



COMUNE DI CASTELBELLINO

Provincia di Ancona

Cod.Istat 042008

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE NUMERO 166 DEL 16-12-2024

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEL VALORE AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI CENSITE E CENSIBILI CAT. F2, F3 E F4 ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI - ANNO 2025

L'anno duemilaventiquattro il giorno sedici del mese di dicembre alle ore 17:30, nella Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale. Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti e assenti, gli assessori:

CESARONI ANDREA	SINDACO	P
BRONZINI SILVANO	ASSESSORE	P
MAZZARINI ELUAN	ASSESSORE	P
ROCCHETTI MARGHERITA	ASSESSORE	P
PIRANI LORENZO	ASSESSORE	A

Assegnati n. 5 In carica n. 5 Presenti n. 4 Assenti n. 1.

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario Comunale f.f. Dott.ssa Pizzicotti Elisabetta.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Dott. CESARONI ANDREA nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13 del decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, c.d. "Salva Italia", convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, che ha anticipato, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale propria a decorrere dall'anno 2012, richiamando per la definizione di area edificabile, 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 nella 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".

VISTO che l'articolo 5, comma 5, sempre del D.Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011, stabilisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

VISTO l'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27.12.2013, che ha istituito, dall'01.01.2014, l'imposta unica comunale (IUC), di cui l'imposta municipale propria (IMU) rappresenta la componente patrimoniale e la TASI la componente diretta alla copertura dei servizi indivisibili;

PRESO ATTO che la Legge n. 147 del 27.12.2013 ha modificato l'art. 13 del D.L. n. 201/2011 convertito con modificazioni della Legge n. 214/2011, escludendo dal pagamento dell'IMU alcune tipologie di immobili (abitazioni principali ed immobili assimilati dai Comuni, terreni agricoli e fabbricati rurali etc.);

DATO ATTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 28.09.2012 è stato approvato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria;

EVIDENZIATO che il regolamento approvato, all'art. 2 stabilisce che: *"Per i fabbricati censiti al Catasto Fabbricati nelle categorie catastali "senza rendita" (F/2, F/3 ed F/4) presenti su tutto il territorio comunale e ricadenti nel Piano Regolatore Generale vigente, se le norme ne ammettono la ricostruzione, ai fini dell'applicazione dell'Imu, la base imponibile è rappresentata dal valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile su cui insiste l'immobile comprensivo dell'area di ingombro del fabbricato. Per i fabbricati censiti al Catasto Fabbricati nelle categorie catastali "senza rendita" (F/2, F/3 ed F/4) presenti su tutto il territorio comunale e ricadenti in zona agricola, se le norme ne ammettono la ricostruzione, la Giunta Comunale stabilisce con atto deliberativo il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imu, da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani"*.

CONSTATATO che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 25.03.2013 è stato stabilito, per le categorie F/2, F/3 e F/4 in Zona Agricola e in tutte le altre zone omogenee del PRG non suscettibili di edificazione, il valore venale in comune commercio per l'anno 2013 da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale Propria (IMU), da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani, secondo il seguente prospetto:

CATEGORIA	FABBRICATO	PERCENTUALE APPLICATA	VALORE VENALE Euro / mq
F/2	COLLABENTE	5 %	38,00 (arrotondato)
F/3	IN CORSO DI COSTRUZIONE	6 %	46,00 (arrotondato)
F/4	IN CORSO DI DEFINIZIONE	7 %	54,00 (arrotondato)

VISTO che l'art. 27, comma 8, della L. 448/2001, prevede che il termine per approvare le tariffe dei servizi pubblici dei tributi locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione e che tali regolamenti, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;

RITENUTO necessario fornire indirizzi anche ai fini dell'attività di liquidazione dell'I.M.U. per le aree edificabili soggette all'imposta, determinandone i valori;

DATO ATTO:

- che i valori delle aree edificabili precedentemente e da ultimo sono stati determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 126/2023, per l'anno 2024 ai fini dell'Imposta Municipale Unica - IMU;
- che l'imposta è comunque da calcolarsi sul valore venale rilevabile in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, e pertanto i valori riportati nella presente delibera costituiscono valori minimi e puramente indicativi, senza precludere qualsiasi azione ed attività di accertamento derivante dal loro utilizzo;

VISTA la relazione allegata al presente atto, a firma del Responsabile U.O. n. 2, nella quale si propone di confermare anche per il 2025 quanto stabilito nell'anno 2024 relativamente al valore da attribuire ai fini IMU alle aree edificabili ed ai fabbricati censiti nelle categorie catastali "senza rendita" (F/2, F/3 ed F/4);

RITENUTO, pertanto, di confermare anche per il 2025 il criterio, già utilizzato negli anni dal 2013 al 2024 per la determinazione del valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU", che fa riferimento ad una percentuale rispetto al valore medio di tutti i fabbricati del territorio comunale classificati nella categoria A2, per mq di superficie, di seguito riportato:

