

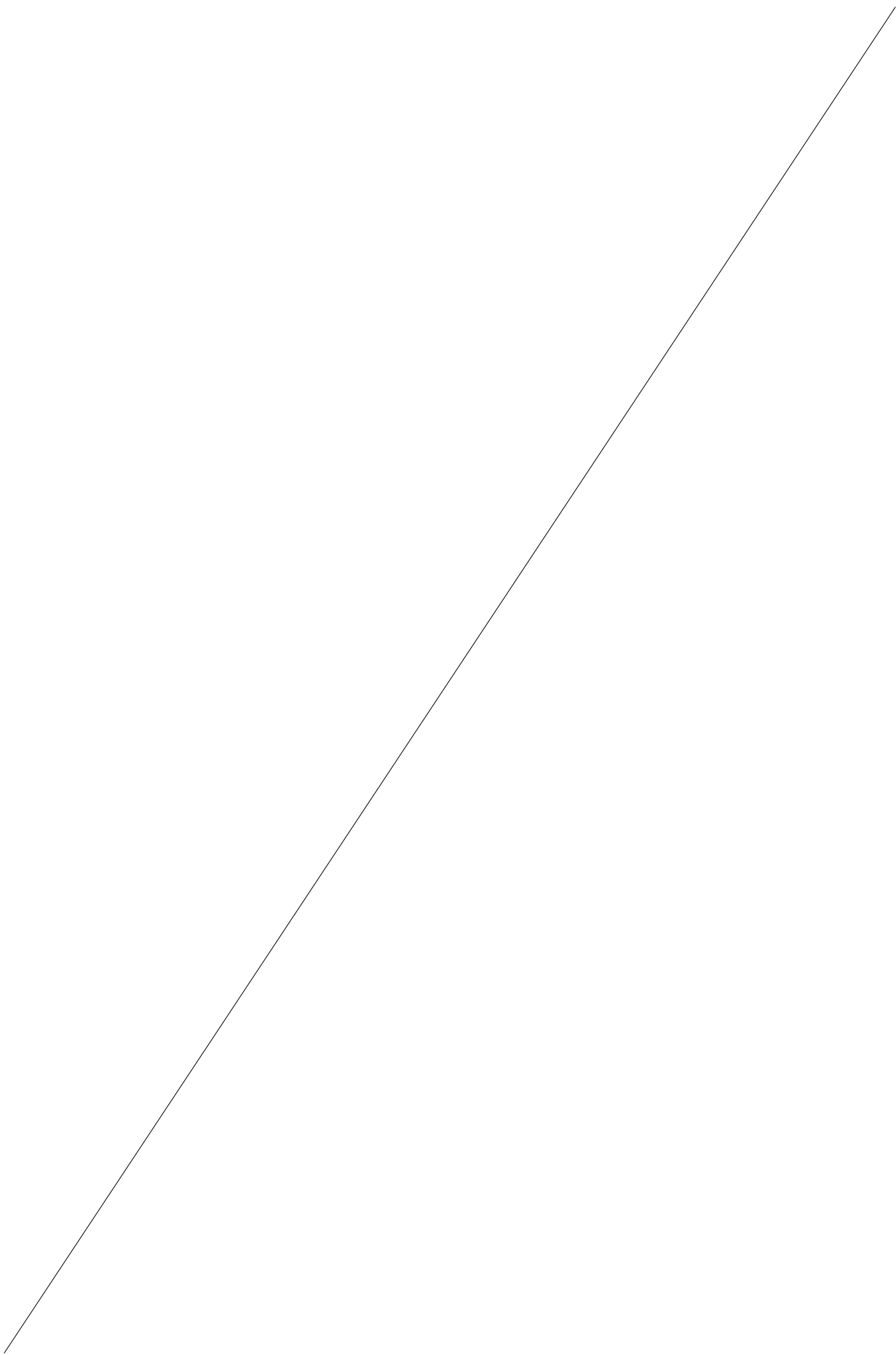


CITTA' DI ASTI

PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 34
in data 28/10/2025

PROSPETTO DELLE PRESENZE DEI MEMBRI DELLA GIUNTA

<i>Nome e cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
Maurizio RASERO	SINDACO	SI
Stefania MORRA	ASSESSORE	SI
Giovanni BOCCIA	ASSESSORE	SI
Loretta BOLOGNA	ASSESSORE	SI
Luigi GIACOMINI	ASSESSORE	SI
Riccardo ORIGLIA	ASSESSORE	SI
Marco GALVAGNO	ASSESSORE	SI
Paride CANDELARESI	ASSESSORE	SI
Eleonora ZOLLO	ASSESSORE	NO
Monica AMASIO	ASSESSORE	SI



