

COMUNE DI NONE

Provincia di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 74

OGGETTO: AREE FABBRICABILI. DETERMINAZIONE CRITERI DI INDIVIDUAZIONE - DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AI FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE.

L'anno duemilaquindici addì ventinove del mese di giugno alle ore 18:30 nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
GARRONE Enzo	SINDACO	X	
BORI MARRUCCHI Roberto	ASSESSORE - VICE SINDACO	X	
TUNINETTI Antonella	ASSESSORE	X	
D'AGOSTINO Maria Concetta	ASSESSORE	X	
TORTONE Massimo	ASSESSORE	X	
Totale Presenti:		5	
Totale Assenti:		0	

Assiste alla seduta il Segretario Comunale DI RAIMONDO Dott.ssa Giuseppa.

Assume la Presidenza SINDACO GARRONE Enzo.

Il Presidente riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
GARRONE Enzo

Garrone Enzo



IL SEGRETARIO COMUNALE
DI RAIMONDO Dott.ssa Giuseppa

Raimondo

Pareri espressi ai sensi dell' art. 49 D. Lgs.267/2000 sostituito dall'art. 3, c.1, lett. b), Legge n. 213 del 2012 - art. 147 bis D. Lgs.267/2000 introdotto dall'art. 3, c. 1, lett. d), Legge n. 213 del 2012 - Regolamento Comunale Controlli Interni

Parere	Esito	Data	Il Responsabile
Regolarità tecnica	Favorevole	29/06/2015	PRIMO Arch. Eros <i>Primo</i>
Regolarità contabile	Favorevole	29/06/2015	CARITA' rag. Roberto <i>Carita Roberto</i>

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene/sarà pubblicata per 15 giorni consecutivi decorrenti dal 3 LUG. 2015 al 18/7/2015 all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'art. 124, T.U. Leggi sull'ordinamento EE.LL.D.LGS. n. 267/2000.

None, li 3 LUG. 2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
DI RAIMONDO Dott.ssa Giuseppa

Raimondo



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

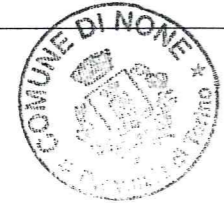
E' stata comunicata con lettera prot.n. 7143 in data 3/7/2015 ai signori capigruppo consiliari così come prescritto dall'art.125 D.Lgs 267/00 (T.U. ordinamento degli EE.LL.).

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO 13/7/2015 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134 D.Lgs. 267/00 T.U. ordinamento degli EE.LL.).

None, li 28 LUG. 2015

IL SEGRETARIO COMUNALE
DI RAIMONDO Dott.ssa Giuseppa

Raimondo



L A G I U N T A C O M U N A L E

PREMESSO CHE

- L'art. 13 del decreto legge 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 2014 ha introdotto l'applicazione, a partire dal 2012, dell'imposta municipale propria (IMU) in sostituzione dell'ICI;
- la base imponibile dell'IMU, con riferimento alle aree edificabili è costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 5 commi 5 e 6 del dlgs 504/1992;

VISTO l'articolo 36 comma 2 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 con cui viene stabilito che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

VISTO il Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili (I.U.C.), in particolare il capitolo 2 contenente la disciplina dell'imposta municipale propria;

CONSIDERATO, pertanto, che ai sensi delle disposizioni normative vigenti, dei chiarimenti ministeriali, delle pronunce giurisprudenziali e degli orientamenti dottrinali possono essere considerate aree edificabili:

1. le aree inedificate o aree vergini;
2. le aree in corso di edificazione, intendendosi come tali le aree in cui sono in corso le seguenti attività:
 - _ utilizzazione edificatoria dell'area;
 - _ demolizione del fabbricato e sua fedele ricostruzione;
 - _ interventi di recupero ai sensi art. 31 comma 1 lett. c), d), e) della Legge 457 del 5.8.78;
3. aree che, pur non risultando edificabili in base agli strumenti urbanistici, sono, di fatto, utilizzate a scopo edificatorio (limitatamente al periodo compreso fra la data di inizio e quella di ultimazione dei lavori);
4. le aree che, soggette ad espropriazione per pubblica utilità, sono destinate alla realizzazione di edilizia pubblica ed edilizia residenziale;

CONSIDERATO CHE non hanno natura edificatoria le seguenti aree:

