



CITTA' DI GRUGLIASCO
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE **N° 98**

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA-IMU – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI DELLA CITTA' DI GRUGLIASCO ED APPROVAZIONE DEI RELATIVI CRITERI: ATTUALIZZAZIONE. SETTORE PROGRAMMAZIONE E RISORSE – SEZIONE TRIBUTI

L'anno *duemiladiciannove* , addì *ventinove* del mese di *aprile* alle ore *16:30* nel Palazzo Comunale, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale della quale sono membri i signori:

Monta' Roberto	Sindaco	Presente
Martino Elisa	Assessore Vice Sindaco	Presente
Borio Gabriella	Assessore	Presente
Bianco Raffaele	Assessore	Presente
Gaito Emanuele	Assessore	Presente
Guarino Emanuela	Assessore	Presente
Mortellaro Luca	Assessore	Presente
Viotti Pietro	Assessore	Presente

Al momento dell'assunzione di questa deliberazione sono presenti i signori sopraindicati.

Assiste alla seduta il Segretario Generale DOTT. LUCA COSTANTINI .

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita la Giunta a deliberare in merito all'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: -IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA-IMU – INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI DELLA CITTA' DI GRUGLIASCO ED APPROVAZIONE DEI RELATIVI CRITERI: ATTUALIZZAZIONE. SETTORE PROGRAMMAZIONE E RISORSE – SEZIONE TRIBUTI

Visto il D.L. n 201/2011, convertito dalla Legge n 214/2011, articolo 13 –Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, e la Legge 147/2013 art. 1 comma 639 istitutiva della IUC che hanno richiamato, per la definizione di area edificabile, il D.Lgs. 30.12.1992 n° 504, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

Richiamato l'art. 2 del citato decreto legislativo n 504/92, il quale stabilisce che 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 considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni agricoli:

a) posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n 99 iscritti nella previdenza agricola

b) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

Richiamato l'art. 5 D. Lgs 504/92, comma 5°, il quale stabilisce che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Richiamata la propria deliberazione della Giunta Comunale n. 130 del 24/05/2011 ad oggetto: *Settore Programmazione e Risorse – Sezione Tributi -Imposta Comunale sugli Immobili – Individuazioni dei Valori ai fini Ici delle Aree Fabbricabili della Città di Grugliasco ed approvazione dei Relativi Criteri;*

Visto il vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria-IMU, approvato con deliberazione del C.C. n. 7 del 7/03/2016;

Considerato che il Comune intende determinare dei valori di riferimento per le aree edificabile quale mero atto collaborativo e di orientamento per i contribuenti ma che gli stessi non costituiscono vincolo per il potere accertativo dell'ente né di conseguenza garanzia di corretto assolvimento del pagamento di imposta per i contribuenti soggetti all'imposta IMU;

Ribadito che i valori espressi sono puramente indicativi e non vincolanti sia per il contribuente, sia per l'Ente, preso atto che ai fini della determinazione della base imponibile occorre sempre fare riferimento ai criteri legali e vincolanti dell'art. 5, comma 5, del Dlgs 504/92.

Visto il Regolamento comunale delle Entrate Tributarie e delle Sanzioni Amministrative approvato con deliberazione n. 116 del 18/12/1998, il quale dispone che il Comune, dopo i dovuti accertamenti, procede all'applicazione delle sanzioni relative alle dichiarazioni I.M.U. presentate.

Richiamata la relazione dell'Ufficio Urbanistica in data 19/04/2019 prot. n. 17223 allegata (All. A) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, dalla quale risultano i nuovi criteri di valutazione per definire i valori di riferimento delle aree edificabili rientranti all'interno del P.R.G.C.

Considerato che la stessa relazione prende in considerazione le principali categorie di aree edificabili nelle quali è possibile l'attuazione diretta degli interventi edificatori, programmati dagli strumenti urbanistici, da parte dei privati. Sono pertanto prese in considerazione:

- le aree residenziali suddivise in :
 - aree fondiarie,
 - aree a servizi in ambiti residenziali,
 - aree ricadenti in aree di intervento di PEEP,
- aree a destinazione industriale,
- aree a destinazione commerciale,
- aree a destinazione turistico ricettiva.

Non sono state prese in considerazione le aree nelle quali non è ammesso l'intervento diretto del privato quali ad esempio le aree ricadenti nell'ambito dei Piani per Insediamenti Produttivi e le aree a servizi prive di capacità edificatoria trasferibile in aree fondiarie. Per dette aree, che sono soggette a possibile esproprio, la determinazione del valore andrà effettuata tenuto conto di quanto previsto dall'art. 37 comma 7 del D.P.R. N° 327/2001.

