



# CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

Città Metropolitana di Torino

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 134 del 20/05/2019

### OGGETTO:

**Determinazione dei valori ai fini IMU delle aree edificabili sul territorio comunale per l'anno 2019 in vigenza di salvaguardia urbanistica e individuazione di fattori decrementativi del valore delle aree edificabili**

L'anno **duemiladiciannove** addì **venti** del mese di **maggio** alle ore **quindici** e minuti **zero** nella sala delle adunanze. Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vengono oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Carica	Pr.	As.
ROSTAGNO ALBERTO	Sindaco	X	
GAETANO EDOARDO	Vice Sindaco	X	
DIEMOZ FRANCESCO	Assessore	X	
SCHIALVINO LARA	Assessore	X	
LEONE CLAUDIO	Assessore		X
CONTA CANOVA COSTANZA	Assessore		X
	Totale:	4	2

Assiste all'adunanza il Segretario Generale, Dott. Aldo MAGGIO.

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

## **Deliberazione n. 134 del 20/05/2019**

**OGGETTO: Determinazione dei valori ai fini IMU delle aree edificabili sul territorio comunale per l'anno 2019 in vigore di salvaguardia urbanistica e individuazione di fattori decrementativi del valore delle aree edificabili**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

#### **PREMESSA**

La salvaguardia urbanistica si verifica quando operano contemporaneamente le norme del piano regolatore vigente e di quello adottato e si utilizzano ai fini edificatori i parametri di quello fra i due strumenti urbanistici che verifica la norma più restrittiva.

Per questo motivo può infatti verificarsi che aree edificabili con lo strumento adottato ma non edificabili con lo strumento vigente e viceversa, non risultino utilizzabili ai fini edificatori fintanto che non sopraggiunga definitivamente l'approvazione del piano regolatore adottato che annulla le previsioni del piano regolatore precedente.

Il comune di Rivarolo, che ha adottato una variante generale al PRGC vigente il 13.02.2019 con deliberazione di consiglio comunale n.ro 3, da questa data risulta dunque in salvaguardia urbanistica.

Ai fini tributari la tassabilità delle aree edificabili insorge fin dall'adozione del progetto preliminare.

Ai fini IMU la salvaguardia urbanistica non è influente in quanto, come prima enunciato, non garantisce, se non a fronte del verificarsi la doppia compatibilità, l'effettiva edificabilità dei suoli identificati come fabbricabili. Tuttavia, la modifica della destinazione delle aree che interviene con l'adozione del preliminare, ancorchè non conclamata con la definitiva approvazione dello strumento urbanistico generale, cambia il valore di mercato in comune commercio così come definito dal D.Lgs 504/1992 e smi.

Occorre quindi individuare un criterio che consenta di gestire, per quanto riguarda l'IMU, questo periodo di transizione.

La Variante generale adottata nel febbraio 2019, oltre ad introdurre poche e nuove aree edificabili ne sopprime altre rimaste inattuato dal PRGC vigente; inoltre attribuisce alle aree a servizio (standards urbanistici quali parcheggi, aree verdi, strade e così via) una capacità edificatoria da trasferire e non specificatamente allocabile che tuttavia si genera e può essere utilizzata allorché le suddette aree vengono cedute all'Ente. Inoltre, con la variante vengono modificare le sigle dei tessuti consolidati, in taluni casi anche gli indici, e pertanto si rende necessario, per semplificare sia il lavoro degli uffici che dell'utenza, elaborare uno schema che tenga conto di quanto su esposto.

Infine, considerato che possono verificarsi condizioni particolari e puntuali non generalizzabili che oggettivamente possono decrementare il valore al mq. del terreno edificabile (esempio: fasce di rispetto, servitù, forma del lotto ecc.) si ritiene utile individuare dei fattori decrementativi da utilizzarsi sul valore unitario al mq.

#### **RICHIAMATA, pertanto**

La deliberazione di Giunta Comunale n.ro 225 del 27.11.2017 con la quale venivano individuati i valori ai fini IMU delle aree edificabili rispetto al PRGC vigente per l'anno 2018 che è da intendersi valevole fino al 13.02.2019, data di adozione della variante generale intervenuta in quella data con atto di consiglio n.ro 3 non essendo sostanzialmente mutate le condizioni di mercato.

## CONSIDERATO CHE

Con riferimento all'azzonamento del PRGC vigente e a quello del PRGC adottato, è possibile redigere la seguente tabella di comparazione che consente di aggiornare i valori del 2018 ad oggi rapportandoli al nuovo azzonamento.

