



CITTÀ DI RIVOLI

PROVINCIA DI TORINO

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 103

L'anno duemiladodici, addì diciassette del mese di Aprile alle ore 09:00 in Rivoli, in una sala del Palazzo Comunale, regolarmente convocata si è riunita la Giunta Comunale, della quale sono membri i Signori:

DESSI' FRANCO	Sindaco	Presente
DI CROCE AVERNINO	Vice Sindaco	Presente
ROLFO FRANCO	Assessore	Presente
SOZZA ADRIANO	Assessore	Presente
FIMIANI MASSIMO	Assessore	Presente
MAFFEIS MARISA	Assessore	Presente
SUPPA MICHELE	Assessore	Presente
MANGANIELLO LIBERO	Assessore	Presente
CHIAVARINO PAOLO	Assessore	Presente

Dei suddetti sono assenti, al momento della trattazione del presente argomento, i Signori:

===

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott. SCATIGNA ELISABETTA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 103 DEL 17/04/2012

AREA: Direzione Servizi al Territorio

UFFICIO: Pianificazione Territoriale

OGGETTO : DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DELL'ART. 59 COMMA 1 LETT. G DEL D.LGS. 446/97.

DELIBERAZIONE PROPOSTA DALL'ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DALL'ASSESSORE AL BILANCIO

L'Art. 59 comma 1 lett. g del D.Lgs. 446/97 consente al Comune di “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 versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso” .

Con la deliberazione della Giunta Comunale 203 del 24/05/2000 sono stati definiti i valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) ai sensi del D.L.504/92. Il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'ICI demanda all'Area Programmazione e Sviluppo del Territorio il compito di verificare annualmente la congruità dei valori venali dei terreni edificabili.

In attesa di una più ampia e completa ri-definizione dei valori e dei coefficienti che tenesse conto dei redigenti nuovi strumenti urbanistici e revisioni del Piano Regolatore, con la deliberazione della Giunta Comunale n. 135 del 17/04/2008 si è ritenuto opportuno procedere ad adeguare i valori delle Aree destinate dall'attuale Piano Regolatore a Servizi di Interesse Comunale come previsto dall'art.21 della L.R 56/77, anche alla luce dell'assegnazione da parte dell'Amministrazione Comunale di capacità edificatoria proveniente proprio da aree di questa fattispecie attraverso procedure di evidenza pubblica.

Ai fini della individuazione delle aree fabbricabili, il territorio comunale è stato suddiviso in 11 zone omogenee per la determinazione del valore imponibile I.M.U. , a cui si fa riferimento nella planimetria allegata con scopo puramente sinottico ed illustrativo.

Ai fini di una ampia e completa ri-definizione dei valori e dei coefficienti che tenesse conto dell'evoluzione dello strumento urbanistico e di una nuova analisi dei valori immobiliari, si proceduto ad incrementare i valori unitari delle singole zone omogenee con applicazione dell'incremento Istat pari al 8,40% ai valori individuati nella citata deliberazione di Giunta Comunale n.135 del 17/04/2008, come evidenziato nella sottostante tabella:

Zona IMU	Area urbanistica	Valore unitario dell'area delib. G.C. n. 135/2008	Valore unitario dell'area Anno 2012
V1	R1; R2; R6	€. 235,50/mq	€. 255,30/mq
V2	R1; R2	€. 143,16/mq	€. 155,20/mq
V3	R1; R2; R3	€. 167,02/mq	€. 181,00/mq
V4	R2	€. 131,23/mq	€. 142,30/mq
V5	R3	€. 151,83/mq	€. 164,60/mq
V6	R3	€. 119,30/mq	€. 129,30/mq
V7	R4	€. 122,01/mq	€. 132,30/mq
V8	R5	€. 115,23/mq	€. 124,90/mq
V9	R1; R3; R6; R7	€. 108,46/mq	€. 117,60/mq
V10	FAC	€. 67,14/mq	€. 72,80/mq
V11	I	€. 72,82/mq	€. 78,90/mq

