



Comune di Chiusa di San Michele

PROVINCIA DI TO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 36

OGGETTO:

CONTROLLO IMU AREE FABBRICABILI: DETERMINAZIONE SOGLIA VALORE MINIMO PER ACCERTAMENTO D'UFFICIO. IMPOSTA 2012.

L'anno duemiladodici addì trenta del mese di maggio alle ore diciannove e minuti zero nella solita sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero per oggi convocati i componenti di questa Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. USSEGLIO Domenico - Sindaco	Si
2. TONDA ROC Valter - Assessore	Si
3. BOTTA Gabriella in COLOMBI - Assessore	Si
4. BORELLO Alberto - Assessore	Si
5. TABONE Alan - Assessore	Si
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

Assume la presidenza il **Sindaco Sig. USSEGLIO Domenico**
Partecipa alla seduta il Segretario Dott.ssa Carmela FERRARA
Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: CONTROLLO IMU AREE FABBRICABILI: DETERMINAZIONE SOGLIA VALORE MINIMO PER ACCERTAMENTO D'UFFICIO. IMPOSTA 2012.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'articolo 13 del Decreto Legge 06 dicembre 2011, n.201 "*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici - (Decreto Salva Italia)*" , convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011, n. 214, che ha disposto l'anticipazione, in via sperimentale, dell'imposta Municipale Propria (IMU) introdotta dagli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n.23 "*Federalismo Municipale*" a decorrere dal 1° gennaio 2012 e sino al 2014;

Rilevato che il nuovo tributo sostituisce l'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) disciplinata dal Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n.504;

Evidenziato che l'applicazione dell'IMU è regolata dai richiamati articoli 8 e 9 del DLgs 23/2011 nonché dalle disposizioni contenute nel DLgs 504/92 (norma istitutiva dell'I.C.I.) a cui lo stesso Decreto Legge 201/2011 pone espresso rinvio;

Richiamato l'art. 13, comma 3, del D.L. 201/2011 che stabilisce che l'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs 30/12/1992, n. 504;

Visto l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 504/1992, che definisce come area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";

Visto inoltre l'art. 5, comma 5, dello stesso D.Lgs, con il quale si stabilisce che il valore delle aree fabbricabili è "quello venale in comune commercio alla data del 1° 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";

Visto l'art. 12, 1°, 2°, 3° capoverso, del regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.) che prevede:

- 1) L'area fabbricabile è l'area che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, in base alla sua superficie fondiaria, è suscettibile di utilizzazione a scopo edificatorio.
- 2) La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, c. 5 del D. Lgs n. 504/1992.
- 3) Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune

Rilevata la necessità in linea con la disposizione sopra citata ed ai fini della trasparenza nei confronti del contribuente ed allo scopo di rendere razionale il regime dei controlli, di stabilire un valore minimo delle aree fabbricabili al di sotto del quale procedere d'ufficio alle operazioni di accertamento e di controllo dei valori dichiarati e dell'imposta versata;

Richiamato il giudizio di stima delle aree fabbricabili site nel Comune di Chiusa di San Michele, presenti nel P.R.G.C. vigente, che sono state divise per zona omogenea, formulato dall'Ufficio Tecnico Comunale come da sottostante prospetto;

1) aree di completamento residenziale di tipo Cc	€ 48,00/mq
2) aree di espansione residenziale di tipo Cn (soggette a PEC)	€ 42,00/mq
3) aree di nuovo impianto (industriale) di tipo D1 (soggette a PEC)	€ 32,00/mq
4) aree di nuovo impianto (artig.-commerciale) di tipo D2 D3	€ 38,00/mq

Ritenuto inoltre di determinare il valore per le aree dei fabbricati oggetto di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31 Legge 457/78:

Zona di PRGC	Localizzazione Vie	Valore di riferimento	
Tutte le aree non classificate come sopra	Intero territorio comunale	€ 30,00/mq.	

Visto il PRGC approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 63-6415 del 27/05/1991 pubblicato sul BUR n. 28 del 10/07/1991 e successive varianti;

Richiamata la propria deliberazione n. 31 del 16/03/2006, nella quali venivano fissati i valori per l'anno d'imposta 2006 e da allora non più aggiornati;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile reso ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. – D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Con votazione unanime e favorevole, espressa in forma palese;

DELIBERA

1) Di approvare la relazione di stima redatta dall'ufficio tecnico comunale in data 30/05/2012 che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale,

2) Di attribuire per ciascuna zona omogenea di P.R.G.C. ai fini del controllo I.M.U., i seguenti valori:

