



CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE

Città Metropolitana di Torino

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 98 del 23/07/2020

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE A SEGUITO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRGC.

L'anno **duemilaventi** addì **ventitre** del mese di **luglio** alle ore **otto** e minuti **trenta** 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	
DIEMOZ FRANCESCO	Vice Sindaco	X	
SCHIALVINO LARA	Assessore	X	
CONTA CANOVA COSTANZA	Assessore		X
GHIRMU HELEN	Assessore	X	
NASTRO MICHELE	Assessore	X	
	Totale:	5	1

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. 98 del 23/07/2020

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE A SEGUITO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PRGC.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

con deliberazione di Consiglio Comunale n.ro 5 del 27 maggio 2020 è stato approvato la variante al piano regolatore resa efficace dalla pubblicazione sul BUR dal 9 luglio 2020.

I valori ai fini IMU delle aree edificabili previste nello strumento urbanistico generale sono state determinate con apposita perizia all'uopo commissionata con determinazione n.795 del 23.12.2019 (CIG ZE72B4AA30).

La perizia è stata redatta in ossequio ai disposti dell'art. 5 del D.lgs. 504/92 e s.m.i. il quale sancisce che *“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 consentite, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita aventi analoghe caratteristiche”*

Considerato che tali parametri sono da considerarsi tassativi, si è provveduto alla redazione di uno studio, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, che per il raggiungimento dell'obiettivo fissato, la determinazione dei valori ai fini IMU appunto, non adotta il criterio comparativo fra compravendite in quanto il mercato immobiliare non presenta sufficiente statistica, ma quello della trasformazione del valore del prodotto edilizio in valore del suolo attraverso una metodologia estimativa nota come *“Valore di trasformazione”*.

In sostanza, la determinazione del valore ai fini IMU che questa deliberazione tratta e approva, è la differenza fra il valore di mercato di un immobile a seguito del processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo.

Arrivare alla determinazione del *“Valore di trasformazione”* ha previsto un'indagine del territorio, degli atti di compravendita, dell'osservazione del mercato immobiliare locale, della verifica coi dati della Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI) e un'analisi dettagliata delle norme e delle previsioni del Piano regolatore; queste indagini preliminari sono contenute nell'allegata *“Analisi delle aree edificabili sul territorio Comunale di Rivarolo Canavese ai fini dell'individuazione del valore venale in comune commercio, quale base imponibile IMU”* che qui si intendono richiamate.

Esse hanno permesso:

- La suddivisione del territorio comunale in 2 macrozone – interna ed esterna - dove le valutazioni del prodotto edilizio finito, e di conseguenza il valore di trasformazione, è risultato significativamente differente.
- La valorizzazione delle aree edificabili tenuto conto delle zone urbanistiche, degli indici di edificabilità propri e incrementabili (processo di perequazione), nonché le destinazioni d'uso, il costo di realizzazione, le spese aggiuntive, le disposizioni attuative, l'utile di impresa.
- La valorizzazione del trasferimento delle capacità edificatorie.
- L'individuazione di indici correttivi dei criteri valutativi da applicarsi al verificarsi di 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.)

- L'individuazione di percentuali incrementative legate ai tempi dell'attuazione dello strumento urbanistico esecutivo previsto in alcuni casi.
- L'individuazione di valori (€/mq) da assegnare alla superficie lorda di pavimento ancora realizzabile nel tessuto già edificati.

Tutto ciò premesso

RICHIAMATA

pertanto, l'analisi delle aree edificabili già citata e allegata, da cui si evince il criterio metodologico adottato e la conseguente formula di trasformazione per la determinazione finale del valore al Mq., è possibile redigere la seguente tabella riassuntiva dei valori

