



COMUNE DI PINO TORINESE

Città metropolitana di Torino

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Servizio di rif.: RISORSE TRIBUTARIE E AFFARI

LEGALI

Numero proposta: 88

N. 71

del **21/05/2025**

**OGGETTO: IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – ANNO DI IMPOSTA 2025 –
AREE EDIFICABILI – DETERMINAZIONI.**

L'anno duemilaventicinque, addì ventuno del mese di maggio alle ore 09:30 nella civica residenza di Pino Torinese si è riunita la Giunta comunale per la trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti amministratori in carica: TOSI Alessandra, PELLEGRINI Paolo, PAGLIASSO Elisa, CONCAS Marcello, BONIFORTI Davide mentre risultano assenti: ===

Assume la presidenza il Sindaco. Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. PALERMITI Daniele, anche in qualità di verbalizzante.

Il Presidente, constatato il numero legale, invita la Giunta all'esame e alla trattazione dell'argomento di cui in oggetto secondo la proposta allegata.

Terminati gli interventi la proposta è messa in votazione:

con voti 5 favorevoli, 0 contrari, 0 astenuti espressi nelle forme di Legge, la Giunta comunale Delibera di Approvare la proposta che segue.

Successivamente, con separata votazione unanime e favorevole resa per alzata di mano delibera di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

IL PRESIDENTE
TOSI Alessandra
(firmato digitalmente)

Il Segretario Generale
PALERMITI Daniele
(firmato digitalmente)

OGGETTO: IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – ANNO DI IMPOSTA 2025 – AREE EDIFICABILI - DETERMINAZIONI

Richiamato l'art. 1 commi 738 e seguenti L. 160/2019 il quale disciplina l'Imposta Municipale Propria (IMU) e in particolare:

- ❖ *Art. 1 - Comma 741 Ai fini dell'imposta valgono le seguenti definizioni e disposizioni:*

[omissis]

d) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

[...]

- ❖ *Art. 1 - Comma 777*

Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:

[omissis]

c) prevedere il diritto al rimborso dell'imposta pagata per le aree successivamente divenute inedificabili, stabilendone termini, limiti temporali e condizioni, avuto anche riguardo alle modalità ed alla frequenza delle varianti apportate agli strumenti urbanistici;

d) 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;

Richiamato il Regolamento Comunale per l'Applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) approvato con deliberazione CC n. 32/2012 ed in particolare l'art. 5 che riguarda le aree edificabili:

ART. 5 Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. La Giunta Comunale determina periodicamente e per zone omogenee valori venali di riferimento delle aree fabbricabili, in considerazione dei seguenti fattori:

- a. zona territoriale di ubicazione*
- b. indice di edificabilità*
- c. destinazioni d'uso consentite*
- d. oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione*
- e. prezzi medi rilevati sul mercato per aree aventi analoghe caratteristiche*

2. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito dall'art. 5 comma 5 D.Lgs. 504/92, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli periodicamente individuati con la deliberazione di cui al precedente comma 1 .

3. L'Ufficio non procede ad emettere provvedimento di accertamento per omessa dichiarazione o omesso versamento in presenza di volumetria residua su lotto già edificato in misura pari o inferiore al 20% di quella già realizzata.

4. Non compete alcun rimborso al contribuente che abbia effettuato il versamento dell'imposta sulla base di valori superiori a quelli fissati con la deliberazione di cui al comma 1, fatta eccezione per evidenti errori materiali.

5. Per le aree divenute edificabili per effetto della deliberazione di adozione dello strumento urbanistico generale o di variazione dello stesso, il valore di riferimento ai fini dell'imposta municipale propria di cui al comma 1 del presente articolo è ridotto di una percentuale del 20 per cento, per il solo periodo compreso tra la deliberazione di adozione e quella di approvazione finale dello strumento urbanistico.