OGGETTO: REVISIONE VALORI DI MERCATO AREE EDIFICABILI AI FINI IMU, CORRISPETTIVO MONETIZZAZIONE AREE STANDARD E INDIRIZZI PER INDENNITÀ DI ESPROPRIO, AFFERENTI AREE EDIFICABILI AMMESSE ALL'INTERNO DELLE ZONE OMOGENEE DEL TERRITORIO COMUNALE INDIVIDUATE DA PRGC (D.C.C. 81/2008)

Richiamate:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 81/2008 con la quale si approvavano i nuovi criteri per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili, stabilendo che tali nuovi valori dovessero essere utilizzati dagli Uffici Comunali per la determinazione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini ICI, del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard), quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale così come individuate dal P.R.G.C.; si stabiliva inoltre che, al fine di adottare un metodo che fosse di facile applicazione e seguisse l'evolversi periodico del valore di mercato dell'area edificabile, si assumesse come parametro di riferimento il costo al metro quadrato del valore del fabbricato teoricamente costruibile sull'area, sulla base delle quotazioni di mercato riferite alle unità immobiliari (aree residenziali, commerciali, terziarie e produttive), determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), facente parte della struttura dell'Agenzia delle Entrate - Territorio; si sanciva poi, quale principio generale, che la Giunta Comunale avrebbe provveduto annualmente al conseguente aggiornamento del valore di mercato delle aree edificabili di cui sopra, sulla base degli ultimi valori disponibili determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- le delibere di Consiglio Comunale n. 19/2010, n. 2/2011, n. 14/2012, n. 22/2013, n. 23/2014, n. 2/2015, n. 2/2016, n. 63/2016, n. 9/2018, n. 74/2018, n. 40/2019, n. 45/2020, n. 53/2021, n. 60/2022, n. 34/2023 e n. 39/2024, con cui si provvedeva agli adempimenti di aggiornamento annuale dei suddetti valori delle aree edificabili, inizialmente approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 81/2008, per la determinazione: del valore di mercato delle aree edificabili ai fini IMU, del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard), quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C.;

Dall'anno 2009 (primo anno di applicazione dei valori tabellari di cui alla D.C.C. 81/2008) a tutto il 2012, nonostante l'innalzamento dei valori base forniti dall'O.M.I., l'Amministrazione Comunale decideva di mantenere costanti i valori determinati con la prima delibera di Consiglio Comunale (n. 81/2008), considerando i successivi aumenti annuali delle stime O.M.I. non del tutto giustificati alla luce delle *“non favorevoli condizioni economiche del mercato globale e del conseguente rallentamento degli investimenti nel settore immobiliare nazionale ed in particolare di quello astigiano”* e che *“nelle Relazioni previsionali programmatiche dell'Assessorato all'Urbanistica sono indicati, quale indirizzo dell'Amministrazione contro l'attuale crisi economica, interventi tesi ad incentivare l'occupazione e ad agevolare gli investimenti delle nuove imprese, anche attraverso una riduzione degli investimenti e delle spese a carico dei privati”*;

Atteso inoltre che nell'aggiornamento annuale dei valori di cui alla D.C.C. n. 22 del 02/07/2013, al fine di rendere il metodo di stima più equo e coerente con le metodologie utilizzate a livello nazionale, pur mantenendo invariata l'impostazione di calcolo precedente, è stato adottato un nuovo meccanismo di stima che fa riferimento a quantificazioni immobiliari derivanti dall'utilizzo dell'indice di edificabilità territoriale in luogo dell'indice di edificabilità fondiaria; in questo modo è stata considerata non solo la superficie destinata all'edificazione o conservazione dell'edificato (Sf) ma anche quella destinata all'urbanizzazione primaria e secondaria (strade e servizi), dando quindi un riscontro più omogeneo e completo del tessuto urbano da stimare. Furono inoltre aggiornati i valori OMI di riferimento al 2° semestre 2012, che tenevano già conto del generale livellamento in decrescita dei valori degli immobili riscontrati a seguito della crisi economica, contribuendo quindi a migliorare l'attendibilità della stima del più probabile valore dell'area; In tale ottica, l'aggiornamento delle stime relativo all'anno 2013, ha determinato un sensibile abbassamento medio delle stesse, raggiungendo i valori più bassi dall'anno 2009 ad allora, perseguendo così l'indirizzo dell'Amministrazione Comunale di favorire gli investimenti e diminuire le spese a carico dei privati, anche a livello di imposta;