TABELLA 1 – VALORIZZAZIONE AZZONAMENTO

ZONA URBANISTICA	NORMATA ALL'ART. delle NTA	VALORE €/MQ. per l'anno 2020	
		ZONA INTERNA	ZONA ESTERNA
R.P. - AREE RESIDENZIALI ATTUATE CON SUE	87	33	-
R.R. - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON INC	88	78	70
R.R. - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON PCC	88	57	51
R.R. - AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON PRESCRIZIONI	88	60	54
R.C. -AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO	89	RC1, 2, 3, 4, 5, 6 = 85 RC 7, 13 = 42 RC 11= 60 RC 8, 9, 10, 12, 14 = 20	RC 17, 18, 19, 20 = 38 RC 15 = 19 RC16 = 26
R.T. -AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE	90	RT 1a, 1b, 6a, 6b, 6c = 40 RT 2, 4a,4b = 80 RT 3 = 53 RT5 = 27	RT7 = 13
T.R. - AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI ATTUABILI CON INC	93	TR16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29a, 29b, 30 = 66	50
T.R. - AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI ATTUABILI CON PCC O SUE	93	62	47
T.R.2 AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI ATTUABILI CON PCC A INDICE 0,25	93	31	-
P.R. AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO	94	PR 4 = 69 PR5 = 92	PR 18 = 55
P.R. AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO Già PARZIALMENTE EDIFICATE	94	54 €/MQ per la SL ancora realizzabile	54 €/MQ per la SL ancora da realizzare
P.N. AREE PER NUOVE ATTIVITÀ ECONOMICHE	95	-	PN 1 = 31 PN 2 = 41
L.I. AREE PER LO STOCCAGGIO E	89	70 €/MQ per la SL ancora realizzabile	

LAVORAZIONE DI INERTI			
R.U. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	97, 98, 99, 100	R.U.1= 79 R.U.2= 93 R.U.3 = 65 R.U.4 = 39	-
C.S. INSEDIAMENTO CENTRALE STORICO	83	C.S.1 e 4 = 85 C.S.3 = 51 C.S.8 = 80€/MQ di SL	-
A.E. EDIFICI IN TERRITORIO AGRICOLO	109	32 €/MQ per SL – valore da applicarsi solo in caso di sostituzione di fabbricati deturpanti	
AREE PER SERVIZI PUBBLICI (SV, SS, SC)	112, 113, 114, 116	Le aree con indice pari a IT 0,1 = 17 €/mq Le aree con indice pari a IT 0,04 = 7 €/mq	

Dove:

per zona interna si intende l'area del concentrico (centro storico, l'area compresa fra Via Valle, Via Merlo e Via Lemaire e quella fra Corso Torino, corso Indipendenza piazza Chioratti, Via San Francesco oltre a quella fra via Favria, corso indipendenza e Vesignano);

per zona esterna si intende il resto del territorio comunale. (cfr. pagg. 7, 9, 10 dell'allegata analisi)

la numerazione della zona urbanistica (es. CS1 CS2 ecc.) coincide con quella del PRGC

INC = intervento edilizio diretto (non convenzionato)

PCC = permesso di costruire convenzionato

CONSIDERATO CHE

1. l'edificabilità di un'area, indipendentemente dalla sua destinazione d'uso, è a volte resa difficoltosa da fattori ambientali, fisici, orografici ecc.; a tale scopo sono stati individuati fattori decrementati del valore base tenuto conto che la volumetria non esprimibile sull'area che la genera può essere trasferita altrove, ovvero compravenduta.

TABELLA 2 – INDICI DECREMENTATIVI

	Percentuale decrementativa del valore della tabella dell'azzonamento
Aree gravate da servitù (es. passaggio)	5% per ogni servitù
Aree gravate da servitù che generano fasce di rispetto (esempio: sottoservizi, elettrodotti ecc)	20%
Conformazione di lotto che limita l'edificabilità	10%
Presenza di vincoli di inedificabilità (esempio fasce di rispetto dei corsi d'acqua, della ferrovia ecc.)	20%
Fondi interclusi	10%

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

2. Molte aree di nuovo impianto e alcune di quelle già presenti nel precedente piano regolatore, rimaste inattuato e oggi confermate, si attuano attraverso uno strumento di dettaglio, gli strumenti urbanistici esecutivi, il cui iter approvativo fa assumere all'area cui è sottoposto sempre maggior valore per l'avvicinarsi della certezza

dell'attuazione. Pertanto sono stati individuati tre stadi del percorso a cui applicare correttivi incrementativi del valore di base di cui alla tabella 1.

