



COMUNE DI PIANEZZA

PROVINCIA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 24

OGGETTO: **DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 5 DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - RETTIFICA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N° 178 DEL 7 LUGLIO 2013**

L'anno *duemilaquindici* addì *trenta* del mese di *gennaio* alle ore **12:45** nella residenza municipale si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Sono Presenti i Signori:

N.	Cognome e nome		Presente	Assente
1.	CASTELLO Antonio	Sindaco	X	
2.	VIRANO Virgilio	Vice Sindaco	X	
3.	CASTRALE Monica	Assessore	X	
4.	GOBBO Cristiano	Assessore		X
5.	ROMEO Enzo	Assessore	X	
6.	SCAFIDI Rosario	Assessore	X	

Assiste alla Seduta il Segretario Comunale: D.ssa BONITO Michelina.

Il Presidente Dr. CASTELLO Antonio nella qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Visto l'articolo 5, comma 4, del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 8 giugno 2012 vigente per gli anni 2012 e 2013 nonché l'articolo 10, comma 1, del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC) stabiliscono parimenti che *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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.... omissis ..*

La giunta comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati dalla Giunta Comunale con il provvedimento su indicato (art.59 del D.Lgs. 46/97)”

Dato atto che il progetto definitivo della Variante Generale al vigente Piano Regolatore Generale Comunale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 24/03/2011 e, allo stato, la Regione Piemonte ha trasmesso la relazione d'esame contenente le osservazioni sulla citata Variante.

Dato atto che con propria deliberazione n° 249 del 15 dicembre 2011, ai sensi della citata disciplina regolamentare, venivano determinati i valori medi venali delle aree fabbricabili site sul territorio comunale, con decorrenza 01/01/2011.

Rilevato che, nel perdurare del regime di salvaguardia applicabile alle aree edificabili inserite ex novo nella variante urbanistica, e delle classi di rischio idrogeologico previsto per quelle inserite in zona industriale, con deliberazione di Giunta Comunale n° 178 del 7 luglio 2013 si era ritenuto opportuno provvedere all'aggiornamento dei valori delle stesse, in considerazione dei seguenti fattori:

- il carattere edificabile è solo teorico sino alla approvazione regionale della citata variante generale al vigente P.R.G.C.
- le problematiche legate ad una classe idrogeologica ad elevato rischio per alcune zone ad insediamento produttivo, richiedono ingenti interventi per l'effettiva edificabilità.

I nuovi valori deliberati tenevano altresì in considerazione il valore di mercato dei terreni fabbricabili, desumibili dagli atti di compravendita messi a disposizione dell'ufficio tributi da parte dell'Agenzia delle Entrate, in rapporto al costo finale delle nuove edificazioni.

Rilevato tuttavia che in sede di verifica e calcolo, il valore minimo venale di alcune aree, più nello specifico delle aree del nuovo PRGC identificate con la sigla c.212.1^a c.212.1^b c3.39, non era stato ridotto al pari delle altre zone omogenee pur presentando le medesime caratteristiche di edificabilità. Tali aree nel previgente piano avevano una classificazione identificata come agricola sportiva mentre nel nuovo piano presentano una edificabilità di tipo residenziale. Permanendo tuttavia la clausola di salvaguardia il valore venale avrebbe dovuto essere rettificato parametrandolo alle aree ad esse omogenee.

Ritenuto pertanto opportuno rettificare la deliberazione di Giunta Comunale n° 178 del 7 luglio 2013 riportando i valori delle aree c.212.1^a c.212.1^b c3.39 sopraindicate a quello assegnato per le stesse aree omogenee dando atto che l'efficacia di tali valori deve essere intesa con decorrenza dal 1 gennaio 2013.