6. I valori stabiliti con la deliberazione di cui al comma 1 trovano applicazione dal primo gennaio dell'anno successivo a quello in cui vengono approvati. Per le annualità successive alla prima e sino ad ulteriore deliberazione i valori devono essere rivalutati di una percentuale pari all'indice ISTAT di incremento dei prezzi al consumo relativo all'anno precedente a quello cui l'imposizione si riferisce.

Evidenziato che il 27/4/2022 è stata pubblicata la delibera con la quale il Consiglio Comunale ha adottato il progetto preliminare del PRGC e che da tale data le disposizioni del nuovo Piano sono state applicate con il regime di salvaguardia;

Richiamate le seguenti deliberazioni:

- ➔ G.C. n. 122 del 31/8/2022, con la quale sono stati determinati i valori delle aree edificabili sul territorio comunale a seguito della citata deliberazione di approvazione del progetto preliminare;
- ➔ G. C. n. 172/2022 con la quale sono stati posticipati i termini di pagamento dell'imposta per l'anno 2022 relativa alle aree edificabili, per consentire all'ufficio tributi del comune la puntuale analisi delle variazioni apportate dalla citata delibera di approvazione del progetto preliminare di PRGC alla teorica capacità edificatoria delle aree già esistenti e di quelle divenute tali;

Ricordato ora che il progetto preliminare di PRGC di cui alla citata deliberazione ha previsto:

- Una diversa denominazione delle zone omogenee e anche in parte una diversa delimitazione;
- Un diverso coefficiente di edificabilità, calcolato esclusivamente sull'indice territoriale;
- Una diversa disciplina del trasferimento di cubatura dalle aree in ambito di transizione con capacità edificatoria non direttamente sfruttabile, possibile anche i oltre la delimitazione della zona omogenea di provenienza.

Dato atto che il vincolo di inedificabilità in fascia di rispetto cimiteriale di m 200 del progetto preliminare di P.R.G.C. continueranno ad applicarsi anche al P.R.G.C. vigente (variante parziale 7) a fronte delle Sentenze del Consiglio di Stato sez. VI, 7 febbraio 2023 n. 1338, del Consiglio di Stato sez. IV, 5 dicembre 2018 n. 6891; del Consiglio di Stato sez. IV, 23 aprile 2018 n. 2407 e del Consiglio di Stato sez. VI, 2 luglio 2018 n. 4018);

Dato atto che con la deliberazione G.C. 122 DEL 31/8/2022 si è ritenuto opportuno, al fine di semplificare per i contribuenti le modalità di calcolo dell'imposta municipale propria assicurando una maggiore certezza del debito tributario, ridefinire i valori delle aree delle zone omogenee (come ridelineate nel nuovo PRGC) tenendo in considerazione il diverso indice di edificabilità e riparametrandoli in base al citato indice territoriale alla luce del fatto che l'iter di approvazione definitiva del nuovo PRGC non era concluso e come tale ancora suscettibile di modificazione;

Dato atto che ai sensi dell'art. 31 comma 20 L. 289/2002 l'Ente ha dato comunicazione ad ogni proprietario dell'attribuzione ex novo della natura di area fabbricabile ad un terreno;

Ricordato che la delibera con la quale il Consiglio Comunale ha adottato il progetto preliminare del PRGC, N. 37/2021 ha trovato applicazione - con il regime di salvaguardia - dalla data del 27/4/2022;

Rilevato ora che la delibera di adozione del progetto preliminare, che non si è tradotta nella definitiva "approvazione" del progetto nel termine triennale previsto dalla Legge, ha ora perso i suoi effetti di salvaguardia, decadendo nella totalità delle sue previsioni dalla data del 26/4/2025;

Ritenuto quindi di dover assumere una deliberazione di indirizzo al fine di guidare i contribuenti e gli operatori nell'applicazione della disciplina dell'imposta in questa particolare fase;