TABELLA 3 – INDICI INCREMENTATIVI (per SUE)

	Percentuale incrementativa del valore della tabella dell'azzoneamento
Strumento urbanistico esecutivo adottato	5%
Strumento urbanistico esecutivo adottato	10%
Stipula convenzione	20%

3. Il vigente Piano regolatore è caratterizzato dallo strumento della perequazione urbanistica contemplato nella LUR che si sostanzia col trasferimento, la costituzione e la modifica dei diritti edificatori. Ciò comporta una possibile "mobilità" delle volumetrie consentite dal piano (per il PRGC vigente Superfici lorde) per ogni singola area a patto che vengano rispettate due regole sostanziali: l'omogeneità delle destinazioni d'uso e la verifica degli indici incrementativi dell'indice base previsto per ogni zona. Si potrà verificare, quindi, che un'area valorizzata secondo il proprio indice assuma un'altra valorizzazione per il trasferimento di volumetria (ovvero SL) da altra area che, di contro, perderà il proprio valore per la sottrazione della volumetria (ovvero SL). In questo particolare caso si potranno verificare le seguenti casistiche:

- Aumento dell'indice di edificabilità dell'area di "atterraggio" della SL con conseguente diminuzione/azzeramento dell'indice dell'area di "partenza".
- Diminuzione/azzeramento dell'indice dell'area di "partenza" senza conseguente aumento dell'indice di edificabilità di un'altra area perché la SL viene "trattenuta" (cc.dd. diritti volatili).

Nel primo caso, in sede di avvenuto trasferimento comprovato da atto notarile come prevedono le norme di Piano, occorrerà rivalutare la base imponibile IMU dell'area che accoglie la SL (area di atterraggio) intervenendo sulla formula del modello di calcolo utilizzato dall'analisi dei valori che questa delibera approva. Nel secondo caso, non essendoci un'area che accoglie la SL trasferita (ovvero compravenduta), la stessa assumerà la valorizzazione utilizzata ai fini IMU per le aree consolidate ma con residuo edificatorio.

Sotto la tabella di riferimento.

TABELLA 4 – VALORI DELLE SUPERFICI LORDE DELLE AREE CONSOLIDATE

ZONA URBANISTICA	VALORE INTERNA	ZONA	VALORE ZONA ESTERNA
R.R.- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON INC	155		140
R.R.- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON PCC E	113		100

PRESCRIZIONI COMMA 11		
TR – AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI DI RIORDINO ATTUABILI CON INC	91	69
TR – AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI DI RIORDINO ATTUABILI CON PCC	86	6
PR- AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO	54	54
LI – AREE DI STOCCAGGIO E LAVORAZIONI INERTI	70	
CS – INSEDIMANTO CONTRALE STORICO 8	80	
EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO		32

4. I tessuti consolidati di cui alla tabella 4 possiedono un indice di edificabilità esercitabile qualora il lotto edificato non sia saturo. La perizia che sostanzia la presente delibera e da cui tutte le tabelle sono tratte, individua un possibile metodo di verifica e di assoggettabilità all'imposta IMU. Si ritiene, tuttavia, di poter soprassedere a questa eventualità rimandato a separato atto l'approfondimento dell'argomento.

RICHIAMATO

- Il D.lgs. 504/92 e s.m.i.
- La variante generale al PRGC approvata con DCC n. 5/20

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 votazione unanime e favorevole espressa in forma palese;

DELIBERA

RICHIAMATE le premesse quale parti integranti del presente atto

PRENDE ATTO dell'”analisi delle aree edificabili sul territorio comunale di Rivarolo Canavese ai fini dell'individuazione del valore venale in comune commercio quale base imponibile” allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale che si compone di:

- Relazione

- Allegato 1 e 1b – analisi mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
- Allegato 2.1 e 2.2 Estratto annunci immobiliari (fabbricati e terreni)
- Allegato 3 delibera OOUU del Comune di Rivarolo
- Allegato 4 – calcolo delle singole aree mediante formula del valore di trasformazione.

DI APPROVARE le sottoriportate tabelle, da utilizzarsi ai fini IMU per l'anno 2020, e le argomentazioni di cui sopra che le esplicitano.