### TABELLA AZZONAMENTO

Zona urbanistica PRGC Vigente	Zona Urbanistica PRGC adottato (corrispondenza)	Valore venale €/mq. per l'anno 2019 a far data dal 13.2.2019	
Insedimento centrale storico	Insedimento centrale storico	52,00	
Nuclei frazionali storici	Centri storici minori, Nuclei di antica formazione in ambito urbano e agricolo	34	
Aree di espansione dei nuclei frazionali e delle borgate	-----	39 (fino al 13.02.2019 in quanto azzonamento non più previsto)	
Zone residenziali consolidate e di completamento R1	Aree residenziali consolidate e di riordino RR	59	
Zone residenziali di nuovo impianto R2	Aree residenziali di completamento urbanistico RC	55	
Zone residenziali di nuovo impianto da attuarsi mediante PEC R3	Aree residenziali di trasformazione RT	50	
Aree per edilizia residenziale pubblica R4	Aree residenziali attuate con SUE RP Ambiti di riconfigurazione Urbana RU Aree terziarie e artigianali di riordino TR	47	
Ville con parco/giardino R5	Aree residenziali consolidate e di riordino RR	59	
Aree sottoposte a PEC ex art. 13.2	Aree residenziali attuate con SUE RP	50	
Aree produttive PRC	Aree produttive di riordino PR	58	
Aree produttive PRL	Aree per nuove attività economiche PN (con SUE)	50	
Aree produttive PRI	Aree per nuove attività economiche PN (senza SUE)	57	
Attività terziarie esistenti o in atto	Aree terziarie e artigianali di riordino	67	
Zone di trasformazione ZT	Aree terziarie e artigianali di riordino TR a e b Attrezzature tecnologiche AT Infrastrutture ferroviarie IF Ambito di riconfigurazione urbana RU 3° e 3b	58	
Aree di ristrutturazione urbanistica RU	Ambiti di riconfigurazione Urbana RU1 e RU2 Aree residenziali attuate con SUE RP Aree terziarie e artigianali di riordino TR Aree residenziali consolidate e di riordino RR Aree produttive di riordino RP 4 e 5	65	
Area agricola speciale per lavorazione casearia	Aree agricole speciali AS	12	
Area agricola speciale per stoccaggio ed essiccazione cereali	Aree agricole speciali AS	12	
Aree a verde privato pertinenziale	VP	26 ( fino al 13.02.2019 in quanto il nuovo azzonamento non ha indici edificatori)	
Attività terziaria in progetto	Aree residenziali consolidate e di riordino RR	67	

## CONSIDERATO CHE

1. come prima detto, potrà verificarsi che aree edificabili con il PRGC Vigente non lo siano più con quello adottato e anche che aree oggi di nuovo impianto non lo fossero in precedenza; per questi casi il valore ai fini IMU per l'anno 2019, a far data dal 13.02.2019 e per tutto il periodo di salvaguardia sarà pari a:

- reddito dominicale se da edificabile ritorna agricolo

- **30%** di quello individuato nella tabella dell'azzoneamento se da agricolo diventa edificabile seppur solo nella fase di adozione.
2. le nuove aree a servizi individuate in sede privata che nel PRGC adottato possiedono una capacità edificatoria esercitabile solo all'atto della loro cessione al comune, per tutto il periodo di salvaguardia il loro valore andrà calcolato:
- Fino alla cessione, sul reddito dominicale
  - A seguito di cessione, maggiorando il valore delle aree su cui la volumetria generata atterrerà; in questo caso sarà necessario attestare con perizia asseverata il nuovo valore.
3. l'edificabilità di un'area, indipendentemente dalla sua destinazione d'uso, è a volte resa difficoltosa da fattori ambientali, fisici, orografici ecc. si ritiene opportuno individuare fattori decrementati del valore base; sotto si riporta la tabella individuata per il territorio rivarolese tenuto conto che la volumetria non esprimibile sull'area che la genera può essere trasferita altrove, ovvero compravenduta

#### **TABELLA FATTORI DECREMENTATIVI**

	Percentuale decrementativa del valore della tabella dell'azzoneamento
Aree gravate da servitù (es. passaggio)	10%
Aree gravate da servitù che generano fasce di rispetto (esempio: sottoservizi, elettrodotti ecc)	20%
Conformazione dl lotto che limita l'edificabilità	10%
Presenza di vincoli di inedificabilità (esempio fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della ferrovia ecc.)	20%
Terreni in ambito rurale che, benchè non graffiati agli immobili, risultano utilizzati come pertinenza (limitatamente a 100 mq)	30%

Si precisa che tali fattori possono essere utilizzati fino alla concorrenza massima di decremento pari al 30%

**DATO ATTO** che il presente provvedimento pur non implicando impegno di spesa può avere riflessi diretti e indiretti sull'Ente, viene acquisito il parere della regolarità contabile previsto all'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000

**ACQUISITO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dal responsabile del settore Urbanistica e territorio previsto all'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000

**VISTO** l'art. 48 del D.Lgs 267/2000

**VISTO** il D.Lgs 504/1992 esmi

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese

#### **DELIBERA**

**RICHIAMATE** le premesse quale parti integranti del presente atto

1. **DI APPROVARE** la “Tabella azionamento” sotto riportata che converte le aree urbanistiche del vigente PRGC con quelle del PRGC adottato e più precisamente