Zona di PRGC	Descrizione	Valore medio
Cc1-Cc16	Aree residenziali di completamento	€. 48,00/mq
Cn1/Cn2/Cn3/Cn4	Aree residenziali di espansione	€.42,00/mq
D1a/D1b/D1c	Aree produttive a carattere industriale	€. 32,00/mq
D2-D3	Aree produttive a carattere artigianale e commerciale	€. 38,00/mq

3) Di applicare le esenzioni e/o riduzioni proposte nella relazione di stima per i casi relativi a condizioni particolari in aree fabbricabili che di seguito vengono analizzate:

ESENZIONE: aree elencate all'art. 12 del regolamento IMU con seguenti specificazioni:

Zone C di espansione = si intendono le zona Cn del vigente PRGC

Zone B di completamento= si intendono le zone Cc del vigente PRGC

ABBATTIMENTO DEL 50% del valore:

Aree non immediatamente edificabili: aree penalizzate da vincoli urbanistici, di piano e sovracomunali (PAI, fasce di rispetto stradali, cimiteriali, fluviali etc) che non ne consentono l'immediata edificabilità.

4) Determinare il valore per le aree dei fabbricati oggetto di interventi di recupero ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettere c), d) e) ed f) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, di cui all'art. 10 del Regolamento ICI come segue:

Zona di PRGC	Localizzazione Vie	Valore di riferimento	
Tutte le aree non classificate come sopra	Intero territorio comunale	€ 30,00/mq.	

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Rilevata la necessità e l'urgenza di provvedere in merito;

Visto l'art. 134, comma 4, della Legge 18.08.2000 n. 267;

Con voti unanimi resi per alzata di mano

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to: USSEGLIO Domenico

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to : Dott.ssa Carmela FERRARA

Comunicato ai CAPIGRUPPO in data 12 GIU 2012

Comunicato alla PREFETTURA in data _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Digitale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 12 GIU 2012 al 27 GIU 2012

Chiusa S. Michele,
12 GIU 2012

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Carmela FERRARA

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Li, 12 GIU 2012



Il Segretario Comunale
Dott.ssa Carmela FERRARA

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

DIVENUTA ESECUTIVA in data _____

- per la scadenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 Decreto Legislativo 267/2000.

Chiusa S. Michele, li _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Carmela FERRARA



ALLEGATO ALLA DELIBERA

di G.C. C.C.
n. 36 del 30/5/2012

**COMUNE DI
CHIUSA DI S. MICHELE**
Provincia di Torino

Il Segretario Comunale
FERRARA Dott.ssa Carmela

**ATTRIBUZIONE DEL VALORE ALLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'ACCERTAMENTO
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)**

RELAZIONE DI STIMA

(Approvata con Del. G.C. n.36 del 30/5/2012)

Il tecnico incaricato



Il FUNZIONARIO INCARICATO
Geo. Paolo Mariardi

Maggio 2012

Il sottoscritto Geom. Paolo MANGIARDI, tecnico comunale, in esecuzione dell'incarico ricevuto relativo alla stima delle aree edificabili site nel Comune di Chiusa di S. Michele, ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale propria (I.M.U.) si pregia riferire quanto segue:

PREMESSO CHE:

Il Comune di Chiusa di S. Michele è dotato di un P.R.G.C. approvato dalla Regione Piemonte con D. G. R. n. 63-6115 del 27/05/1991 e successive varianti parziali;

Il Piano individua nel territorio comunale varie zone che si differenziano per la loro destinazione e alle quali compete una normativa che deve essere rispettata in ogni intervento a scopo edificatorio. E precisamente:

- Zone residenziali di tipo A

Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o in particolare pregio ambientale. (8)

- Zone residenziali di tipo Bs

Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani di vecchia formazione, in cui l'edificazione ha raggiunto il livello di saturazione. In esse il P.R.G.C. ammette soltanto interventi di risanamento e ristrutturazione, volti al miglioramento delle condizioni abitative. (9)

- Zone residenziali di tipo Cs

Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani di formazione relativamente recente, con sfruttamento totale della disponibilità delle aree. (10)

- Zone residenziali di tipo Cc

Corrispondono a quelle parti di territorio inedificate e inserite in un contesto urbanizzato di cui si prevede il completamento.(11)

- Zone residenziali di tipo Cn

Corrispondono a quelle parti di territorio destinate a nuovi impianti edilizi. (12)

- Zone per attività produttive di tipo D

Sono le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale e commerciale.

- Zone agricole di tipo E

Sono le parti di territorio destinate ad uso agricolo, suddivise in sotto zone a seconda del loro uso.

- Zone per servizi di tipo SP

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse collettivo.