TABELLA 1 – VALORIZZAZIONE AZZONAMENTO

ZONA URBANISTICA	NORMATA ALL'ART. delle NTA	VALORE €/MQ. per l'anno 2020	
		ZONA INTERNA	ZONA ESTERNA
R.P.- AREE RESIDENZIALI ATTUATE CON SUE	87	33	-
R.R.- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON INC	88	78	70
R.R.- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON PCC	88	57	51
R.R.- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON PRESCRIZIONI	88	60	54
R.C.-AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO URBANISTICO	89	RC1, 2, 3, 4, 5, 6 = 85 RC 7, 13 = 42 RC 11= 60 RC 8, 9, 10, 12, 14 = 20	RC 17, 18, 19, 20 = 38 RC 15 =19 RC16 =26
R.T.-AREE RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE	90	RT 1a, 1b, 6a, 6b, 6c = 40 RT 2, 4a,4b = 80 RT 3 = 53 RT5 = 27	RT7 =13
T.R.- AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI ATTUABILI CON INC	93	TR16, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29a, 29b, 30 = 66	50
T.R.- AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI ATTUABILI CON PCC O SUE	93	62	47
T.R.2 AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI ATTUABILI CON PCC A INDICE 0,25	93	31	-
P.R. AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO	94	PR 4 = 69 PR5 = 92	PR 18 = 55
P.R. AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO Già PARZIALMENTE EDIFICATE	94	54 €/MQ per la SL ancora realizzabile	54 €/MQ per la SL ancora da realizzare
P.N. AREE PER NUOVE ATTIVITA' ECONOMICHE	95	-	PN 1 =31 PN 2 = 41
L.I. AREE PER LO STOCCAGGIO E LAVORAZIONE DI INERTI	89	70 €/MQ per la SL ancora realizzabile	
R.U. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	97, 98, 99, 100	R.U.1= 79 R.U.2= 93 R.U.3 =65 R.U.4 = 39	-
C.S. INSEDIAMENTO CENTRALE STORICO	83	C.S.1 e 4 =85 C.S.3 =51	-

		C.S.8 = 80€/MQ di SL
A.E. EDIFICI IN TERRITORIO AGRICOLO	109	32 €/MQ per SL – valore da applicarsi solo in caso di sostituzione di fabbricati deturpanti
AREE PER SERVIZI PUBBLICI (SV, SS, SC)	112, 113, 114, 116	Le aree con indice pari a IT 0,1 = 17 €/mq Le aree con indice pari a IT 0,04 = 7 €/mq

Dove:

- per zona interna si intende l'area del concentrico (centro storico, l'area compresa fra Via Valle, Via Merlo e Via Lemaire e quella fra Corso Torino, corso Indipendenza piazza Chioratti, Via San Francesco oltre a quella fra via Favria, corso indipendenza e Vesignano);
- per zona esterna si intende il resto del territorio comunale. (cfr. pagg. 7, 9, 10 dell'allegata analisi)
- la numerazione della zona urbanistica (es. CS1 CS2 ecc.) coincide con quella del PRGC
- INC = intervento edilizio diretto (non convenzionato)
- PCC = permesso di costruire convenzionato

TABELLA 2 – INDICI DECREMENTATIVI

	Percentuale decrementativa del valore della tabella dell'azzoneamento
Aree gravate da servitù (es. passaggio)	5% per ogni servitù
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%
Fondi interclusi	10%

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

TABELLA 3 – INDICI INCREMENTATIVI (per SUE)

	Percentuale incrementativa del valore della tabella dell'azzoneamento
Strumento urbanistico esecutivo adottato	5%
Strumento urbanistico esecutivo adottato	10%
Stipula convenzione	20%

TABELLA 4 – VALORI DELLE SUPERFICI LORDE (SL) DELLE AREE CONSOLIDATE

ZONA URBANISTICA	VALORE ZONA INTERNA	VALORE ZONA ESTERNA
R.R.- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON INC	155	140
R.R.- AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE ATTUABILI CON PCC E	113	100

PRESCRIZIONI COMMA 11		
TR – AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI DI RIORDINO ATTUABILI CON INC	91	69
TR – AREE TERZIARIE E ARTIGIANALI DI RIORDINO ATTUABILI CON PCC	86	6
PR- AREE PRODUTTIVE DI RIORDINO	54	54
LI – AREE DI STOCCAGGIO E LAVORAZIONI INERTI	70	
CS – INSEDIMANTO CONTRALE STORICO 8	80	
EDIFICI E INSEDIAMENTI IN TERRITORIO AGRICOLO		32

DI RIMANDARE a successivo atto:

- l’approfondimento sull’assoggettabilità all’imposta IMU per i tessuti consolidati che residuano Superficie Lorda.
- In metodo di applicazione dei valori deliberati al fine di limitare il potere di accertamento del Comune qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a qui approvati.

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 24/07/2020 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