1. AREE RESIDENZIALI

Il PRGC del Comune di Grugliasco prevede l'impiego di un modello perequativo che si propone l'obiettivo di una distribuzione della rendita tra aree destinate alla edificazione e aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici.

Tale modello perequativo si attua con l'individuazione di aree cedenti capacità edificatoria (cosiddette di “decollo” dei diritti edificatori) e di aree riceventi capacità edificatoria (cosiddette di “atterraggio” dei suddetti diritti edificatori). A loro volta, le aree riceventi capacità edificatoria, hanno una propria edificabilità.

In relazione a quanto sopra è possibile individuare due tipologie di aree:

- aree fondiarie (aventi capacità edificatoria propria e potenzialmente oggetto di atterraggio di capacità edificatoria aggiuntiva derivante da aree a servizi);
 - aree a servizi (aventi capacità edificatoria non realizzabile in loco ma trasferibile sulle aree fondiarie previa cessione gratuita al Comune).

Elementi presi in considerazione per la valutazione delle aree residenziali.

Al fine di individuare il valore venale medio delle aree edificabili si sono presi in considerazione i seguenti elementi:

1. risultanze di bandi per la cessione di aree edificabili di proprietà comunale effettuati negli ultimi anni;
2. dati derivanti da atti di compravendita di aree edificabili effettuate sul territorio comunale;

3. informazioni assunte da soggetti qualificati che agiscono sul territorio (professionisti, imprese).

I suddetti elementi sono stati oggetto di valutazione tenendo conto delle intervenute mutazioni delle condizioni di mercato che si sono verificate negli ultimi anni.

Valore aree residenziali.

Dalle valutazioni condotte nei termini precedentemente indicati deriva una stima del valore venale medio delle aree edificabili quantificabile come segue:

A) aree fondiarie: il valore venale può essere considerato compreso tra 300,00 e 400,00 euro per ogni mq di SUL edificabile. Per la quantificazione del valore per ogni mq di area occorre moltiplicare il suddetto valore per l'indice di utilizzazione territoriale fissato dalla zona o subzona urbanistica in cui ricade l'area.

L'oscillazione all'interno dei suddetti limiti tiene conto dei seguenti elementi:

- posizione dell'area;
- esistenza o meno delle opere di urbanizzazione e consistenza di quelle funzionali all'intervento da realizzarsi a carico dell'operatore;
- capacità del lotto di recepire il trasferimento di capacità edificatoria da aree a servizi;
- dimensione del lotto.

B) aree a servizi in ambiti residenziali, non incluse nel perimetro del PEEP, che possono pertanto essere utilizzate per il trasferimento di capacità edificatoria, il valore venale può essere considerato pari a 160 euro per ogni mq di SUL potenzialmente trasferibile su aree fondiarie. Per la quantificazione del valore per ogni mq di area occorre moltiplicare il suddetto valore per l'indice di utilizzazione territoriale relativo alla zona o subzona urbanistica in cui ricade l'area.

C) aree fondiarie ricadenti in area di intervento di PEEP si ritiene congruo un valore di euro 200,00/mq di SUL edificabile e pertanto per quantificare il valore per ogni mq di area occorre moltiplicare il suddetto valore per l'indice di utilizzazione territoriale fissato della zona o subzona urbanistica in cui ricade l'area. Il suddetto valore tiene conto del fatto che pur essendo le aree PEEP soggette a possibile esproprio da parte del Comune, il vigente Regolamento per l'assegnazione delle aree PEEP consente al privato di proporre all'Amministrazione Comunale l'attuazione diretta degli interventi.

D) aree a servizi ricadenti in area inserite nel PEEP si ritiene congruo un valore di € 80,00/mq di SUL edificabile da trasferire su lotti fondiari.

Si precisa che:

Per le aree ricadenti all'interno delle aree di intervento previste dal PRGC, la capacità edificatoria è da intendersi equamente distribuita su tutte le aree ancora di proprietà privata fermo restando l'indice massimo effettivo previsto dalla relativa scheda;

I valori sopra indicati possono essere oggetto di variazioni anche consistenti in relazione a situazioni oggettive che possono incidere sull'effettivo utilizzo della capacità edificatoria quali ad esempio:

- conformazione del lotto

- oggettive difficoltà legate alla necessità di accordo tra più soggetti coinvolti
- sussistenza di vincoli di varia natura che limitino l'attuazione degli interventi edificatori;

2. AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE / COMMERCIALE-DIREZIONALE / TURISTICO-RICETTIVO.

aree industriali: per tutte le zone a prevalente destinazione produttiva di PRGC il valore venale può essere considerato compreso tra 120,00 e 200,00 euro per ogni mq di superficie coperta realizzabile. Tale oscillazione all'interno dei suddetti limiti è in funzione della posizione, del mix di destinazioni d'uso ammesse e della consistenza e conformazione del lotto.

aree a prevalente destinazione commerciale/direzionale: per tutte le zone a prevalente destinazione commerciale-direzionale il valore venale medio può essere considerato compreso tra 300,00 e 400,00 euro per ogni mq di SUL edificabile. L'oscillazione è in funzione di posizione dell'area ed esistenza o meno delle opere di urbanizzazione, nonché consistenza delle opere di infrastrutturazione da realizzarsi a carico dell'operatore.

aree a destinazione turistico-ricettiva: per le aree destinate ad ospitare attività turistico ricettive si ritiene congruo un valore di 180,00 euro per ogni mq di SUL realizzabile .

3. RIEPILOGO VALORE AL 01.01.2019 DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

TIPOLOGIA AREE	VALORE
Aree fondiarie residenziali	€ 300,00/€ 400,00 per ogni mq di SUL edificabile sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree a servizi per la residenza esterne al perimetro del PEEP	€ 160,00 per ogni mq di SUL trasferibile calcolata con l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree fondiarie ricadenti nel PEEP	€ 200,00 per ogni mq di capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree a servizi per la residenza ricadenti nel PEEP	€ 80,00 per ogni mq di SUL trasferibile calcolata con l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree industriali	€ 120,00/€ 200,00 per ogni mq di superficie coperta realizzabile
Aree commerciali / direzionali	€ 300,00/ € 400,00 per ogni mq di SUL edificabile
Aree turistiche ricettive	€ 180,00 per ogni mq di SUL edificabile

Dato atto che, nel caso in cui l'imposta sia stata versata in base a valori dichiarati superiori a quelli qui indicati ciò non competerà alcun rimborso al contribuente in quanto trattasi di valori

meramente indicativi, per agevolare il conteggio dell'Imposta IMU dovuta.

Visti:

- il vigente Statuto comunale;
- visto il vigente Regolamento di contabilità;
- il D.lgs. 267/00

Per i sopraesposti motivi si propone affinché la **Giunta Comunale**

DELIBERI

1. di approvare i criteri di valutazione dei valori di riferimento per le aree edificabili 1° gennaio 2019, così come riportati nella relazione predisposta dall'Ufficio urbanistica in data 19/04/2019 prot. n. 17223, allegata (All. A) in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale, quale mero atto collaborativo e di orientamento per i contribuenti ma che gli stessi valori di riferimento non costituiscono vincolo per il potere accertativo dell'ente né di conseguenza garanzia di corretto assolvimento del pagamento di imposta per i contribuenti soggetti all'imposta

2. di approvare i valori di riferimento per l'Imposta Municipale Propria-IMU "Aree edificabili" come segue:

RIEPILOGO VALORE AL 01.01.2019 DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

TIPOLOGIA AREE	VALORE
Aree fondiarie residenziali	€ 300,00/€ 400,00 per ogni mq di SUL edificabile sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree a servizi per la residenza esterne al perimetro del PEEP	€ 160,00 per ogni mq di SUL trasferibile calcolata con l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree fondiarie ricadenti nel PEEP	€ 200,00 per ogni mq di capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree a servizi per la residenza ricadenti nel PEEP	€ 80,00 per ogni mq di SUL trasferibile calcolata con l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree industriali	€ 120,00/€ 200,00 per ogni mq di superficie coperta realizzabile
Aree commerciali / direzionali	€ 300,00/ € 400,00 per ogni mq di SUL edificabile
Aree turistiche ricettive	€ 180,00 per ogni mq di SUL edificabile

3. di approvare, per motivi indicati in premessa, i nuovi valori di riferimento sopra citati con decorrenza dal 1° gennaio.

4. di dare l'indirizzo al Servizio Tributi ed in particolare al Funzionario Responsabile dell' IMU di applicare tali criteri di valutazione, e quindi, tali valori di riferimento nel predisporre gli avvisi di accertamento per le aree fabbricabili con decorrenza 1 gennaio 2019.

5. di dare atto che non competerà alcun rimborso nel caso in cui l'imposta sia stata versata in base a valori dichiarati superiori a quelli qui individuati essendo solo valori di riferimento non vincolanti per l'ente.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra;

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, nr. 267;

Con voti unanimi e favorevoli resi nelle forme di legge;

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione come trascritta.

Del che si è redatto il presente verbale.

IL SINDACO

Roberto Montà

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luca Costantini

(atto sottoscritto con firma digitale)
