



CITTÀ DI BRA
PROVINCIA DI CUNEO

Classificazione
d'Archivio 5.4

**GIUNTA COMUNALE
SEDUTA DEL 22/11/2022**

L'anno duemilaventidue, addì ventidue del mese di novembre, alle ore 08:00, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del Sindaco Giovanni Fogliato, in presenza nella Sala Giunta del Palazzo Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale, Monica Basso.

VERBALE DI DELIBERAZIONE N° 231 / 2022

Punto numero 1 dell'ordine del giorno

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

Al momento della trattazione del presente argomento sono presenti i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	FOGLIATO GIOVANNI	X	
2	Vice Sindaco	CONTERNO BIAGIO	X	
3	Assessore	BRIZIO ANNA	X	
4	Assessore	CIRAVEGNA LUCILLA	X	
5	Assessore	DEMARIA DANIELE	X	
6	Assessore	MESSA LUCIANO	X	

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuto presente il numero legale dei componenti dell'organo, invita la Giunta a trattare il suddetto punto all'ordine del giorno. Al termine, viene adottato il seguente provvedimento:

LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione del Sindaco.

Vista la proposta di deliberazione predisposta dall'Ufficio Tributi della Ripartizione Finanziaria su impulso del Sindaco.

Rilevato che, in ordine al presente atto, previa verifica ai sensi dell'art.7 del D.P.R. n. 62/2013 e delle disposizioni anticorruzione vigenti, non si riscontrano situazioni di conflitto di interessi

anche potenziale o virtuale di cui alla normativa sopra citata, con conseguente obbligo e/o opportunità di astensione.

Premesso che:

- L'articolo 1, comma 738, della Legge 27.12.2019, n. 160 (Legge di bilancio per l'anno 2020), ha disposto che *"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)"*;
- Ai commi da 739 a 783 della precitata Legge n. 160/2019 è però disciplinata, in nuova impostazione, l'Imposta municipale propria (IMU), imposta di natura patrimoniale che assomma il gettito della previgente IMU e della previgente TASI;
- Con deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 25.06.2020, ai sensi dell'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997, è stato approvato il "Regolamento per la disciplina dell'Imposta municipale propria (IMU)";
- L'articolo 1, comma 741, lett d) della Legge n. 160/2019 specifica che *"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"*;
- Ai fini dell'applicazione dell'imposta, ai sensi dell'articolo 1, comma 746, della citata Legge n. 160/2019, *"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"*;
- Il successivo comma 777, del già più volte citato articolo 1 della Legge n. 160/2019, previsa anche che i Comuni possono *"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"*;
- A tal fine, il comma 2 dell'articolo 8 del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU), approvato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 14/2020, prevede che *"al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria deliberazione la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune"*;
- Da ultimo, con deliberazione della Giunta comunale n. 47 del 27.03.2018, vennero stabiliti i valori minimi delle aree edificabili ubicate sul territorio del Comune di Bra.

Considerato che:

- La precitata deliberazione della Giunta comunale n. 47 del 27.03.2018 prevedeva che detti valori sarebbero stati rivisti *"con cadenza annuale o nel caso del verificarsi di eventi che comportino una notevole variazione dei valori medi di mercato"*;
- Nel corso degli anni più recenti sono andate a susseguirsi interventi di rivisitazione delle previsioni del Piano regolatore generale cittadino a riguardo delle aree edificabili e continuano a verificarsi particolari condizioni del mercato immobiliare e fondiario, che, in seguito alla continua crisi del settore, risente contemporaneamente sia della contrazione degli scambi che una

contrazione tanto nella domanda quanto nell'offerta, con particolare riguardo alle aree edificabili, più marcatamente per quelle a destinazione produttiva, commerciale e terziaria;

- Con Decreto del Sindaco n. 52 del 17.09.2020 è stata costituita un'apposita commissione tecnica, composta da dirigenti comunali e professionisti del settore edilizio/immobiliare, che potesse fornire alla Giunta comunale una valutazione di congruità dei valori attualmente previsti dagli atti comunali vigenti ed eventualmente proporre variazioni o modifiche allo scopo di garantire una maggior aderenza dei parametri di valore rispetto alle attuali condizioni del mercato fondiario e immobiliare di Bra, al fine di garantire adeguati ed attuali riferimenti per i contribuenti e per gli uffici comunali ai fini della determinazione delle imposte comunali.