Di allegare alla presente la tabella riassuntiva dei valori delle aree edificabili, come sopra rettificata, in ossequio ai principi guida stabiliti con la citata deliberazione n 178/2013

Tutto ciò premesso

SI PROPONE CHE LA GIUNTA DELIBERI

1. Di richiamare la premessa per farne parte integrale e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di rettificare la tabella dei “valori delle aree ai fini IMU” per le aree c.212.1^a c.212.1^b c3.39 allegata alla presente deliberazione così come definite dal nuovo Piano Regolatore Generale Comunale di cui alla delibera di C.C. n. 27 del 24/3/2011, costituenti i limiti di potere di accertamento del comune, predisposta dall’Ufficio Tributi ed Urbanistica – Edilizia Privata secondo i criteri in premessa descritti, costituente parte integrante e sostanziale della deliberazione n° 178 del 7 luglio 2013

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di cui sopra;

VISTO lo Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 11/10/1991 e sue modifiche;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente e dal Responsabile del Settore Finanziario-Informatico espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000 e riportati in calce alla presente;

AD UNANIMITÀ dei voti favorevoli, resi in forma palese,

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto come sopra trascritta.

Successivamente, la Giunta Comunale, con voti unanimi e palesi, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U.E.L. Approvato con D.Lgs. n.267/2000.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la legittimità, correttezza e regolarità amministrativa della sopra trascritta proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Rag. Favarato Luca

Pianezza, lì 30/01/2015

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

RESPONSABILE

SETTORE FINANZIARIO-INFORMATICO

F.to Rag. Favarato Luca

Pianezza, lì 30/01/2015

Numero area	Categoria area	Superficie fondiaria / territoriale	Sup. utile lorda / Sup. territoriale	Numero abitanti	Densità abitativa							Costo di produzione al mq riferito al 2013	Incidenza sul costo di costruzione	Superficie di edificabilità Media	Valore al Mg minimo in euro	Indice di disponibilità di attuazione	Indice di disponibilità oo. Uu. **	Valore al mq minimo In EURO
-------------	----------------	-------------------------------------	--------------------------------------	-----------------	-------------------	--	--	--	--	--	--	--	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------

AMBITI DI COMPLETAMENTO (Ex CO, ex ST)

1b.4.1	COx	660	0.40	Z	40	Ex CO 2	1.500,00	0,36	9.057,64	94,24	1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
1b.4.2	COx	770	0.40	8	40	Ex CO 2					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.6.1	Cox	1.280	0,17	5	40	Ex area CO 8 parte					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.6.2	Cox	2.009	0,30	15	40	Ex area ST 3 parte					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.13	COx	1.470	0.20	Z	40	Ex CO 7					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.15.2	COx	1.450	0.37	13	40	Ex CO 3					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.16	Cox	830	0,37	8	40	Ex area CO 3 parte					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.21	COx	635	0.10	2	40	Ex CO 4					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
3.26	COx	1.635	0.40	16	40	Ex CO 2					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
1b.2	CO	1.075	0.40	11	40	Ex CO2					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
1b.5	CO	1.030	0.40	10	40	Ex CO2					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
1c.4	CO	1.380	0.20	Z	40	Ex CR2					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
1c.7	CO	2.115	0.20	11	40	Ex CR2					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.2	CO	6.015	0.10	15	40	Ex area S1					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.6	CO	4.680	0,17	20	40	Ex area Co 8 parte					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.8	CO	6.090	0,10	15	40	Ex area S2 parte					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.15.1	CO	1.210	0,10	3	40	Ex area ST 4 parte					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.15.3	CO	5.310	0.10	13	40	Ex ST					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.15.4	CO	1.135	0.17	5	40	Ex CO8					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.22.1	CO	1.650	0.10	4	40	Ex ST 7					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
2.22.2	CO	1.160	0.10	3	40	Ex ST 7					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
3.4	CO	2.285	0.234	13	40	Ex CO 4 - CO 6 parte					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
3.20	CO	2.925	0.10	Z	40	Parte EX ST 14 - V27					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
3.22	CO	3.100	0,10	8	40	Ex area ST 15					1,00	1,00	1,00	1,00	94,24
CO	TOTALE	51.899	5	226	960						1,00	1,00	1,00	1,00	94,24

1c.4	BR	13.153	0,50	164	40	Ex aree D1 parte - V35	1.500,00	0,22	6.576,50	165,00	1,00	0,10	1,00	1,00	16,50
------	----	--------	------	-----	----	------------------------	----------	------	----------	--------	------	------	------	------	-------