§§§§§

Assoggettamento ad imposta delle aree secondo la capacità edificatoria

Considerato perciò che, a seguito e per effetto della decadenza della validità della delibera di approvazione del progetto preliminare (26/4/2025) e sino a nuova deliberazione di riavvio dell'iter di approvazione:

1. le aree divenute edificabili per effetto di detto progetto, hanno perso la capacità edificatoria;
2. le aree che avevano perso la capacità edificatoria per effetto della citata delibera, l'hanno riacquisita ad esclusione delle fasce di rispetto cimiteriali di m 200,00;
3. le aree che avevano ricevuto una capacità edificatoria "in trasferimento", hanno perso tale capacità;
4. le aree che avevano capacità edificatoria o trasferimento prima di tale delibera, l'hanno mantenuta tuttora;
5. le aree che non erano edificabili prima della delibera né dopo la delibera NON hanno capacità edificatoria.

Ritenuto pertanto di assoggettare ad imposta (IMU) le aree edificabili per il periodo 1/5/2025 – 31/12/2025 nel seguente modo:

TIPOLOGIA	CAPACITA' EDIFICATORIA POST 26 APRILE 2025	ASSOGGETTAMENTO A IMU DA MAGGIO A DICEMBRE 2025
-----------	---	---

1	NO	NO
2	SI	SI
3	NO	NO
4	SI	SI
5	NO	NO

§§§§

Determinazione del valore delle aree ai fini impositivi

Richiamata la deliberazione GC n. 122 del 31/8/2022 ed in particolare la relazione allegata ed evidenziato che il Servizio Tecnico aveva ricostruito il valore venale delle aree ai fini dell'imposta IMU sulla base di un valore unico, non più differenziato sulla base della suddivisione del territorio in zone omogenee, e ricalcolato in funzione delle modalità attuative con sfruttamento della capacità edificatoria territoriale e cessione/monetizzazione delle aree per standard a servizi pubblici;

Rilevato che i valori delle aree con possibilità di sfruttamento della capacità edificatoria territoriale o fondiaria sono di fatto equiparabili rispetto all'andamento del mercato;

Richiamate in particolare le conclusioni riportate nella relazione:

"I valori delle aree edificabili previsti nel presente documento ai fini dell'applicazione del Regolamento comunale sull'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) ammontano in relazione al progetto preliminare adottato della variante generale al presente PRGC:

- *ad euro 77.00/mq per gli interventi residenziali all'interno delle aree transizione*
- *euro 19.25 /mq per i lotti soggetti a trasferimento della capacità edificatoria [...]"*

Richiamata altresì la deliberazione CC 47 del 18/12/2024 con la quale è stato definito il valore per l'area PEC 2 (edilizia convenzionata in diritto di proprietà);

Ritenuto tuttavia di applicare per le aree della zona RI9A un valore ridotto, stante la oggettiva impossibilità di realizzare l'intervento previsto dal PRGC vigente, derivante dall'esito di un contenzioso avviato con uno dei proprietari del lotto compreso nella zona omogenea;

Riepilogati pertanto in base alle caratteristiche delle aree, l'assoggettamento a imposta e i valori ai quali i contribuenti dovranno riferirsi, ai sensi dell'art. 5 comma 6 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU, per il calcolo dell'imposta dovuta sulle aree edificabili e soggette a trasferimento di cubatura per il periodo maggio 2025/dicembre 2025:

TIPOLOGIA	VALORE AL MQ
AREE CON CAPACITA' EDIFICATORIA PIENA UTILIZZABILE CON INDICE TERRITORIALE O FONDIARIO	EURO 77,00
AREE SOGGETTE A TRASFERIMENTO DI CUBATURA (INDICE TERRITORIALE)	EURO 19,25
AREE RI9A - PEC	EURO 16,50

Dato atto che ai sensi dell'art. 5 comma 6 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria i valori così definiti costituiranno riferimento anche per le annualità successive previa rivalutazione di una percentuale pari all'indice ISTAT di incremento dei prezzi al consumo relativo all'anno precedente a quello cui l'imposizione si riferisce, sino ad eventuale nuova deliberazione dell'organo esecutivo;