Considerato altresì che:

- La predetta commissione tecnica, come da verbali dei lavori delle singole sedute, ha analizzato la situazione del mercato fondiario e immobiliare anche alla luce delle variazioni intervenute nel settore a partire dal 2018, analizzando tutta la documentazione utile reperibile, delle esperienze professionali dei componenti, delle informazioni acquisibili dai pubblici registri, delle richieste intervenute per la modifica delle destinazioni d'uso delle predette aree, nonché di valutazioni parametriche con le città della Provincia di Cuneo comparabili per numero di abitanti o altre ritenute d'interesse o di utile raffronto il dato desunto da analoghi provvedimenti, ed ha concluso i suoi lavori con una relazione trasmessa al Sindaco in data 14.07.2022;
- La predetta relazione evidenzia come il "periodo caratterizzato dalla diffusione del virus Sars-Covid 2 ha ulteriormente aggiunto problematiche nella determinazione dei valori medi di mercato creando un disorientamento generale con derive che non contribuiscono all'analisi di un mercato medio e caratterizzato da elementi relativamente costanti e ricorrenti. Causa di tale difficoltà è da rinvenire nella particolare situazione di stagnazione del mercato delle aree edificabili in quanto le politiche degli ultimi anni hanno incentivato molto il recupero dei fabbricati esistenti con varie tipologie di bonus fiscali, con la conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti i lotti edificabili, sia sotto il profilo della domanda sia dell'offerta. Situazione questa che non determina significative movimentazioni tali da poter essere considerate campione rappresentativo per la più complessiva definizione dei valori venali di comune commercio per le singole aree cittadine";
- La predetta relazione rileva infine come l'aliquota IMU del Comune di Bra applicata alle aree edificabili è da sempre inferiore (0,85%) rispetto all'aliquota ordinaria, situazione questa che nel caso di Bra determina già una riduzione d'imposta pari allo 0,09%, posto che l'aliquota ordinaria per l'anno 2022 è stata pari allo 0,94%, mentre *"dall'analisi parametrica con altre realtà di Comuni simili della provincia di Cuneo, o per i quali sia congruo il raffronto con la realtà braidese, è invece emerso che molti comuni applicano non solo l'aliquota ordinaria, ma anche aliquote ben oltre il 1% fino al massimo consentito del 1,06%. [...] Questa situazione, nel caso di Bra, porta ad una riduzione d'imposta variabile tra il 15 ed il 20%"*;
- Ancora la relazione della Commissione tecnica ha evidenziato come *"è emerso che i valori di mercato dei piccoli lotti residenziali, dimensionati per realizzare fabbricati uni e bifamiliari ed anche fino agli edifici quadri familiari, hanno mantenuto genericamente pressoché costanti valori di mercato, e tale condizione è altresì riscontrabile negli edifici produttivi e commerciali di medio piccole dimensioni. Si è rilevato che le maggiori incongruenze sono state riscontrate nei lotti di grandi dimensioni, tema già peraltro riscontrato nella precedente valutazione del 2018, la quale ha indotto una riduzione del 5% dei valori delle aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo di dimensioni superiori a 50.000 mq. La Commissione ha evidenziato inoltre che molte aree di grandi dimensioni previste dal PRGC, sono gravate da un quantitativo notevole di aree per servizi, dimensionate in quantità molto superiore rispetto agli standards minimi previsti dalla normativa vigente. Tali aree per servizi oltre a dover essere cedute o assoggettate all'uso pubblico a favore della comunità, devono essere urbanizzate e pertanto comportano costi rilevanti di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale considerazione ha fatto rilevare l'opportunità di apportare alcune correzioni nella determinazione del valore di mercato di tali aree in funzione della quantità delle aree per*

