



COMUNE DI VIGUZZOLO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 43

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

L'anno **duemilaquattordici** addi **dieci** del mese di **dicembre** alle ore **18.30** nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero per oggi convocati i componenti della Giunta Comunale in seduta ordinaria.

Fatto l'appello risultano:

1 - CHIESA Ing. Giuseppe	P			
2 - BINI Dr Claudio	P			
3 - BUTTERI ROLANDI CRISTINA	A			
4 - CARNIGLIA ELENA	A			
5 - TORRIGLIA LUIGI	P			
Totale presenti 3				
Totale assenti 2				

Partecipa all'adunanza l'infrastritto Segretario Comunale PARODI DOTT. ALESSANDRO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CHIESA ING. GIUSEPPE , Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO PER LE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

*PARERI ESPRESSI DAL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE*

REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

*IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Franzin Geom. Giovanni*

REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE

*IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PARODI DOTT. ALESSANDRO*

LA GIUNTA COMUNALE

In base al Decreto Legislativo n. 504/1992, richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge n. 214/2011, sono assoggettati all'IMU i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.

Ai sensi dell'art. 5, comma 5, del suddetto D. Lgs. n. 504/1992, per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta, in considerazione della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/1978 (oggi disciplinate dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata comunque fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Nel regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU attualmente in vigore è previsto che la Giunta Comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico ovvero da terzi professionisti ovvero dei valori determinati dall'Osservatorio immobiliare (art. 7 del Regolamento IMU).

Vista la relazione estimativa redatta dall'arch. Rosanna Carrea pervenuta al protocollo del Comune in data 24/11/2014 al n. 4360, si ritiene opportuno rivedere i valori attualmente vigenti, desunti dalla deliberazione di G.C. n. 17/2005 alla luce dell'approvazione della Variante Generale al PRGC con DGR 15-5752 del 06/05/2013, che ha ridisegnato tutto il territorio comunale introducendo zone diverse rispetto al vecchio Piano Regolatore Generale ed alla luce anche della crisi in atto nel mercato edilizio. Pertanto, la revisione dei valori venali delle aree edificabili viene effettuata al fine di renderli il più possibile congrui alla realtà immobiliare presente sul territorio comunale.

Sulla base della relazione estimativa sopracitata, si ritiene opportuno modificare i valori contenuti nella precedente deliberazione di Giunta Comunale determinandoli ex novo così come esposti nell'allegato 1) del presente atto, di cui formano parte integrante e sostanziale.

Per indirizzare i contribuenti nel pagamento dell'IMU a decorrere dall'anno d'imposta 2015, alle scadenze di legge di giugno e dicembre, possono essere utilizzati i valori dell'allegato 1) della presente deliberazione di cui forma parte integrante e sostanziale. In tal caso, l'ufficio non provvederà in fase successiva ad accertamenti a carico dei contribuenti stessi.

Ciò premesso;

Visti gli artt. 2, comma 1, lettera b), e 5, commi 5 e 6, del D. Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I. e valevole anche ai fini IMU;

Visto l'art. 36 del D.L. n. 223/2006, convertito nella Legge n. 248/2006;

Visto l'art. 7 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU.

Visti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli,

D E L I B E R A

1. di determinare i valori venali in comune commercio per le aree edificabili ai fini IMU, così come specificati nella tabella di cui all'Allegato 1) a decorrere dal 1° gennaio 2015;
2. di prevedere gli abbattimenti da applicare ai valori venali in comune commercio per le aree edificabili di cui al punto 1., così come specificati nell'Allegato 1);
3. di precisare che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente i fini interni di questo Comune relativamente ai controlli IMU,
4. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 18/08/2000 n. 267, mediante apposita votazione palese ed unanime;

VALUTAZIONE DELLE AREE

AREE RESIDENZIALI

- **Nucleo di interesse storico-ambientale:**

Nel PRG vigente all'interno del nucleo di interesse storico-ambientale non sono presenti lotti liberi edificabili.

Nel caso di operazioni di recupero di complessi edilizi esistenti comportanti, talvolta, interventi di demolizione con ricostruzione si ritiene che le aree liberate non siano assimilabili a lotti residenziali liberi e non rientrino quindi nella categoria delle "aree edificabili";

- **Zone B1 consolidate:**

Si tratta delle aree a corona esterna del nucleo di interesse storico-ambientale in cui è previsto, usualmente, il mantenimento dell'edificato esistente ed il suo adeguamento alle esigenze abitative attuali. Può essere consentita, previa verifica, la saturazione di potenzialità edificatorie non esaurite.