Il Comune si è dotato di un Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria (I.M.U.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 20/04/2012., ai sensi degli artt. 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, che ne dispone l'anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i comuni del territorio nazionale.

In base al Decreto Legislativo n. 504 del 30.12.1992 istitutivo dell' I.C.I e successive modificazioni, ai fini dell'imposta di cui all'art. 1, 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 posseduti e condotti dai soggetti indicati nel primo comma dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

Inoltre in base alla circolare del Ministero delle Finanze n. 9 del 14/6/1993, i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della Legge 27/12/1977, n. 984 sono esenti dall'imposta di che trattasi, per cui essendo il Comune di Chiusa di S. Michele compreso nell'elenco dei comuni montani i medesimi non vengono considerati ai fini della presente valutazione di stima.

Alla luce di quanto sopra, in considerazione delle disposizioni legislative e del vigente P.R.G.C. la presente stima analizza i terreni siti in aree residenziali di completamento, espansione e aree di sviluppo arteriale (industriali, commerciali e produttivi).

Descrizione sintetica delle aree edificabili soggette all'imposta:

- Zone residenziali di tipo Cc1 - Cc16

Corrispondono a quelle parti di territorio inedificate e inserite in un contesto urbanizzato di cui si prevede il completamento.(11)

Destinazioni ammesse: Residenziale, artigianale, commerciale, strutture per attività culturali, ricreative e ricettive

Tipi di intervento: Nuova edificazione con Concessione singola

Indice cubatura territoriale: mc/mq 0,95

Indice cubatura fondiario: mc /mq 1,00

Altezza massima mt. 10,00

Piani f.t.: 3

- Zone residenziali di tipo Cn1

Corrispondono a quelle parti di territorio destinate a nuovi impianti edilizi. (12)

Destinazioni ammesse: Residenziale, artigianale, commerciale, strutture per attività culturali, ricreative e ricettive

Tipi di intervento: Nuova edificazione con PEC > 3000 mq

Indice cubatura territoriale: mc/mq 0,95

Indice cubatura fondiario: mc /mq 1,20

Rapporto di copertura = 1/3

Altezza massima mt. 11,00

Piani f.t.: 3

- Zone residenziali di tipo Cn2-Cn3-Cn4

Corrispondono a quelle parti di territorio destinate a nuovi impianti edilizi. (12)

Destinazioni ammesse: Residenziale, artigianale, commerciale, strutture per attività culturali, ricreative e ricettive

Tipi di intervento: Nuova edificazione con PEC

Indice cubatura territoriale: mc/mq 0,95

Indice cubatura fondiario: mc /mq 1,30

Rapporto di copertura = 1/3

Altezza massima mt. 11,00

Piani f.t.: 3

- Zone per attività produttive di tipo D1a-D1b-D1c

Impianti a carattere industriale

Tipi di intervento : Aumenti non sup. 10% sup. utile =Concessione singola

Aumenti >10% ma non oltre 50% della sup. utile: P.E.C.

- Zone per impianti a carattere artigianale e commerciale di tipo D2-D3

Tipi di intervento: Nuova edificazione o ampliamenti fino al 20% con Concessione singola

Vincoli urbanistico-edilizi ed ambientali:

Il territorio del Comune di Chiusa di S. Michele è interessato dai seguenti vincoli di natura urbanistico-edilizia ed ambientale.

- Vincolo idrogeologico imposto con R.D. n. 3267 del 30/12/1923 e L. R. n. 45/89, essenzialmente presente nelle aree agricole montane;
- Vincolo ambientale ex legge 1497/39 ora D. Lgs. n. 42/2004 presente nella zona circostante la Sacra di S. Michele (D.M. 07/01/1971 - vincolo Monte Pirchiriano - D.M. 01/08/1985 - Galassini), lungo la Dora Riparia e altri corsi d'acqua iscritti nel teso unico delle acque pubbliche del 1932;
- Vincolo ferroviario di cui al D.P.R. n. 753 dell'11 luglio 1980, presente lungo tutta la linea ferroviaria Torino-Modane;
- Fasce fluviali di cui al D.P.C.M. 24/07/1998 operante dal 9/11/1998, zone di tipo A, B e C presenti sulla parte pianeggiante del territorio comunale.
- P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), adottato con deliberazione del Comitato istituzionale (Autorità di Bacino del Fiume Po) n. 01 del 11/05/1999, comunicato al Comune in data 04/08/1999 prot. 3696;
- Fasce di rispetto da viabilità (Strada Statale S.S. 25, Strade Provinciali e strade di interesse locale), da corsi d'acqua (Dora Riparia, Canale Cantarana, del Molino, Saraceno, Rio Pracchio, Rio Ancarlino ecc), da linee di alta tensione e vincoli igienico-sanitari (fasce di rispetto da pozzi idrici e dal cimitero comunale) imposte dal P.R.G.C., interessano praticamente tutto il territorio comunale;

CRITERI DI STIMA

In base a quanto previsto dal comma 5, dell'art. 5 del D. Lgs. N. 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1° 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.