servizi imposte dal PRGC, in quanto i valori indicati nella deliberazione della Giunta comunale n. 47 del 27/03/2018 non tengono in considerazione tale aspetto e pertanto si ritiene necessario indicizzare i valori in funzione di tale parametro di riferimento con lo scopo di avere un valore più aderente alla realtà del mercato locale. Un secondo aspetto evidenziato ha riguardato la delimitazione territoriale secondo la quale è stato attribuito il valore unitario delle aree fabbricabili, infatti il territorio è stato suddiviso in “centro” e “periferia” senza una specifica delimitazione cartografica. La commissione ha evidenziato la necessità dell'individuazione di un ulteriore sub ambito, magari intermedio, in modo da avere tre zone che definiscono in modo più dettagliato ed aderente alla realtà le caratteristiche degli ambiti”.

Ritenuto di accogliere le osservazioni della Commissione tecnica e di apportare le modifiche suggerite nel sistema di definizione dei valori delle aree edificabili, accogliendo in particolare l'evidenza cartografica del territorio sulla base dell'allegato sub A) alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Visto il vigente Regolamento sugli uffici e servizi e il vigente Statuto comunale.

Preso atto che l'approvazione del provvedimento rientra nella competenza deliberativa della Giunta, ai sensi dell'art. 60 dello Statuto comunale.

Visto il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., attestando nel contempo, ai sensi dell'articolo 147-bis, 1° comma, del medesimo D.Lgs., la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, dal Dirigente della Ripartizione Finanziaria: FAVOREVOLE Firmato digitalmente *Raffaele Grillo*.

Visto il seguente parere in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., dal Dirigente della Ripartizione Finanziaria: FAVOREVOLE Firmato digitalmente *Raffaele Grillo*.

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese

DELIBERA

1. Di stabilire che i valori minimi delle aree edificabili ubicate sul territorio del Comune di Bra siano determinati come segue:

COEFFICIENTI DI EDIFICABILITA' (mq./mq.) (insediamenti abitativi)	ZONA CENTRALE €/mq.	ZONA SEMICENTRALE €/mq.	ZONA COLLINARE - PERIFERICA €/mq.
- 1,00 -	170	157	145
- 0,60 -	150	142	135
- 0,55 -	140	132	125
- 0,40 -	115	107	100
- 0,30 -	90	85	80
- 0,25 -	80	75	70
- 0,15 -collina	70	70	70
- 0,15 -pianura	60	55	50

- 0,10 -	40	35	30
- 0,05 -	25	22	20

Per le aree destinate ad insediamenti produttivi contenute nel progetto definitivo della revisione generale di P.R.G.C., adottato con deliberazione del C.C. n. 46 in data 18.07.2011, il valore di €/mq 51,50 e di confermare il valore di €/mq 60 per le aree a destinazione produttiva preesistenti Tali valori sono validi per tutto il territorio comunale.

Per le aree destinate ad insediamenti commerciali e terziari contenute nel progetto definitivo della revisione generale di P.R.G.C., adottato con la suddetta D.C.C. n. 46 in data 18.07.2011, il valore di €/mq 67,00 e di confermare il valore di €/mq 85 per le aree a destinazione commerciale o terziaria preesistenti. Tali valori sono validi per tutto il territorio comunale.

Aree destinate a servizi: In considerazione del valore dell'indennità di esproprio, opportunamente svalutata per la sua aleatorietà, e della previsione dell'attribuzione alle stesse di una cubatura perequativa, il valore viene stabilito in €/mq 13,50, valido per tutto il territorio comunale, per le aree perequate con indice 0,05, ed in € 27 per le aree perequate con indice sia 0,10 sia 0,15.