Categ.	UIU con rendita	Consistenza In vani	Rendita Euro	media vani	media rendita in Euro	media valore a fini imu (base imponibile) in Euro	media valore a fini imu al mq (calcolato su 100 mq) in Euro
A2	1.811	10868	836.660	6,00	461,90	77.599,20	775,99

CALCOLATO che applicando le percentuali del 5%, 6% e 7%, a seconda della categoria, di cui al prospetto sopra riportato, i valori arrotondati rimangono invariati rispetto all'anno 2025;

RITENUTO, altresì, di confermare la valutazione del valore delle aree fabbricabili, differenziandole in relazione alle loro caratteristiche, con riferimento ai valori di mercato, a seconda dell'ubicazione delle stesse sul territorio comunale;

RITENUTO opportuno utilizzare le stesse definizioni impiegate negli anni precedenti (centro storico, completamento, residenziali lottizzate, residenziali non lottizzate, produttive lottizzate, produttive non lottizzate), differenziandole in base ai diversi nuclei abitati del Comune (Capoluogo, Pianello, Stazione, Scorcelletti, Pantiere), e per quanto riguarda i valori delle nuove 7 aree, identificate con le schede ATC2, ATC3, ATC4, ATC5 e ATL1, ATL2 e ATL3, introdotte con la variante parziale al PRG, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 20.04.2009;

RITENUTO inoltre di confermare che il valore per le aree edificabili ricadenti in zone esondabili ed in aree di versante a rischio frana con pericolosità P3 (elevata) e P4 (molto elevata), di cui al Piano Stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale (DACR) n. 116 del 21.01.2004 è pari alla metà di quello stabilito dall'allegato al presente atto;

EVIDENZIATO che i valori contenuti nello schema rappresentano valori di stima minimi, ai soli fini dell'accertamento IMU e della liquidazione della relativa imposta, e che permane in capo al contribuente l'obbligo di dichiarare, ai fini IMU, il valore venale in comune commercio;

VISTO l'allegato schema riportante i valori di riferimento delle aree per l'anno 2024, invariati rispetto allo scorso anno, poiché non si è ritenuto opportuno aumentarli considerato che il valore venale delle aree in genere non ha subito variazioni;

VISTO il vigente Statuto Comunale, così come modificato, da ultimo, con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 23.04.2004, pubblicato sul B.U.R. Marche n. 49 del 13.05.2004 ed operativo ad ogni effetto di legge;

VISTO il Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 122/2020;

ACQUISITI i seguenti pareri, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267:

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile dell'U.O. n. 2 – Arch. Matteo Cinti

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile dell'U.O. n. 1 - Dott.ssa Elisabetta Pizzicotti

Con votazione unanime favorevole;

D E L I B E R A

1) Di confermare per l'anno 2025, per le categorie F/2, F/3 e F/4 in Zona Agricola e in tutte le altre zone omogenee del PRG non suscettibili di edificazione, il valore venale in comune commercio, già utilizzato negli anni precedenti (dal 2013 al 2023), ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale Propria (IMU), da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani, secondo il seguente prospetto:

CATEGORIA	FABBRICATO	PERCENTUALE APPLICATA	VALORE VENALE Euro / mq
F/2	COLLABENTE	5 %	39,00 (arrotondato)
F/3	IN CORSO DI COSTRUZIONE	6 %	47,00 (arrotondato)
F/4	IN CORSO DI DEFINIZIONE	7 %	54,00 (arrotondato)

- 2) Di stabilire che i valori delle aree edificabili per l'anno 2025 - ai soli fini dell'accertamento IMU – sono quelli risultanti nello schema allegato a far parte integrante del presente atto, e che detti valori rappresentano "valori di stima minimi" ai soli fini dell'accertamento IMU e della liquidazione della relativa imposta, permanendo in capo al contribuente l'obbligo di dichiarare, ai fini dell'imposta stessa, il valore venale in comune commercio;
- 3) Di confermare che il valore per le aree edificabili ricadenti in zone esondabili ed in aree di versante a rischio frana con pericolosità P3 (elevata) e P4 (molto elevata), di cui al Piano Stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato con Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale (DACR) n. 116 del 21.01.2004 è pari alla metà di quello stabilito dall'allegato al presente atto;
- 4) Di trasmettere, in elenco, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 125, del D.Lgs. n. 267/2000.
- 5) Di dichiarare, con apposita, separata, unanime votazione favorevole, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Approvato e sottoscritto:

Il Presidente

F.to Dott. CESARONI ANDREA

Il Segretario Comunale f.f.

F.to Dott.ssa Pizzicotti Elisabetta

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

- che la presente deliberazione:

- [] Viene affissa a questo Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, dal 17-12-2024 al 01-01-2025, Reg.pub. N. 957, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- [] Viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune, come prescritto dalla vigente normativa, per quindici giorni consecutivi, dal 17-12-2024 al 01-01-2025;
- [] Viene comunicata, con lettera n. 15965 in data 17-12-2024, ai signori capigruppo consiliari, così come prescritto dall'art. 125 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

- che la presente deliberazione é divenuta esecutiva il giorno 16-12-2024

- [] perchè dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, c. 4, D.Lgs. n. 267/2000);
- [] perché decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, c. 3, D.Lgs. n. 267/2000);

Dalla Residenza Municipale, li 17-12-2024

Il Segretario Comunale f.f.