Considerato infine che all'interno di ogni zona omogenea i valori non risentono in modo particolare dell'esposizione dei lotti rispetto agli assi longitudinali delle strade si ritiene di non dover più applicare tale coefficiente nel calcolo per la determinazione del valore imponibile dell'area ma soltanto i coefficienti sotto riportati, con la precisazione che in nessun caso il prodotto di tutti i coefficienti applicabili potrà essere inferiore a 0,60 (qualora il prodotto dei coefficienti applicabili risulti ad esempio uguale a 0.52 lo stesso dovrà comunque assumersi pari a 0,60):

1) GIACITURA DEI LOTTI:	PIANEGGIANTE o LEGGERA PENDENZA	1.00
	FORTE PENDENZA (richiedente opere di contenimento)	0.90
2) CONFIGURAZIONE (da calcolare con la formula $F=16S/P^2$ ove S è la superficie e P il perimetro)	REGOLARE ($F>0.9$)	1.00
	IRREGOLARE ($F=$ da 0.8 a 0.9)	0.95
	FORTEMENTE IRREGOLARE ($F<0.8$)	0.90
3) FRONTE STRADA	LOTTO SU STRADA	1.00
	LOTTO INTERCLUSO	0.90
4) VINCOLI DI INEDIFICABILITA' - PRESENZA DI 1 O PIU' VINCOLI che riducono o rendono più gravosa l'edificabilità		0.80
5) SERVITU' (che riducono o rendono più gravosa l'edificabilità)	PRESENZA DI 1 SERVITU'	0.90
	PRESENZA DI PIU' SERVITU'	0.80
6) DIMENSIONI	FINO A 1500 MQ	1.00
	DA 1500 MQ A 3000 MQ	0.95
	OLTRE 3000 MQ	0.90
7) AREE UBICATE IN ZONA RT, RTP, FAC DEL P.R.G. SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (con l'applicazione di questo coefficiente è possibile applicare solo il coefficiente di cui al punto 1)		0.70

Il coefficiente di cui al punto 7) deve essere applicato esclusivamente fino al momento dell'approvazione dello strumento esecutivo obbligatorio; da tale data il valore dovrà essere determinato con l'applicazione eventuale degli altri coefficienti.

Qualora poi venga trasferita su un area fabbricabile la capacità edificatoria proveniente da un altro terreno il valore viene così determinato:

Valore area = valore area calcolato come sopra indicato + [(slp trasferita / slp originale del lotto x valore area calcolato come sopra indicato) x 0,8] dove il coeff. 0,8 tiene conto del minor valore dalla sola slp rispetto al terreno fabbricabile.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 20/04/2009 sono stati approvati i nuovi valori della capacità edificatoria in base allo studio dell'Arch. Tenivella in funzione dei valori di mercato riferiti al mese di aprile 2009.

La stima compiuta ha evidenziato che il valore di mercato della capacità edificatoria nel territorio comunale di Rivoli, riferita al mese di aprile 2009, è ricompresa all'interno di un differenziale di valori minimi compresi tra € 202,35/mq ed € 234,30/mq e massimi compresi tra € 228,35 ed € 361,10 (in

funzione del posizionamento del terreno e dell'indice fondiario sul quale viene trasferita la capacità edificatoria). Considerato che non è possibile individuare a priori l'area su cui verrà effettuato il trasferimento della capacità edificatoria si stabilisce un valore medio pari ad € 256,53. Tale valore, rivalutato attraverso l'applicazione del coefficiente ISTAT dei prezzi al consumo riferito ad aprile 2009, viene attualizzato per l'anno 2012 in € 272,70 al metro quadro di superficie lorda di pavimento (slp).