- _ le aree pertinenziali di fabbricati;
- _ aree soggette a vincoli giuridici di natura pubblica e privata che escludono in via permanente la possibilità di costruire;
- _ le aree destinate a verde pubblico;
- _ le aree possedute e condotte direttamente da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che svolgono attività agricola a titolo principale e che, a partire dal 01.01.98, risultano iscritti negli appositi elenchi comunali ai sensi art. 11 della L. 09.01.63 n. 9, e soggetti al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia;

CONSIDERATO CHE ai sensi dell'articolo 11 del regolamento comunale la base imponibile dell'I.M.U. per le aree fabbricabili è costituita dal valore 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;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale N. 160 del 17/11/2005 e la deliberazione della Giunta Comunale N. 99 del 22/10/2012 con la quale erano stati adottati i valori di riferimento per la determinazione del valore venale dei terreni edificabili, come risulta dalla Tabella Allegata al presente atto;

RITENUTO di aggiornare i valori di riferimento individuati con la predetta deliberazione in ragione del significativo lasso di tempo intercorso nonché della profonda crisi del settore immobiliare e

delle costruzioni che ha significativamente ridotto sia le transazioni delle aree edificabili, sia indirettamente il valore delle aree medesime.

RITENUTO di confermare la tabella in allora adottata per la determinazione della base imponibile ai fini IMU per le aree edificabili, articolata in ragione degli indici di utilizzazione di edificabilità, delle destinazioni d'uso ammissibili, dei titoli abilitati e delle quattro zone omogenee per valore individuate, introducendo una riduzione percentuale dei valori in allora stabiliti che tenga conto della predetta crisi del settore.

VALUTATO di stabilire le seguenti riduzioni:

- Destinazione prevalentemente residenziale: riduzione del valore del 15%;
- Destinazione prevalentemente industriale/artigianale: riduzione del valore del 20%;
- Destinazione prevalentemente terziaria: riduzione del valore del 25%;

RITENUTO di introdurre altresì un coefficiente da applicare ai valori delle aree edificabili che tenga conto delle situazioni che di fatto si possono verificare a livello del singolo lotto, condizionando il valore effettivo dell'area.

VISTO il D.lgs. n. 32 del 26.01.01 recante disposizioni correttive di leggi tributarie vigenti a norma dell'art. 16 della Legge 212 del 27.07.00, concernente lo Statuto del contribuente;

CONSIDERATI in particolare gli artt. 6 e 7 del suddetto decreto che fanno riferimento all'obbligo di motivazione degli atti impositivi e all'obbligo di allegazione quando la motivazione fa riferimento ad un altro atto non conosciuto né ricevuto dal trasgressore;

VISTO il T.U.E.L.;

PRESO ATTO, altresì, del parere espresso dal Responsabile del Servizio per quanto concerne la regolarità tecnico-amministrativa e contabile, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi e favorevoli:

DELIBERA

1. di prendere atto dei criteri citati in premessa per l'individuazione delle aree fabbricabili sulla base delle disposizioni normative, dei chiarimenti ministeriali, delle pronunce giurisprudenziali e degli orientamenti dottrinali;
2. di stabilire per le aree edificabili ricadenti nel piano REGOLATORE generale, che i valori di riferimento ai fini della determinazione del valore venale siano quelli già approvati con D.G.C. N 160 del 17/11/2005 e D.G.C. N. 99 del 22/10/2012 aggiornati riducendoli nei seguenti termini:
 - Destinazione prevalentemente residenziale: riduzione del valore del 15%;
 - Destinazione prevalentemente industriale/artigianale: riduzione del valore del 20%;
 - Destinazione prevalentemente terziaria: riduzione del valore del 25%;
3. Di stabilire altresì che i predetti valori possano ulteriormente essere corretti in relazione alle limitazioni che di fatto si possono registrare a livello del singolo lotto nei seguenti termini:

Chianchi

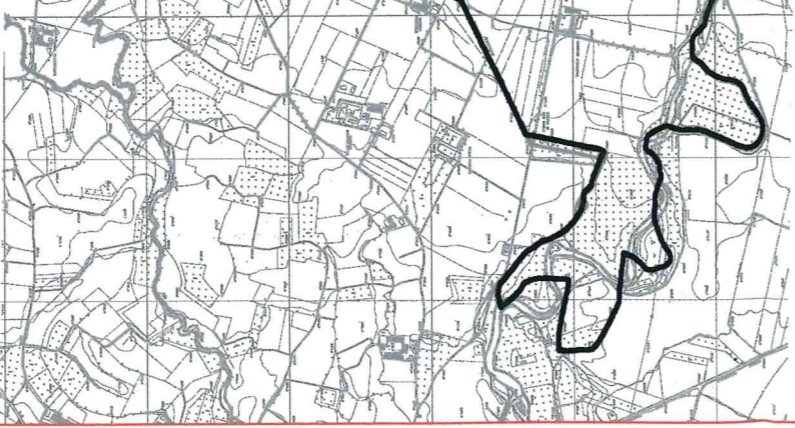
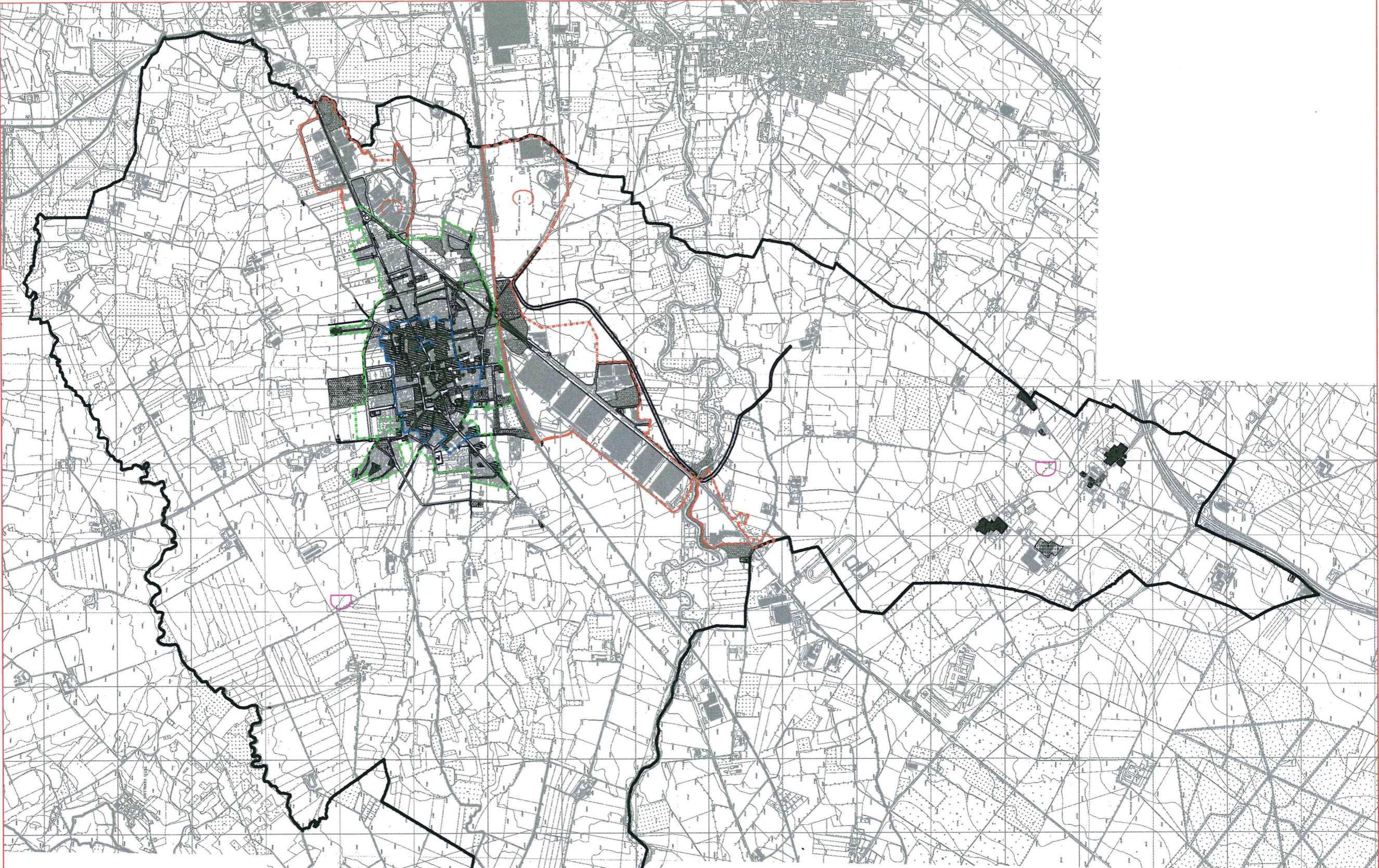
ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
n. *16* del *29.6.2015*

