



COMUNE DI BEINASCO
Città Metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 198 DEL 29/12/2025

OGGETTO: Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili: Aree RR1-5, RR1-6, RN8a, PC, TT2, RC1-2, a seguito della variante 1/2023 - Approvazione.

L'anno **DUEMILAVENTICINQUE**, addì **VENTINOVE** del mese di **DICEMBRE**, con inizio alle ore **16:50**, regolarmente convocata, si è riunita, con una delle modalità previste dall'allegato A del vigente Regolamento per il Funzionamento del Consiglio Comunale, **la Giunta Comunale**, nelle persone dei Signori:

CANNATI DANIEL	SINDACO	Presente
BETTOLO DANIELE	VICE SINDACO	Presente
CAROSSO MATTEO	ASSESSORE	Assente
GEDDA GABRIELLA MARIA ROSANINA	ASSESSORE	Presente
LA ROSA LUIGI	ASSESSORE	Presente
ZANDARIN SARA	ASSESSORE	Presente

di cui collegati in videoconferenza: Assessore ZANDARIN.

Assiste alla seduta, collegato in videoconferenza, il Segretario Comunale **dott. RUSSO Gerlando Luigi**.

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

Il Sindaco, dott. Daniel CANNATI, relaziona.

Premesso che:

- con il D.L. 201/2011, convertito dalla Legge 214/2011 (Decreto Salva Italia), art. 13 – è stata istituita l'Imposta Municipale Propria di Tipo Sperimentale, che ha richiamato, per la definizione di area fabbricabile, l'articolo 1, comma 2 del Decreto Legislativo n. 504/1992, già istitutivo dell'ICI;
- la norma (integrata dal Decreto Legge n. 223/2006 convertito in legge n. 248/2006, art. 36 comma 2 stabilisce 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”;
- l'articolo 5, comma 5, sempre del D.lgs. n. 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota di imposta, è costituita 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche “;
- l'amministrazione comunale di Beinasco ha ritenuto opportuno avvalersi della facoltà offerta dal regolamento previsto dall'art. 59 del D. Lgs. 446/1997, di determinare il valore venale per zone omogenee in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI per fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile nel calcolo dell'imposta;
- il Comune di Beinasco già nel 2007 aveva proceduto a determinare il valore venale delle aree fabbricabili individuate dal Piano regolatore con le sigle: RN5, RR1-4, RN8, RN9, PN2, PIP, TN3 approvando con determina dirigenziale n. 409 del 18/12/2007 la relativa stima;
- successivamente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 27 aprile 2011, sono stati rideterminati i valori delle aree RN8, RN9, RN11, RN12, RN13, RR2-1, RR2-5, RR2-9, PN1, PN2, PN3, TNR-1;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 30.05.2017, considerato che dal 2011 al 2017 si è osservata una stagnazione del mercato immobiliare con rallentamenti nelle transazioni, si è ritenuto opportuno provvedere ad una verifica dei valori di riferimento, soprattutto in considerazione del tempo di attuazione degli interventi immobiliari e della riduzione del prezzo degli immobili.

Considerato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25/3/2024 è stata approvata la Variante Parziale n. 1/2023 e che il suddetto strumento urbanistico ha modificato la capacità edificatoria riferibile alle seguenti aree fabbricabili: **RR1-5, RR1-6, RN8a, PC, TT2, RC1-2.**

Richiamato il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75/2016 del 29/12/2023 – il quale all'articolo 7, comma 1, stabilisce che “Fermo restando quanto previsto all'articolo 5, comma 4, relativamente al valore imponibile delle aree fabbricabili, al solo scopo di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti, lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte del servizio Tributi e ridurre l'insorgenza del contenzioso con i contribuenti, la Giunta Comunale, ha facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili”.

Ritenuto, pertanto, opportuno, procedere con la rideterminazione dei valori venali delle aree sopraelencate, ai sensi del citato Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, articolo 7, comma 1.

Vista la relazione redatta dal Servizio Urbanistica, comprendente perizia di stima e relativi valori venali di riferimento delle aree fabbricabili variate o aggiunte con l'approvazione della suddetta Variante parziale n. 1/2023 al P.R.G.C., rimodulandone i valori unitari, sulla base della variabilità dei prezzi del mercato immobiliare attualizzato, mantenendo invariata la metodologia di calcolo in precedenza approvata, denominata “*Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili: Aree RR1-5, RR1-6, RN8a, PC, TT2, RC1-2” a seguito di variante urbanistica 1/2023*” che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

Ritenuto di poter confermare, per le aree non modificate, ai fini dell'imposizione IMU, gli stessi valori delle aree edificabili già approvati per il 2011 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 27 aprile 2011, e successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 60 del 30.05.2017.

Visto che ai sensi dell'articolo 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento.

Dato atto che sono stati espressi in maniera favorevole, dai dirigenti competenti, i pareri previsti dall'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali” come da allegato estratto da supporto informatico.

Visto il Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75/2016 del 29/12/2023.

Tutto ciò premesso, il Sindaco propone che la Giunta Comunale

DELIBERI

1. DI APPROVARE ai fini dell'imposta municipale unica (IMU) ai sensi del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, art. t co. 1, la *"Determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili: Aree RRI-5, RRI-6, RN8a, PC, TT2, RC1-2"* a seguito di variante urbanistica 1/2023" redatta dal Servizio Urbanistica, allegata alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale.
2. DI STABILIRE che, per le aree edificabili non modificate dalla Variante parziale 1/2023 al P.R.G.C. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25/3/2024 e, quindi, non comprese nelle tabelle allegate, i valori di riferimento da assumere per determinare l'imposta sono quelli approvati con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 30.5.2017.
3. DI DARE ATTO, altresì, che i valori determinati non rivestono carattere vincolante in quanto puramente orientativi, facendo salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5°, del D.Lgs. n.504/92) secondo il quale per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore medio venale di mercato delle stesse.
4. DI RICONOSCERE che i valori così determinati non assumono per il Comune Beinasco una autolimitazione del potere di accertamento, avendo valore meramente indicativo e che, pertanto, l'Ente potrà liberamente accertare un diverso valore in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali sia possibile evincere valori diversi, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.
5. DI DEMANDARE agli uffici competenti ogni ulteriore atto inerente e conseguente il presente provvedimento.
6. DI DARE ATTO CHE, per tutto quanto non espressamente modificato nella presente deliberazione e nei suoi allegati, restano in vigore i disposti dettati dal vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) in premessa citato.

Il Sindaco propone, inoltre, che la Giunta Comunale dichiari la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, stante l'urgenza di comunicare entro l'anno di riferimento agli interessati i valori modificati.

LA GIUNTA COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco.

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata.

Dato atto che sono stati espressi in maniera favorevole, dai dirigenti competenti, i pareri previsti dall'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la proposta sopra riportata.

Con successiva separata votazione e all'unanimità la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
CANNATI Daniel *

IL SEGRETARIO COMUNALE
RUSSO Gerlando Luigi *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82.