Il valore venale delle aree destinate a servizi di interesse comunale (art.21 L.R. 56/77) e di quelle sulle quali non è, per la conformazione o l'ubicazione del lotto, fisicamente possibile costruire alcun manufatto, è determinato dalla capacità edificatoria di cui sono dotate le aree stesse:

Valore area = [Superficie territoriale (St) x Indice territoriale (It) = superficie lorda di pavimento (slp)] x € 272,70.

Ai sensi dell'Art. 5, comma 6 del D.Lgs. 504/1992 "in caso di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) della Legge 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, ... senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, ..." occorre applicare in tali casi una metodologia di calcolo che tenga conto sia della slp esistente nel lotto prima dell'inizio dei citati interventi edilizi che della maggior valorizzazione di tale capacità edificatoria considerata nel suo valore massimo di € 361,10/mq in quanto la stessa viene utilizzata in zona di pregio e già completamente urbanizzata.

Questa metodologia di calcolo può essere utilizzata dall'Ente in alternativa alla stima analitica anche per l'attività accertativa riferita ad anni precedenti, purché i relativi provvedimenti non siano ancora stati definiti con l'adesione del contribuente.

Pertanto nella fattispecie indicata il valore dell'area viene, previa rivalutazione dello stesso attraverso il coefficiente ISTAT (FOI) riferito al mese di gennaio 2012 viene così determinato:

Valore dell'area = slp esistente prima degli interventi edilizi x Euro 383,80/mq

Infine, allo scopo di rendere maggiormente intelligibile la ripartizione territoriale della zonizzazione a fini impositivi del territorio in coerenza con le aree urbanistiche del PRGC vigente, è stata riprodotta ed aggiornata una cartografia dell'intero territorio comunale rappresentante la distribuzione delle suddette zone in scala 1:10.000.

Ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs 18 Agosto 2000 n°267 e s.m.i. – T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali, l'adozione del presente atto compete alla Giunta Comunale.

Tutto ciò premesso, si propone che la Giunta Comunale

D E L I B E R I

- Di individuare per l'anno 2012 i seguenti valori unitari alle aree edificabili ai fini del calcolo della base imponibile ai fini della determinazione dell'imposta dovuta, rivalutati dal 2008 ad oggi attraverso i coefficienti ISTAT per la rivalutazione dei prezzi al consumo:

Zona IMU	Area urbanistica	Valore unitario dell'area
V1	R1; R2; R6	€. 255,30/mq
V2	R1; R2	€. 155,20/mq
V3	R1; R2; R3	€. 181,00/mq
V4	R2	€. 142,30/mq
V5	R3	€. 164,60/mq
V6	R3	€. 129,30/mq
V7	R4	€. 132,30/mq
V8	R5	€. 124,90/mq

V9	R1; R3; R6; R7	€. 117,60/mq
V10	FAC	€. 72,80/mq
V11	I	€. 78,90/mq

Di adottare la seguente metodologia di calcolo del valore delle aree fabbricabili e i seguenti coefficienti, riferiti alle caratteristiche intrinseche dei terreni, per il calcolo del valore delle stesse da applicarsi come segue:

Valore dell'area = valore unitario in funzione della zona IMU (vedi tabella soprastante) x superficie catastale x eventuali coefficienti (vedi elenco sottostante).

Esempio di calcolo del valore per terreno in zona IMU V9 di mq. 1.000, in forte pendenza e di forma irregolare: €. 117,60 x 1000mq. x 0,9 x 0,9 = 117,60 x 1.000 x 0,81 = €. 95.256,00.

Si precisa che in nessun caso il prodotto di tutti i coefficienti applicabili potrà essere inferiore a 0.60 (esempio qualora il prodotto dei coefficienti applicabili risulti uguale a 0.40 lo stesso dovrà comunque assumersi pari a 0.60).