ZONE	Zona centrale (A)	Zona Semicentrale (B)	Area Industriale (C)	Frazioni e zone agricole (D)
FOGLI DI MAPPA CATASTALE	17-25-26-27-28 e 30 parte	Parte dei fogli 25,26,27,28 e 30	12-13-14-15-19-31-30 parte	Dall'11, 16, dal 18 al 24, dal 32 al 42
Indici territoriali	Fino a 0,6 70	Fino a 0,6 60	Fino a 0,6 /	Fino a 0,6 50
Aree edificabili residenziali a concessione singola o con PEC approvato €/mq	Da 0,7 a 0,99 85	Da 0,7 a 0,99 75	Da 0,7 a 0,99 /	Da 0,7 a 0,99 60
Aree territoriali edificabili residenziali soggette a SUE - comprese aree a servizi e infrastrutture - €/mq	Da 1 e oltre 95	Da 1 e oltre 85	Da 1 e oltre /	Da 1 e oltre /
Aree produttive/artigianali con PEC approvato - senza €/mq	/	60 - 35	70 - 45	60 - 35
Aree direzionali/commerciali con PEC approvato - senza - €/mq	60 - 35	70 - 45	90 - 65	80 - 55

FATTISPECIE DI APPLICAZIONE DELL'ALiquOTA	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE
Aree autonomamente edificabili.	Il coefficiente viene applicato per tutti i terreni che ricadono in zone normative che, ancorchè costituite da più particelle confinanti appartengano al medesimo proprietario e si prestino ad edificazione in modo indipendente da altre particelle di diversa proprietà, attesa la loro estensione, conformazione e destinazione urbanistico/edilizia da PRGC	1
Aree non autonomamente edificabili	Il coefficiente viene applicato per tutti i terreni che ricadono in zone normative costituite da più particelle, non appartenenti ad un unico proprietario e per i quali si rendano necessari atti od accordi preliminari all'edificazione attesa la loro estensione, conformazione e destinazione urbanistico/edilizia da PRGC	0,85
Lotto intercluso	Il coefficiente viene applicato per tutti i terreni che ricadono in zone normative edificabili e sono interclusi. Per la definizione di lotto intercluso si rimanda all'art.1051 comma 1 del C.C. il quale è definito come "fondo circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla via pubblica ne può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagi"	0,70%
Lotto con metrature irrilevanti all'edificazione o con particolare conformazione geometrica	Trattasi di mappale che pur sviluppando una cubatura edificabile presenta caratteristiche quantitative che in rapporto alla totalità dell'area rendono la propria reale autonoma edificabilità, scarsamente o del tutto rilevante.	Superficie del terreno fino ad un quinto della totalità: 40% Superficie del terreno sotto il decimo della totalità: 10%

N.B.
 - Per l'applicazione del coefficiente di riduzione è necessario, a seconda del caso, allegare idonea documentazione a sostegno della richiesta: perizia tecnica asseverata, negozio giuridico registrato e trascritto ovvero documenti ufficiali
 - I coefficienti non sono accorpabili; in caso di concomitanza di situazioni diverse viene applicato il coefficiente più favorevole al contribuente.

- di dare atto che i valori approvati con la presente deliberazione sono stati definiti ai soli fini di determinare i valori minimi per il versamento dell'IMU; ove si conseguano valutazioni maggiori il contribuente è tenuto a versare l'imposta commisurata a detti maggiori valori.
- Di comunicare il presente atto ai Capigruppo consiliari contestualmente all'affissione all'Albo.



REGIONE PIEMONTE
 PROVINCIA DI TORINO
COMUNE DI NONE

**PIANO REGOLATORE
 GENERALE COMUNALE**



OGGETTO:
CONSUNTIVO AREE FABBRICABILI AI FINI ICI

Data: 1. 10.2008

STRUTTURA PIANO

**LEGENDA
 ZONE NORMATIVE**

perimetro zone omogenee

A zona centrale

B zona semicentrale

C area industriale

D frazioni e zone agricole