Visto il Bilancio di previsione 2025/2027;

Visto il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Vista la L. 160/2019 art. 1 commi 738 ss;

Tutto ciò premesso, si propone che la Giunta

DELIBERI

Per le motivazioni tutte riportate in premessa e richiamate a far parte integrante del presente dispositivo, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), di definire per ciascuna tipologia di area, l'assoggettamento ad imposta e la tabella di calcolo dei valori delle aree, ridefinite in relazione agli effetti della decadenza della validità della deliberazione di adozione del progetto preliminare di PRGC - e della relativa salvaguardia - per mancata adozione, nei termini consentiti, della deliberazione di definitiva "approvazione" del progetto:

1. le aree divenute edificabili per effetto di detto progetto, hanno perso la capacità edificatoria;
2. le aree che avevano perso la capacità edificatoria per effetto della citata delibera, l'hanno riacquisita ad esclusione delle fasce di rispetto cimiteriali di m 200,00;
3. le aree che avevano ricevuto una capacità edificatoria "in trasferimento", hanno perso tale capacità
4. le aree che avevano capacità edificatoria o trasferimento prima di tale delibera, l'hanno mantenuta tuttora;
5. le aree che non erano edificabili prima della delibera né dopo la delibera NON hanno capacità edificatoria.

TIPOLOGIA	CAPACITA' EDIFICATORIA POST 26 APRILE 2025	ASSOGGETTAMENTO AD IMU DA MAGGIO A DICEMBRE 2025
1	NO	NO
2	SI	SI
3	NO	NO
4	SI	SI
5	NO	NO

TIPOLOGIA	VALORE AL MQ
AREE CON CAPACITA' EDIFICATORIA PIENA UTILIZZABILE CON INDICE TERRITORIALE O FONDIARIO	EURO 77,00
AREE SOGGETTE A TRASFERIMENTO DI CUBATURA (INDICE TERRITORIALE)	EURO 19,25
AREE RI9A - PEC	EURO 16,50

Di dare atto, quanto al gettito d'imposta derivante da tali tipologie di immobili, di non poter calcolare eventuali scostamenti per effetto dell'attuale incertezza relativa all'ammontare della base imponibile e alla sua variazione per effetto della decadenza degli effetti della delibera approvazione del progetto preliminare del nuovo PRGC.

Di dichiarare la presente, previa separata votazione, immediatamente eseguibile.

Parere in ordine alla regolarità tecnica

Pino Torinese, 20 maggio 2025

Il Responsabile del Servizio Risorse Tributarie
e Affari Legali
d.ssa Giancarla Aimasso
(firmato digitalmente)



COMUNE DI PINO TORINESE

Città metropolitana di Torino
Servizio Finanziario

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile per la proposta di deliberazione ad oggetto: IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – ANNO DI IMPOSTA 2025 – AREE EDIFICABILI - DETERMINAZIONI

Pino Torinese, li 20/05/2025

Il Responsabile del
Servizio Finanziario
D.ssa Claudia EBLOVI
(firmato digitalmente)



COMUNE DI PINO TORINESE

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

Delibera di
Giunta Comunale N. **71**

Reg. Deliberazioni Anno 2025

**OGGETTO: IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – ANNO DI IMPOSTA 2025 –
AREE EDIFICABILI – DETERMINAZIONI.**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Visto l'art. 107, comma 3, lettera h), del D.Lgs 267/2000

si certifica che la presente deliberazione è in pubblicazione all'Albo Pretorio
informatico sul sito web istituzionale del Comune per quindici giorni consecutivi dal
23 maggio 2025

ed è contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari.

Pino Torinese, lì 23 maggio 2025

Il Segretario Generale
PALERMITI Daniele
(firmato digitalmente)