1) GIACITURA DEI LOTTI:	PIANEGGIANTE o LEGGERA PENDENZA	1.00
	FORTE PENDENZA (richiedente opere di contenimento)	0.90
2) CONFIGURAZIONE (da calcolare con la formula $F=16S/P^2$ ove S è la superficie e P il perimetro)	REGOLARE (F>0.9)	1.00
	IRREGOLARE (F= da 0.8 a 0.9)	0.95
	FORTEMENTE IRREGOLARE (F<0.8)	0.90
3) FRONTE STRADA	LOTTO SU STRADA	1.00
	LOTTO INTERCLUSO	0.90
4) VINCOLI DI INEDIFICABILITA' - PRESENZA DI 1 O PIU' VINCOLI (che riducono o rendono più gravosa l'edificabilità)		0.80
5) SERVITU'	PRESENZA DI 1 SERVITU'	0.90
	PRESENZA DI PIU' SERVITU' (che riducono o rendono più gravosa l'edificabilità)	0.80
6) DIMENSIONI	FINO A 1500 MQ	1.00
	DA 1500 MQ A 3000 MQ	0.95
	OLTRE 3000 MQ	0.90
7) AREE UBICATE IN ZONA RT, RTP, FAC DEL P.R.G. SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (con l'applicazione di questo coefficiente è possibile applicare solo il coefficiente di cui al punto 1)		0.70

Il coefficiente di cui al punto 7) deve essere applicato esclusivamente fino al momento dell'approvazione dello strumento esecutivo obbligatorio; da tale data il valore dovrà essere determinato con l'applicazione eventuale degli altri coefficienti.

Di adottare la seguente metodologia di calcolo del valore per le aree fabbricabili su cui venga trasferita la capacità edificatoria proveniente da un altro terreno:

Valore dell'area = valore area calcolato come sopra indicato + [(slp trasferita /slp originale del lotto x valore area calcolato come sopra indicato) x 0,8] dove il coeff. 0,8 tiene conto del minor valore dalla sola slp rispetto al terreno fabbricabile.

- Di adottare la seguente metodologia di calcolo del valore per le aree con destinazione d'uso a Servizi di interesse comunale (art. 21 L.R. 56/77) e di quelle sulle quali non è, per la conformazione o l'ubicazione del lotto, fisicamente possibile costruire alcun manufatto, indipendentemente dalla zona IMU in cui le succitate tipologie di aree sono situate:

Valore area = [Superficie territoriale (St) x Indice territoriale (It) = superficie lorda di pavimento (slp)] x € 272,70.

- Di adottare la seguente metodologia di calcolo (anche per l'attività accertativa riferita ad anni precedenti, purché i relativi provvedimenti non siano ancora stati definiti con l'adesione del contribuente) nel caso di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e) della Legge 457/1978, della base imponibile costituita dal valore dell'area:
Valore dell'area = slp esistente x Euro 383,80/mq
- Di approvare la cartografia in scala 1:8.000 dell'intero territorio comunale, allegata alla presente, come rappresentazione delle zone impositive suddette (dalla V1 alla V11) in coerenza con lo strumento urbanistico vigente.

Si propone infine che la Giunta comunale dichiari la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

cb/uf2

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica del Dirigente della Direzione Servizi al Territorio e di regolarità contabile del Dirigente della Direzione Servizi Economico Finanziari, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.8.2000, n.267 e successive modificazioni e integrazioni;

acquisito inoltre il visto di conformità dell'atto alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti del Segretario Generale;

Con voti unanimi

APPROVA

Successivamente la Giunta Comunale, con voti unanimi, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 103 DEL 17/04/2012

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to DESSI' FRANCO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to SCATIGNA ELISABETTA

Copia conforme all'originale

Rivoli, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
SCATIGNA ELISABETTA

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 23/04/12 e in pari data comunicata ai capigruppo consiliari.

Rivoli, 09/05/12

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to SCATIGNA ELISABETTA

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. 267/2000.

Rivoli, 17/04/12

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to SCATIGNA ELISABETTA