Vengono inoltre stabiliti i coefficienti di riduzione da applicarsi in caso ricorrano le seguenti condizioni:

- Aree soggette a PEC: 30%. Nel caso di PEC di dimensione superiore a 50.000 mq.: la riduzione potrà essere pari ad un ulteriore 5% sul prezzo già soggetto alla riduzione del 30% (es. nel caso di valore pari a 100, il prezzo soggetto a riduzione sarà 70 e, nel caso di PEC superiore a 50.000 mq., il valore minimo di riferimento è pari a 66,5, applicando così una riduzione pari al 33,50%);
- Lotti singoli particolarmente penalizzati per esposizione: 15%.
- Lotti singoli particolarmente penalizzati per posizione e/o forma: 15%.

Il coefficiente di riduzione citato al punto precedente può essere maggiorato sulla base del rapporto fra le aree per servizi pubblici (ASP) e la superficie territoriale (ST) del Piano Esecutivo Convenzionato, così come definito dal P.R.G.C., come segue:

- se il rapporto ASP/ST non supera il 30%, non si prevedono maggiorazioni del coefficiente di riduzione;
- se ASP/ST supera il 30%, si prevede una maggiorazione del coefficiente di riduzione, con una relazione diretta in funzione dell'eccedenza con il seguente algoritmo: maggiorazione (M)= (ASP/ST- 30%) x 0,30.

La valutazione dei valori previsti dall'articolo 5, comma 6, del D .Lgs. n. 504/92 (Utilizzazione edificatoria, demolizione, interventi di recupero di immobili esistenti) verrà effettuata applicando una percentuale di incidenza dell'area, variabile tra il 18 ed il 22% (in funzione della destinazione urbanistica dell'immobile), al valore futuro dell'immobile in corso di realizzazione e/o soggetto all'intervento di recupero. Tale valore futuro sarà calcolato applicando i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento al semestre di inizio lavori, alla superficie prevista dal progetto edilizio.

2. Di approvare la ripartizione del territorio in aree centrali, semicentrali e collinare-periferica, sulla scorta dell'elaborato cartografico allegato alla presente deliberazione quale Allegato sub A), che ne forma parte integrante e sostanziale.
3. Di dare atto che detti valori sono attuali e validi con decorrenza dalla data del 1 gennaio 2023 e potranno essere rivisti con cadenza annuale, o nel caso del verificarsi di eventi che comportino una notevole variazione dei valori medi di mercato.
4. Di stabilire che non sarà dato corso ad alcun accertamento tributario qualora l'imposta comunale sugli immobili sia calcolata e corrisposta sulla base di valori non inferiori a quelli sopra determinati, tranne il caso in cui, per l'anno d'imposta in trattazione, esistano valutazioni derivanti da atti pubblici di compravendita o da perizie tecniche per aree aventi analoghe

caratteristiche ed ubicate nella medesima zona, che indichino valori superiori di oltre il 10 per cento di quelli dichiarati e per cui si è pagata l'imposta.

5. Di prevedere che, qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree edificabili in misura superiore a quella risultante dall'applicazione dei sopra citati parametri, non potrà competergli alcun rimborso.
6. Di stabilire che, qualora il contribuente abbia dichiarato un valore inferiore rispetto a quello predeterminato, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, potrà procedere all'accertamento del maggior valore venale in comune commercio (valore di mercato), prescindendo da quanto fissato nella tabella approvata.
7. Di pubblicare i contenuti della presente deliberazione sul sito web ufficiale del Comune di Bra, nella sezione dedicata all'Imu, e di darne opportuna pubblicizzazione mediante gli ordinari strumenti di comunicazione dell'Ente.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma, D. Lgs. n. 267/2000.