AREE DI NUOVO IMPIANTO DEL PRECEDENTE PRGC IN CORSO DI ATTUAZIONE

2.5	CE	27.400	0,33	226	40	ex C19 Abitanti + 61 EP2	1.500,00	0,36	33.630,00	123,05	1,00	0,90	0,90	0,90	99,67
2.8	CE	35.900	0,10	90	40						1,00	0,90	0,90	0,90	99,67
2.15	CE	21.800	0,30	164	40	ex C1 + 31 abitanti					1,00	0,90	0,90	0,90	99,67
2.28	CE	25.250	0,30	189	40	Ex C10 + abitanti 5					1,00	0,90	0,90	0,90	99,67
2.37	CE	5.630	0,10	14	40	Ex area ST 10 + 14 abitanti					1,00	0,90	0,90	0,90	99,67
3.39	CE	31.600	0,20	158	40	Ex C17b + abitanti 90					1,00	0,90	0,90	0,90	99,67

CE	TOTALE	147.580		841	240										
-----------	---------------	----------------	--	------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

AREE DI NUOVO IMPIANTO DEL PRECEDENTE PRGC E DEL NUOVO PRGC

2.12.1a	C	48.925	0.13	159	40	Nuovo ex EP2	1.500,00	0,36	79.378,03	93,23	1,00	0,30	1,00	27,97
2.12.1b	C	16.680	0.13	54	40	Nuovo ex EP2					1,00	0,30	1,00	27,97
2.12.2	C	9.530	0,40	95	40	EX PEC C5					1,00	0,70	1,00	65,26
2.12.3	C	33.415	0,24	200	40	EX PEC C4					1,00	1,00	1,00	93,23
2.19.1	C	49.615	0.13	161	40	Nuovo ex S1/EP3					1,00	0,30	0,90	25,17
2.19.2	C	52.350	0.13	213	40	Nuovo ex S1/EP3					1,00	0,30	0,90	25,17
2.19.3	C	25.900	0.13	84	40	Nuovo ex S1/EP3					1,00	0,65	1,00	60,60
2.20	C	32.820	0.30	246	40	EX PEC C8					0,90	0,30	1,00	25,17
3.1	C	34.420	0.13	112	40	Nuovo ex E1					0,90	0,30	1,00	25,17
3.2	C	31.810	0.13	103	40	Nuovo ex E1					1,00	1,00	1,00	93,23
3.3	C	48.715	0,20	244	40	Ex C17 parte					1,00	0,30	1,00	27,97
3.30	C	15.794	0.13	51	40	Nuovo ex EP 3					1,00	0,30	1,00	27,97
3.36(a)	C	22.515	0.324	182	40	Nuovo ex EP3/E1					1,00	0,30	1,00	27,97
3.39	C	37.295	0,13	121	40	Nuovo ex EP3					1,00	0,30	1,00	27,97

C	TOTALE	459.784	3	2.025	560
---	--------	---------	---	-------	-----

Numero area	Categoria area	Superficie fondiaria / territoriale	Sup. utile lorda / Sup. fondiaria	Sup. utile lorda / Sup. territoriale							
					Costo di produzione al mq riferito al 2013	Incidenza sul costo di costruzione	Superficie di edificabilità Media	Valore al Mq minimo in euro	Indice ubicazione *	Indice di disponibilità di attuazione	Indice disponibilità oo. Uu. **

PRODUTTIVO DI TRASFORMAZIONE

1a.25	DR	11.651										
PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO												
DP.10	Dc	6.880	1,00						0,9	1	0,9	43,25
DP.14	Dc	4.310		0,75				53,39				
DP.17 (c)	Dc	15.910		0,42					0,9	1	0,9	43,25

PRODUTTIVO DI NUOVO IMPIANTO

DP.4	DC	32.815	0,40	0,50	PEC NUOVO in zona pozzo				1	0,9	0,9	30,04
DP.18 (b)	DC	49.851		0,50	Nuovo PEC			37,08	1	0,6	0,9	20,02
DP.36	DC	177.630	0,33	0,50	PIP ex zona D2				0,9	0,75	1	25,03

TOTALE		287.396										
--------	--	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

TERZIARIO

DP.34	Td	15.608		0,26	Irm							
-------	----	--------	--	------	-----	--	--	--	--	--	--	--

