



CITTA' DI CHERASCO

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE

Via Vittorio Emanuele n.79 – 12062 CHERASCO

Tel. 0172 – 427010 Fax 0172 – 427016

e-mail:segreteria@comune.cherasco.cn.it

PEC: cherasco@postemailcertificata.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 4 del 13/01/2026

OGGETTO:

Determinazione dei criteri per la valutazione delle Aree Edificabili

L'anno duemilaventisei addì tredici del mese di gennaio alle ore diciotto e minuti quindici nella solita sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori:

| COGNOME E NOME | PRESENTA |
|---|----------|
| 1. Dott. BOGETTI Claudio - Sindaco | Sì |
| 2. FERRONDI Umberto - Vice Sindaco | Sì |
| 3. BOTTERO Elisa - Assessore | Sì |
| 4. DOGLIANI Agnese Marcella - Assessore | Sì |
| 5. ALLASIA Stefania - Assessore | Sì |
| | |
| Totale presenti | 5 |
| Totale assenti | 0 |

Con l'intervento e l'opera della Signora BAUDINO Dott.ssa Laura - Segretario Comunale.

Il Dott. BOGETTI Claudio nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

- Richiamato il comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992 che così dispone: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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”.*
- Richiamato l'articolo 59 del D.Lgs. n. 446/97 che alla lettera g) del comma, così dispone: *la facoltà del Comune di “g) 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 al perseguitamento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”.*
- Richiamato l'articolo 13 del D.L. 201 del 6 dicembre 2011 e s.m.i., e l'art.1 comma 746 della Legge 160/2019 che dispone: *“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”*
- Vista la precedente delibera di consiglio Comunale n. 18, adottata in data 26.2.1999, con la quale il territorio comunale è stato suddiviso in microzone omogenee;
- Esaminate dette microzone e più precisamente il valore commerciale assunto dalle aree fabbricabili posto al loro interno;
- Vista la precedente delibera di Giunta Comunale n.195 del 07/11/2017, con le quali sono stati individuati i valori delle aree fabbricabili all'interno delle più volte citate microzone;
- Visto il verbale della Commissione Edilizia Comunale n.6 del 17/12/2025;
- Riconosciuto che a tale aree è possibile confermare il valore secondo la specifica della tabella indicata nell'allegato prospetto, sotto la lett. A);
- Atteso che secondo il Ministero delle Finanze, come chiarito dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, tale potere del Comune costituisce una sua limitazione, rappresentando il massimo valore al di sopra del quale il Comune si impegna a non rettificare, senza peraltro determinare il superamento dell'onere della prova che grava a carico del soggetto attivo;
- Ritenuto, quindi, di non avvalersi di tale potere in considerazione della mutevole variazione dei valori venali, così da adottare, nell'ambito della facoltà di indirizzo dell'attività di gestione degli uffici i valori minimi delle aree fabbricabili non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del DPR n. 138 del 1998, con riferimento al vigente P.R.G. ai fini dell'imposta municipale propria secondo la tabella allegata;

- Ritenuto di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc..;
- Visto che l'art.1 comma 744 della Legge n.160/2019 dispone: *“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”*
- Ritenuto di precisare che per i terreni edificabili inseriti nei piani esecutivi convenzionati è possibile un abbattimento del 30% del valore su indicato, fino quando non è approvato il relativo piano esecutivo;
- Previa acquisizione del parere istruttorio ai sensi del T.U.EE.LL. 18/08/2000 n. 267 reso dal Funzionario Responsabile in ordine alla regolarità tecnica;
- Con votazione unanime e favorevole resa nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Di approvare, con decorrenza dal 01/01/2026, i valori minimi delle aree fabbricabili non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del D.P.R. n. 138 del 1998, con riferimento al vigente P.R.G., ai fini dell'imposta comunale sugli immobili secondo la tabella indicata nell'allegato prospetto, sotto la lett. A).
2. Di riconoscere che per l'esatta indicazione delle microzone così come specificata nella citata tabella ci si riporta alla delibera di Consiglio Comunale n. 18/1999.
3. Di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc..
4. Di precisare che 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, come disposto dall'art.1 comma 744 della Legge 160/2019.

5. Di precisare che per i terreni edificabili inseriti nei piani esecutivi convenzionati è possibile un abbattimento del 30% del valore su indicato, fino quando non è approvato il relativo piano esecutivo.
6. Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Dott. BOGETTI Claudio

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
BAUDINO Dott.ssa Laura
