



**Comune di Serravalle Scrivia**  
Provincia di Alessandria

**ORIGINALE**  
**Deliberazione n.64**  
**del 21.07.2020 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:

Alberto Carbone	P
Giulia Marchioni	A
Marina Carrega	P
Claudio Barbieri	P
Antonino Bailo	P

Totale presenti **4**

Totale assenti **1**

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. 64 del 21.07.2020: Imposta Municipale Propria I.M.U. - Aggiornamento valori di riferimento delle aree fabbricabili.

Relaziona l'Assessore ai Tributi

## LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta di deliberazione formulata dal Responsabile dell'Area Urbanistica,

VISTO l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il comma 738, a mente del quale *"... A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783. ..."*;
- il comma 741, lett. d) a mente del quale *"...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. Si applica l'articolo 36, comma 2 del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ..."*;
- il comma 746 a mente del quale *"... 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 l'art. 36, comma 2, del decreto legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 per cui *"... 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 ..."*;

RICHIAMATO l'art. 7 del vigente Regolamento IMU (Determinazione del valore delle aree fabbricabili) che recita:

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 1, comma 746, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare dell'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle entrate.
2. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibili alle aree edificabili possedute, tenendo anche

*conto di valori risultanti da atti pubblici sottoscritti dal contribuente.*  
*3. Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune.*

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;

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 2020, 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 ICI / IMU, 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 - n. 6 del 23.2.2009 e n. 74 del 20.7.2014, ha determinato dei valori venali di riferimento per le aree fabbricabili così definite dalla Legge 160/2019: - art. 1, comma 742, lettera d) per la definizione dell'area edificabile e art. 1, comma 746, per il valore imponibile;
- a distanza di sei anni dall'ultimo aggiornamento, in considerazione della situazione del mercato immobiliare da anni in continua "stagnazione" e sulla base dell'analisi del territorio, delle previsioni urbanistiche, il Responsabile dell'Area settore territorio, ambiente e sviluppo economico, ha proposto un aggiornamento dei valori di mercato che in alcuni casi riducono quelli determinati con l'ultima Delib. G.C. n. 74 del 21.7.2014, attualmente in vigore;

CONSIDERATO pertanto opportuno aggiornare il valore di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2020, 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;

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito;

VISTA la relazione dell'Area settore territorio, ambiente e sviluppo economico 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 2020;

DATO ATTO che la determinazione dei valori non ha natura imperativa, sicché non è vincolante né per il contribuente né per l'Amministrazione, ma esclusivamente di indirizzo e di supporto ai fini della valutazione delle aree fabbricabili in coerenza con il disposto di cui all'art. 1, comma 746, legge 27dicembre 2019, n. 160;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso congiuntamente dal Responsabile Area settore territorio, ambiente e sviluppo economico ai sensi dell'art. 49D.lgs 18.8.2000, n. 267;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile Settore Finanze ai sensi dell'art. 49 D.lgs 18.8.2000, n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato, con voti unanimi, favorevoli e palesi;

#### DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, gli allegati A) B) C), quali parti integrante e sostanziali della presente deliberazione;
2. di dare atto che, i valori così come definiti ed approvati con la presente:
  - hanno vigore dal 01.01.2020 e sino a revisione dei medesimi;
  - hanno carattere meramente orientativo, quindi non sono vincolanti e non costituiscono, in alcun modo, un limite al potere di accertamento dell'Amministrazione, facendo così salvo il principio di legge (art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;
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

Provincia di Alessandria

Via Berthoud 49 - p.iva 00211750062 - tel. 0143609411 - fax 0143609499  
segreteria@comune.serravalle-scriviascrivia.al.it - info@pec.comune.serravalle-scriviascrivia.al.it  
www.comune.serravalle-scriviascrivia.al.it

## **SERVIZI TECNICI - URBANISTICI**

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

Proposta n. 85 del 20.07.2020

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

PARERE SULLA REGOLARITA' TECNICA : FAVOREVOLE

CAMERA LUCIANO

---

PARERE SULLA REGOLARITA' CONTABILE  
FAVOREVOLE

Lì 20.07.2020

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

PAOLO CAMPORA

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

L'Assessore Antonino Bailo	Il Presidente Alberto Carbone	Il Segretario Comunale Angelo Lo Destro
-------------------------------	----------------------------------	--



**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 29.07.2020 al 12.08.2020

Li

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Angelo Lo Destro)

**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.

Li 29.07.2020

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Angelo Lo Destro)



**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 08.08.2020.

Li

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Angelo Lo Destro)

\_\_\_\_\_