% Allegato

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Giovanni Fogliato

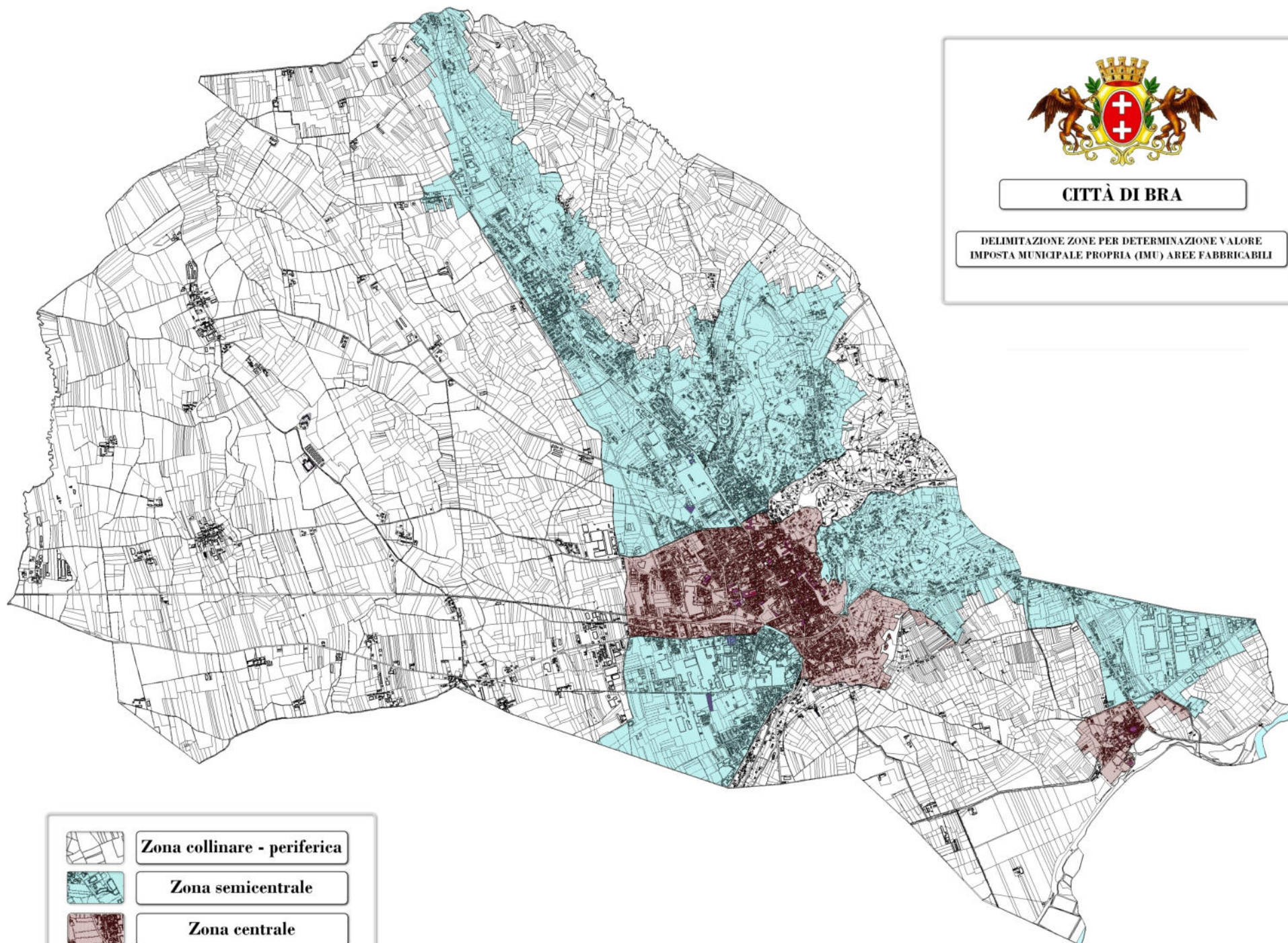
(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Generale
Monica Basso



CITTÀ DI BRA

**DELIMITAZIONE ZONE PER DETERMINAZIONE VALORE
IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) AREE FABBRICABILI**



Zona collinare - periferica



Zona semicentrale



Zona centrale