La tavola di PRG n. 3 "Sviluppo dei territori urbanizzati e urbanizzandi" in scala 1:2.000, evidenzia lotti di dimensioni idonee per interventi edilizi. Per tali aree, in caso di interesse, si rendono necessari approfondimenti per verificare se possono configurarsi come aree libere, dotate di edificabilità, oppure semplici pertinenze di edifici esistenti:

Valore attribuito **€ 35,00/mq**

- **Zone B2 di completamento:**

Si tratta di lotti di edificazione recente per i quali è prevista la saturazione di eventuali potenzialità edificatorie non esaurite.

Valore attribuito **€ 35,00/mq**

- **Zone B3 di completamento:**

lotti interstiziali liberi e numerati, serviti da opere di urbanizzazione primaria comunale, soggetti a permesso di costruire semplice o convenzionato.

Valore attribuito ai lotti numerati **€ 35,00/mq**

di cui sopra

- **Zone residenziali C di nuovo impianto soggette a SUE**

Valore attribuito alle aree soggette a SUE **€ 15,00/mq***

non urbanizzate (SUE 1a, 1b e 1c)

* *il valore attribuito avrà una durata di 3 anni (2015, 2016 e 2017): dovrà obbligatoriamente essere revisionato nel 2018.*

AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

- Zone produttive D1 di nuovo impianto con PEC estesi all'intera area:

aree soggette a SUE prive di opere di urbanizzazione (SUE A, B e C) e subordinate nell'attivazione alla realizzazione della Circonvallazione di Viguzzolo e del ramo trasversale di collegamento con la viabilità esterna al paese. L'attivazione dei SUE è condizionata all'osservanza delle "Disposizioni Particolari" contenute nelle schede normative ed in particolare alle disposizioni APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).

Valore attribuito

€ 6,00/mq

- Aree produttive D2 esistenti e di completamento:

Si tratta delle aree produttive esistenti non soggette a SUE (lotti in località Fornace già dotati di ogni opera di urbanizzazione 3a, 4b e 4c).

Valore attribuito

€ 10,00/mq

- Aree commerciali D3:

al momento attuale esiste una sola area commerciale libera ed edificabile in cui è ammessa l'attività di commercio all'ingrosso connessa agli usi agricoli del territorio.

Valore attribuito

€ 12,50/mq

I valori sopra indicati sono relativi, per ogni categoria di aree edificabili, ad un prezzo medio di mercato e **non tengono conto dei fattori specifici che possono modificare il prezzo del singolo terreno** quali, ad esempio, la presenza di fasce di rispetto, servitù di qualsiasi genere, condizioni morfologiche particolari e, in generale, di tutti i fattori che possono pregiudicare in tutto o in parte l'edificabilità del lotto.

In questi casi si potranno applicare, in linea generale, le seguenti riduzioni del valore unitario:

- in presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 10% del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area;
- nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal PRGC non consentano il completo sfruttamento del lotto, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 15% del valore base;

- nel caso di aree edificabili sulle quali insistono fasce di rispetto verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 5% del valore base;
- nel caso di aree di superficie inferiore ai 100 mq. per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 50% del valore base;
- nel caso di SUE non adottati, non dotati di opere di urbanizzazione e appartenenti ad una pluralità di proprietari, sarà applicato un indice di deprezzamento del 10% del valore base;
- nel caso di aree sottoposte a SUE e a condizioni sospensive dell'attivazione della destinazione d'uso, non derivanti dalla volontà del singolo proprietario, ma dalla decisionalità attuativa di Enti sovraordinati verrà applicato un indice di deprezzamento pari al 60% del valore base.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente
CHIESA ING. GIUSEPPE

Il Segretario Comunale
PARODI DOTT. ALESSANDRO

COMUNICAZIONE AI GRUPPI CONSILIARI

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione ai Capigruppo Consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio Informatico.

Il Segretario Comunale
PARODI DOTT. ALESSANDRO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32, COMMA 1, DELLA LEGGE 18/06/2009, N. 69

N° del Registro delle Pubblicazioni all'Albo Pretorio Informatico:

Certifico io Segretario comunale, su conforme dichiarazione dell'addetto al Protocollo Informatico, che copia del presente verbale viene pubblicata il 22.12.2014 all'Albo Pretorio Informatico sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.viguzzolo.al.it per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
PARODI DOTT. ALESSANDRO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che questa deliberazione e' stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico del sito istituzionale del Comune di Viguzzolo nelle forme di cui all'art. 32, comma 1 della legge 18/06/2009, n. 69, senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa e' divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267.

Addì

Il Segretario Comunale
