del Sole – Via Romita – Via Puccini – Via Perosi)	<b>80,00</b>
<b>C R B 15/b</b> (Negraro Lotti n. 33 e n. 34)	<b>40,00</b>
<b>C R B 16</b> (Libarna)	<b>40,00</b>
<b>C R C 1</b> (Cà del Sole – P.E.C. )	<b>75,00</b>
<b>C R C 2</b> (Via Monterotondo – P.E.C. "Ecosole)	<b>50,00</b>

## Comune di Serravalle Scrivia

<b>Aree fabbricabili Produttive – Commerciali Direzionali – Turistico ricettive</b>	<b>Valore di mercato riferito all'anno 2014 €/mq.</b>
<b>C P A</b> (Via Cassano – KME)	<b>20,00</b>
<b>C P B</b> (Via Cassano)	<b>20,00</b>
<b>C P C</b> (Via Cassano)	<b>23,00</b>
<b>C P D</b> (Via Gambarato)	<b>23,00</b>
<b>C P D</b> - Aree ricomprese perimetro sito "Ecolibarna"	<b>10,00</b>
<b>C P D</b> (Via Via Moriassi)	<b>15,00</b>
<b>C P Y</b> (Via Cassano – P.I.P.)	<b>20,00</b>
<b>C P Y</b> (tra A7 e Via Napoleonica)	<b>18,00</b>
<b>C P X</b> (Via Cassano)	<b>22,00</b>
<b>C P E 1</b> (Via Cassano)	<b>35,00</b>
<b>C P E 2</b> (tra Via Cassano e ferrovia)	<b>25,00</b>
<b>C P F A</b> (Via Novi)	<b>38,00</b>
<b>C P F B</b> (Via Novi – Rosa dei Venti)	<b>18,00</b>
<b>C P F C</b> (Via Novi)	<b>28,00</b>
<b>C P F D</b> (Via Cassano)	<b>18,00</b>
<b>C P F E</b> (Via Novi)	<b>30,00</b>
<b>C P G</b> (Via Novi)	<b>25,00</b>
<b>C P Z2</b> (Via Moriassi - P.E.C. "I Fornaciai")	<b>15,00</b>

## Comune di Serravalle Scrivia

<b>Aree comprese nel Comparto Misto Speciale CMS e nel Comparto Agricolo Speciale CAS1 P.E.C. "Praga" e P.E.C. "Bollina"</b>	<b>Valore di mercato riferito all'anno 2014 €/mq.</b>
<b>Aree con destinazione Commerciale-Direzionale</b>	<b>40,00</b>
<b>Aree con destinazione Turistica ricettiva</b>	<b>20,00</b>
<b>Aree con destinazione Sportiva ricreativa</b>	<b>7,50</b>
<b>Aree con destinazione produttiva-artigianale</b>	<b>18,00</b>
<b>Aree con destinazione residenziale</b>	<b>25,00</b>

**Il Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico e Servizi Tributi  
Geom. Camera Luciano**



# Comune di Serravalle Scrivia

Provincia di Alessandria

Via Berthoud 49 - p.iva 00211750062 - tel. 0143/609411 - fax 61522 - cap 15069  
e-mail: [segreteria@comune.serravalle-scrivvia.al.it](mailto:segreteria@comune.serravalle-scrivvia.al.it) - sito web: [www.comune.serravalle-scrivvia.al.it](http://www.comune.serravalle-scrivvia.al.it)

---

## **SERVIZI TECNICI - URBANISTICI**

### **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

Proposta n. 80 del 18.07.2014

OGGETTO: Imposta Municipale Propria I.M.U. - Aggiornamento valori di riferimento delle aree fabbricabili.

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA : FAVOREVOLE

GEOM. CAMERA LUCIANO

---

PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE  
FAVOREVOLE

Lì 18.07.2014

p. IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI  
IL SEGRETARIO COMUNALE

Il verbale in **originale** viene come di seguito sottoscritto:

L'Assessore Vecchi Pasquale	Il Presidente Carbone Alberto	Il Segretario Comunale Pier Giorgio Cabella
--------------------------------	----------------------------------	--



**ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

(Art.124 comma 1° del D.Lgs. n.267/18.8.2000)

Su conforme dichiarazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on line del Comune per rimanervi pubblicata, ai sensi di legge, per 15 giorni consecutivi:

dal . . . al . . .

Lì

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Pier Giorgio Cabella)

**CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**

(Art.134 comma 4° del D.Lgs. n.267/18.8.2000)

La presente deliberazione, è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D.Lgs. 18/8/2000 n.267.

Lì



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Pier Giorgio Cabella)

**ESECUTIVITA'**

(Art.134 comma 1° e 3° del D.Lgs. n.267/18.8.2000)

Questa deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134 comma 3 del D.Lgs.18/08/2000 n° 267 in data . . . .

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Pier Giorgio Cabella)

---