F.to Dott.ssa Pizzicotti Elisabetta

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza municipale, li

Il Segretario Comunale f.f.

Dott.ssa Pizzicotti Elisabetta



COMUNE DI CASTELBELLINO

Provincia di Ancona

ALLEGATO "A"

ALLA DELIBERA DI G.C. n. ____ del ____

VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2025 COMUNE DI CASTELBELLINO

Valori minimi di riferimento ai soli fini dell'accertamento I.M.U.

	CAPOLUOGO	PIANELLO	STAZIONE	SCORCELLETTI	PANTIERE
A - centro storico	40,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B - completamento	27,00	70,00	77,00	67,00	67,00
C1 - residenziali lottizzate	50,00	87,00	92,00	92,00	77,00
C2 - residenziali non lottizzate	20,00	52,00	57,00	57,00	52,00
D1 - produttive lottizzate	22,00	47,00	52,00	62,00	32,00
D2 - produttive non lottizzate	12,00	32,00	32,00	42,00	22,00

- I VALORI SI INTENDONO IN EURO/MQ

- LE AREE C1 – D1 SI INTENDONO LOTTIZZATE FIN DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

VALORI AREE INTRODOTTE CON VARIANTI PARZIALI 2009 e 2024 AL P.R.G. COMUNALE

	sub comparto	val. incidenza medio x mq di area	sup. fondiaria	s.u.l.	val. incid. a mq di sul	indice di pereq. Sul/st	valore ven E/mq
ATL1	a	57,00	0,00	600	126,92	0,01	1,27
	b	57,00	6000,00	2600	131,54	0,148	19,47
ATL2		52,00	5580,00	2960	98,03	0,23	22,55
ATL3	a	52,00	4100,00	3100	68,77	0,174	11,97
	b	52,00	790,00	600	68,47	0,316	21,64
ATC 2	a residenziale	57,00	12700,00	6750	107,24	0,149	15,98
	a produttivo	42,00	8000,00	8000	42,00	0,176	7,39
	b	57,00	2320,00	1230	107,51	0,105	11,29
ATC3	a	52,00	4420,00	1560	147,33	0,193	28,44
	b	52,00	7300,00	2100	180,76	0,105	18,98
ATC4		32,00	6950,00	6950	32,00	1 (in questo caso si prende l'ind. fondiario azzonamento)	32,00
ATC5		57,00	2550,00	2550	57,00	0,51	29,07
ATC6	a, b, c	42,00	56805,00	45500	52,43	0,67 (indice perequazione ST/STE)	35,12

la somma
dei valori

N.B. il valore per le aree edificabili ricadenti in zone esondabili ed in aree di versante a rischio frana con pericolosità P3 (elevata) e P4 (molto elevata), di cui al Piano Stralcio di bacino per l'assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) Approvato con Deliberazione Amministrativa del Consiglio Regionale (DACR) n. 116 del 21.01.2004 è pari alla metà di quello stabilito dalle tabelle di cui sopra.

DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI E CENSIBILI IN CATEGORIA "F/2- F/3-F/4" ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI - ANNO 2025.

Si propone di confermare anche per il 2025 il criterio, già utilizzato negli anni dal 2013 al 2024, per la determinazione del valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU", che fa riferimento ad una percentuale rispetto al valore medio di tutti i fabbricati del territorio comunale classificati nella categoria A2, per 100 mq di superficie, di seguito riportato:

Categ.	UIU con rendita	Consistenza In vani	Rendita Euro	media vani	media rendita in Euro	media valore a fini imu (base imponibile) in Euro	media valore a fini imu al mq in Euro
A2	1.811	10868	836.660	6,00	461,90	77.599,20	775,99

*N.B. Per la determinazione del valore a mq si è tenuto conto che un'abitazione di 6,00 vani ha una superficie mediamente di mq 100;

Si propone di confermare per l'anno 2025, per le categorie F/2, F/3 e F/4 in Zona Agricola e in tutte le altre zone omogenee del PRG non suscettibili di edificazione, il valore venale in comune commercio, già utilizzato negli anni precedenti (dal 2013 al 2024), ai fini dell'applicazione dell'imposta Municipale Propria (IMU), da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani, secondo il seguente prospetto:

CATEGORIA	FABBRICATO	PERCENTUALE APPLICATA	VALORE VENALE Euro / mq
F/2	COLLABENTE	5 %	39,00 (arrotondato)
F/3	IN CORSO DI COSTRUZIONE	6 %	47,00 (arrotondato)
F/4	IN CORSO DI DEFINIZIONE	7 %	54,00 (arrotondato)

IL RESPONSABILE DELL'U.O. 2
Arch. Matteo Cinti