Con la successiva D.C.C. n. 23 del 29/07/2014, rimasta invariata anche a seguito della successiva D.C.C. n. 2 del 03/02/2015, si sono dunque mantenuti i valori così come ribassati e determinati nel precedente aggiornamento per l'anno 2013, mentre con la D.C.C. n. 63 del 14/12/2016 l'aggiornamento O.M.I. portava i valori delle aree residenziali ad un ulteriore ribasso generale, così come per le aree produttive, seppur meno marcato, con i valori delle aree commerciali sostanzialmente stabili, così come nell'ambito dei successivi aggiornamenti fino al 2024, integrando con la presente il disposto delle precedenti delibere di Consiglio Comunale con le stime relative:

- l'adeguamento delle stime relative alle suddette aree per l'anno 2026 ai nuovi valori O.M.I. (ultimo dato disponibile relativo al secondo semestre 2024), presenta un generale orientamento alla stabilità o a lievi variazioni, queste ultime rilevabili soprattutto sulle aree residenziali, ove si rilevano variazioni pari ad un $\pm 2\%$ in base alle diverse zone della città;
- anche per le aree residenziali dunque si assiste a un equilibrio generale delle quotazioni, dove le diminuzioni sono quasi perfettamente equilibrate dagli aumenti e, considerando tutte le zone omogenee di P.R.G.C., si ritrova la fase generale di stabilità, con una diminuzione globale dei prezzi intorno al -1%.
- per le aree a destinazione commerciale di alcune zone, in particolare per le zone CD10 e CD11, si è fatto riferimento a una perizia puntuale di ottobre 2025 relativa a un'area in previsione di alienazione, nella zona dell'ex mercato ortofrutticolo, ricomprensente l'intero complesso a destinazione commerciale ancora di proprietà del Comune di Asti, per le restanti aree commerciali si erano rilevate già nel 2019 sensibili variazioni in rialzo delle quotazioni O.M.I. anche di oltre 20% rispetto al 2018, che non trovavano e non trovano riscontro ancora oggi nel mercato immobiliare attuale, tanto che si era ritenuto corretto ridurre la quotazione precedente del 20%, successivamente all'aggiornamento ISTAT annuale, in considerazione del fatto che si trattava di valori desunti da perizie di stima puntuali e non calcolate con i parametri forniti da O.M.I., effettuate per passate procedure di alienazione non andate a buon fine tra cui, appunto, l'area dell'ex mercato ortofrutticolo, per la quale oggi è stato possibile aggiornare in maniera puntuale i valori, come sopra esposto.
- attualmente i valori O.M.I. si sono stabilizzati portandosi di fatto allo stesso livello delle quotazioni in essere utilizzate dal Comune di Asti per le altre aree commerciali, con particolare riferimento alla zona omogenea CD9 (zona del "Nuovo Borgo"), alla quale è stata assimilata la zona omogenea CD.12 seppure con un indice *Ia* specifico più alto;

Con la presente deliberazione si precisa inoltre che:

- per l'anno 2026 in particolare, per le zone CD 5 e CD8, si è mantenuto come per le annualità più recenti un abbattimento del 50%, sulla scorta di una precedente perizia di stima redatta dal Servizio Patrimonio, nell'ambito della consueta collaborazione con il Servizio Tributi, al quale pervengono stime da parte di soggetti privati ai fini della rideterminazione del valore di base ai fini IMU; per le stesse motivazioni, per la zona omogenea CD6 si è mantenuto l'abbattimento del 15% operato l'anno precedente, utilizzando l'indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,45 in luogo del rapporto di copertura pari a 0,60, in quanto in tale zona, l'indice Ut rappresenta l'indice massimo realmente raggiungibile in caso di intervento di trasformazione;
- si rileva poi che il valore di monetizzazione aree a standard in Area Agricola è rimasto invariato rispetto al precedente, quindi pari a 18,52 €/mq., in quanto la Provincia di Asti ha provveduto a pubblicare gli aggiornamenti dei valori dei VAM di zona per l'anno 2025, rimasti invariati rispetto agli anni precedenti;
- si confermano infine gli abbattimenti introdotti per l'annualità 2025 previsti per il calcolo del valore di alcune tipologie di aree, che sono stati integrati specificando con più precisione i casi puntuali delle aree a servizi in zona agricola, confinanti e non, con aree edificabili, così come specificato nella Relazione Tecnico-Illustrativa allegata, già parte integrante delle precedenti deliberazioni di pari oggetto, abbattimenti questi non cumulabili tra loro, potendosi utilizzare in generale un solo abbattimento per ogni singolo caso preso in esame, in particolare l'abbattimento massimo, salvo i casi particolari previsti dalla stessa Relazione Tecnico-Illustrativa, come per esempio le zone a infrastrutturazione bassa o nulla, che possono dare àdito a un secondo abbattimento;

Premesso che:

- l'articolo 52, del d.lgs. 446/1997 afferma che i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti e per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti;
- l'articolo 1, comma 738, della legge 160/2019 dispone che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai successivi commi da 739 a 783; il comma 780 dispone l'abrogazione a decorrere dall'anno 2020 delle disposizioni concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta unica comunale (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e del tributo sui servizi indivisibili (TASI), fermo restando quelle riguardanti la tassa sui rifiuti (TARI);
- l'articolo 1, comma 777, della predetta legge lascia ferme le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del d.lgs. 446/1997 e stabilisce specifiche facoltà che i comuni possono esercitare nella disciplina regolamentare dell'IMU;
- sono in corso di approvazione sia il regolamento per la disciplina dell'imposta sia le aliquote per l'anno 2025;

Rilevato che:

- il presupposto dell'IMU è il possesso di immobili: fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli;
- 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. Sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili 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;

- 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;

Richiamato l'articolo 8 "Base imponibile" del vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'IMU ai sensi del quale, nell'esercizio della potestà regolamentare attribuita dall'articolo 1, comma 777, della legge 160/2019, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione, con apposito provvedimento vengono deliberati per le aree fabbricabili i valori venali di riferimento per zone omogenee, che costituiscono fonte di presunzione idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno;

Dato atto che i corrispettivi da versarsi da parte degli aventi causa per la trasformazione delle convenzioni a suo tempo stipulate per la cessione o concessione delle aree facenti parte dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, verranno determinati secondo i disposti della normativa vigente in materia;

Gli importi determinati, di cui al capoverso precedente, potranno essere corrisposti al Comune in unica soluzione oppure ratealmente, secondo quanto previsto dalla D.G.C. n. 1094 del 10 dicembre 1998, con accensione, in questo caso, di polizza fideiussoria che garantisca quando dovuto. E' altresì consentita la corresponsione dilazionata del corrispettivo dovuto senza accensione di polizza fideiussoria, con stipula dell'atto modificativo della convenzione originaria al termine dei versamenti effettuati. Nel caso in cui sia in corso il versamento dei corrispettivi dovuti secondo quest'ultima fattispecie e l'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione del Consiglio, provvedesse a rivedere, in maggiorazione o in diminuzione, i valori delle aree, il corrispettivo stesso sarà rivalutato secondo i nuovi valori deliberati a far tempo dall'avvenuta esecutività della deliberazione stessa, oltre ad eventuali aggiornamenti normativi o regolamentari di futura approvazione;

Ritenuto di dover dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile al fine di poter procedere celermente con l'approvazione di tutti gli altri atti amministrativi collegati al Bilancio;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. n. 267 del 18.8.2000, dal dirigente del settore interessato sotto il profilo della regolarità tecnica e dal responsabile del settore economico-finanziario sotto il profilo della regolarità contabile;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita di copertura finanziaria;

Ritenuto che il presente atto rientri nelle competenze del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 267 del 18.8.2000;

Su proposta dell'Assessore ing. Stefania Morra;

La GIUNTA, a voti favorevoli espressi all'unanimità, formula la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE
D E L I B E R A

- 1) di dare atto che, per le motivazioni esposte in premessa, per l'anno 2026 i valori stimati, afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., rispetto alla delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 e s.m. e i., devono essere aggiornati:
 - per la determinazione dei valori venali di riferimento per zone omogenee per le aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783 della legge 160/2019, che costituiscono fonte di presunzione idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione;
 - per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard);
 - quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio;confermando la metodologia di stima approvata con la D.C.C. 22/2013 e secondo i criteri contenuti nella Relazione Tecnico-Illustrativa, già allegata alle precedenti D.C.C. n. 23/2014, n. 2/2015, n. 2/2016, n. 63/2016, n. 9/2018, n. 74/2018, n. 40/2019, n. 45/2020, n. 53/2021, n. 60/2022, n. 34/2023 e n. 39/2024;
- 2) di dare atto che i valori di mercato delle aree edificabili sono quelli indicati nelle schede tecniche distinte per zone territoriali omogenee, di cui agli allegati contraddistinti con le lettere A), B) e C), uniti come parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione di Consiglio Comunale;
- 3) di stabilire quale principio generale che i valori di mercato delle aree edificabili di cui sopra saranno aggiornati annualmente facendo riferimento agli ultimi valori determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- 4) di dare atto che la Giunta Comunale provvederà annualmente al conseguente aggiornamento dei valori come sopra determinati;
- 5) di demandare al Dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Edilizia Pubblica la trasmissione della presente Deliberazione, al fine di dare concreta attuazione alle presenti decisioni, ai Dirigenti del “Settore Ragioneria Bilancio Tributi e Servizi Demografici” e del “Settore Urbanistica e Attività Produttive” per gli adempimenti di competenza.

Infine, per le motivazioni indicate in premessa, dichiara la presente decisione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000.