Il valore delle aree fabbricabili sarà determinato sulla base del valore medio indicato nella tabella sottostante (eventualmente da ridurre con i coefficienti di abbattimento relativi ad eventuali particolari caratteristiche e condizioni dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei punti successivi).

Per valore medio si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona omogenea relativi ad un'area fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente uso residenziale e/o produttivo e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

Per l'attribuzione dei valori che seguiranno, sono stati presi come parametri base i valori dichiarati negli atti di compravendita, depositati presso il Comune e valori di mercato comunemente applicati nella località ricavati mediante indagini effettuate presso gli operatori immobiliari per terreni aventi uguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sulla scorta delle trattazioni di compravendita ed in base all'andamento del mercato immobiliare relativo al Comune di Chiusa di S. Michele, si propongono i seguenti valori minimi di mercato:

PROPOSTE DI VALORI

Zona di PRGC	Descrizione	Valore medio
Cc1-Cc16	Aree residenziali di completamento	€. 48,00/mq
Cn1/Cn2/Cn3/Cn4	Aree residenziali di espansione	€. 42,00/mq
D1a/D1b/D1c	Aree produttive a carattere industriale	€. 32,00/mq
D2 / D3	Aree produttive a carattere artigianale e commerciale	€. 38,00/mq

Al fine di poter applicare l'imposta è necessario fare riferimento al Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 06 del 20/04/2012 ed in particolare all'art. 12 che recita testualmente:

AREA FABBRICABILE

DEFINIZIONE: L'area fabbricabile è l'area che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, in base alla sua superficie fondiaria, è suscettibile di utilizzazione a scopo edificatorio.

La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, c. 5 del D. Lgs n. 504/1992.

Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente per zone omogenee, i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune

ESENZIONI: Sono da ritenersi esenti tutte quelle aree che rispondano alle sotto elencate caratteristiche:

a) aree individuate nei vigenti strumenti urbanistici come edificabili ma che comunque, per le loro limitate superfici, non raggiungono il dimensionamento del lotto come parametro minimo imposto dalle norme e standards del Piano vigente (superficie minima del lotto) e ricadenti all'interno delle ZONE C di espansione" e delle ZONE D produttive".

b) Aree comunque individuate come edificabili, ma che, per la loro conformazione planimetrica e/o dimensionamento, rendono di fatto impossibile l'applicazione degli standards urbanistici minimi previsti dai vigenti strumenti (distacchi dalle strade, confini, area minima del lotto, intervento urbanistico obbligatorio, ecc) ritenendosi le stesse di fatto non autonomamente e distintamente edificabili, ricadenti all'interno dell "ZONE B di completamento".

c) Tutte quelle aree inserite come edificabili ("ZONE F") che comunque sono sottoposte a vincolo di intervento pubblico;

d) Tutte le aree comunque individuate come edificabili ma che, per la loro collocazione, rientrano nelle fasce di inedificabilità previste del R.D. 25.07.1904, n. 523.

Il dirigente/responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri stabiliti nei precedenti commi.

Relativamente ai valori delle aree - le quali si considerano fabbricabili nel caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio si propone di applicare i valori medi sopra indicati per le rispettive zone e ed il valore unico pari ad €. 30,00/mq per tutte le altre zone di P.R.G.C. non indicate nella tabella di cui sopra (Zone A - Bs - Cs - E - SP).

E' necessario inoltre individuare i seguenti casi specifici, per i quali si propongono esenzione e/o abbattimenti di valore:

ESENZIONE: aree elencate all'art. 12 del regolamento IMU con seguenti specificazioni:

Zone C di espansione = si intendono le zona Cn del vigente PRGC

Zone B di completamento= si intendono le zone Cc del vigente PRGC

ABBATTIMENTO DEL 50% del valore:

Aree non immediatamente edificabili: aree penalizzate da vincoli urbanistici, di piano e sovracomunali (PAI, fasce di rispetto stradali, cimiteriali, fluviali etc) che non ne consentono l'immediata edificabilità.

CONCLUSIONI

In seguito all'incarico ricevuto, tanto riferisce il sottoscritto tecnico incaricato in questo giudizio di stima a completa evasione del mandato conferitogli.

Chiusa di S. Michele, 30.05.2012



Il Tecnico Incaricato
(Geom. Paolo Mangiardi)