### TABELLA AZIONAMENTO

Zona urbanistica PRGC Vigente	Zona Urbanistica PRGC adottato (corrispondenza)	Valore venale €/mq. per l'anno 2019 a far data dal 13.2.2019	
Insedimento centrale storico	Insedimento centrale storico	52,00	
Nuclei frazionali storici	Centri storici minori, Nuclei di antica formazione in ambito urbano e agricolo	34	
Aree di espansione dei nuclei frazionali e delle borgate	-----	39 (fino al 13.02.2019 in quanto azionamento non più previsto)	
Zone residenziali consolidate e di completamento R1	Aree residenziali consolidate e di riordino RR	59	
Zone residenziali di nuovo impianto R2	Aree residenziali di completamento urbanistico RC	55	
Zone residenziali di nuovo impianto da attuarsi mediante PEC R3	Aree residenziali di trasformazione RT	50	
Aree per edilizia residenziale pubblica R4	Aree residenziali attuate con SUE RP Ambiti di riconfigurazione Urbana RU Aree terziarie e artigianali di riordino TR	47	
Ville con parco/giardino R5	Aree residenziali consolidate e di riordino RR	59	
Aree sottoposte a PEC ex art. 13.2	Aree residenziali attuate con SUE RP	50	
Aree produttive PRC	Aree produttive di riordino PR	58	
Aree produttive PRL	Aree per nuove attività economiche PN (con SUE)	50	
Aree produttive PRI	Aree per nuove attività economiche PN (senza SUE)	57	
Attività terziarie esistenti o in atto	Aree terziarie e artigianali di riordino	67	
Zone di trasformazione ZT	Aree terziarie e artigianali di riordino TR a e b Attrezzature tecnologiche AT Infrastrutture ferroviarie IF Ambito di riconfigurazione urbana RU 3° e 3b	58	
Aree di ristrutturazione urbanistica RU	Ambiti di riconfigurazione Urbana RU1 e RU2 Aree residenziali attuate con SUE RP Aree terziarie e artigianali di riordino TR Aree residenziali consolidate e di riordino RR Aree produttive di riordino RP 4 e 5	65	
Area agricola speciale per lavorazione casearia	Aree agricole speciali AS	12	
Area agricola speciale per stoccaggio ed essiccazione cereali	Aree agricole speciali AS	12	
Aree a verde privato pertinenziale	VP	26 ( fino al 13.02.2019 in quanto il nuovo azionamento non ha indici edificatori)	
Attività terziaria in progetto	Aree residenziali consolidate e di riordino RR	67	

Confermando gli importi di cui alla deliberazione di giunta comunale n.ro 225 del 27.11.2017 a valere sul 2018 anche per il 2019 e precisando però che nel caso si verifichi che aree edificabili con il PRGC Vigente non lo sono più con quello adottato e anche che aree oggi di nuovo impianto non lo erano in precedenza, per questi casi il valore ai fini IMU per l'anno 2019, a far data dal 13.02.2019 e per tutto il periodo di salvaguardia sarà pari a:

- reddito dominicale se da edificabile ritorna agricolo
- **30%** di quello individuato nella tabella dell'azionamento se da agricolo diventerà edificabile.

2. **DI APPROVARE**, limitatamente al periodo di salvaguardia urbanistica e a far data dal 13.02.2019 i seguenti valori per le nuove aree a servizi previste nel progetto preliminare della variante generale approvato con DCC.ro 3 del 13.2.2019:

- Fino alla cessione, reddito dominicale
- A seguito di cessione, maggiorando il valore delle aree su cui la volumetria generata atterrerà; in questo caso sarà necessario attestare con perizia asseverata il nuovo valore.

3. **DI APPROVARE** la tabella sottoriportata che definisce i fattori decrementativi delle aree del territorio rivarolese, se ne ricorrono i presupposti, tenuto conto che la volumetria non esprimibile sull'area che la genera può essere trasferita altrove, ovvero compravenduta.

#### TABELLA FATTORI DECREMENTATIVI

	Percentuale decrementativa del valore della tabella dell'azzonamento
Aree gravate da servitù (es. passaggio)	10%
Aree gravate da servitù che generano fasce di rispetto (esempio: sottoservizi, elettrodotti ecc)	20%
Conformazione dl lotto che limita l'edificabilità	10%
Presenza di vincoli di inedificabilità (esempio fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della ferrovia ecc.)	20%
Terreni in ambito rurale che, benchè non graffiati agli immobili risultano utilizzati come pertinenza (limitatamente a 100 mq)	30%

Si precisa che tali fattori possono essere utilizzati fino alla concorrenza massima di decremento pari al 30%

4. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, previa separata votazione e con voto unanime favorevole, immediatamente esecutiva ai sensi di legge

Del che si è redatto il presente verbale e in data 21/05/2019 viene sottoscritto

**IL SINDACO**  
Firmato digitalmente  
F.to : ROSTAGNO ALBERTO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Firmato digitalmente  
F.to : Dott. Aldo MAGGIO

---

E' copia conforme all'originale firmato digitalmente, per uso amministrativo.

Rivarolo Canavese, li

**Il Segretario Generale**

---