



CITTÀ di AVIGLIANA

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE N. 236

OGGETTO: AGGIORNAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU.

L'anno **2016**, addì **ventiquattro**, del mese di **ottobre** dalle ore 15:00 nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

<i>Sindaco</i>	<i>PATRIZIO ANGELO</i>	<i>SI</i>
<i>Assessore</i>	<i>ARCHINA' ANDREA</i>	<i>SI</i>
<i>Assessore</i>	<i>TAVAN ENRICO</i>	<i>SI</i>
<i>Assessore</i>	<i>MORRA ROSSELLA</i>	<i>NO</i>
<i>Assessore</i>	<i>CROSASSO GIANFRANCO</i>	<i>SI</i>
<i>Assessore</i>	<i>BUSSETTI GIULIA</i>	<i>SI</i>

Presenti: 5 Assenti: 1

Partecipa alla seduta ***il Segretario Generale*** Dott. Livio Sigot.

Il Sindaco Angelo Patrizio - riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: AGGIORNAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata **n° 660 del 19/10/2016** allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, avente l'oggetto sopra riportato

Ritenuta la proposta meritevole di accoglimento per le motivazioni tutte in essa contenute;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.49 e 147 bis del D. Lgs 18.8.2000 n. 267 e s.m.i., "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", che allegati alla presente deliberazione ne fanno parte integrante e sostanziale;

Visti gli artt. 42 e 48 del Testo Unico approvato con D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 in ordine alla competenza degli organi comunali;

Vista la deliberazione consiliare n. 14 del 29/04/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2016/2018;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 137 in data 20/06/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, e con valenza pluriennale come previsto dal comma 2 dell'art. 24 del vigente Regolamento di contabilità, con la quale sono state assegnate ai Direttori di Area le risorse necessarie all'esecuzione dei programmi e progetti di bilancio;

Richiamato il Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di accogliere integralmente la proposta allegata alla presente quale parte integrale e sostanziale.

SUCCESSIVAMENTE

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U. approvato con D. Lgs 18/8/2000, n. 267.

Area Economico Finanziaria / Tributi

Proposta N. 660 del 19/10/2016

OGGETTO: AGGIORNAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU.

Su proposta del Sindaco Angelo Patrizio e dell'Assessore all'urbanistica Gianfranco Crosasso

PREMESSO CHE

Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30 marzo 2011 era stata approvata la tabella dei valori di riferimento per l'anno 2011 , delle aree fabbricabili esistenti sul Territorio , ivi compresi i coefficienti riduttivi per aree a le aree da destinare a servizi, per S.U.E. (Strumenti Urbanistici Esecutivi), per giacitura, per configurazione, prospicenza a fronte strada ed esposizione;

Ai fini esplicativi, successivamente, l'Ufficio Tecnico ha elaborato delle tabelle analitiche ove, per ogni tipo di area edificabile, sono stati individuati i singoli lotti , la superficie totale , la superficie da computare ai fini IMU ed i valori da attribuire a mq ai lotti medesimi in funzione delle stati di approvazione degli Strumenti Urbanistici ove previsti; e secondo livello di approvazione;

Sono state adottate ed approvate alcune varianti al P.R.G.C., come da provvedimenti che si sintetizzano di seguito :

- 1) Delibera di Consiglio Comunale n. 09/02/2011 Adozione Progetto Preliminare Variante n. 47 al P.R.G.C. (trasformazione da Fp 2 a Cb 29);
- 2) Delibera di Consiglio Comunale n. 21/03/2011 Adozione Progetto Preliminare Variante n. 47 al P.R.G.C. (trasformazione da Fp 2 a Cb 29);
- 3) Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 13/04/2015 Approvazione Piano Particolareggiato Cb 28;
- 4) Delibera di Consiglio Comunale n. 04/05/2015 Adozione Progetto Preliminare Variante n. 52 al P.R.G.C. (trasformazione da Cb 29 a Fp 2);
- 5) Delibera di C.C. n.82 del 21/12/2015 di approvazione della Variante Parziale n. 52 al P.R.G.C. vigente,

PRECISATO CHE :

- A) A fronte delle Varianti urbanistiche approvate, con particolare riferimento a quelle che hanno modificato la destinazione Urbanistica delle aree edificabili (Es. Cb 29 trasformata in Fp 2);
- B) A fronte dell'approvazione definitiva di Piani Particolareggiati ove previsti (es. Cb 28);
- C) A fronte del perdurare della crisi del mercato immobiliare, ivi compresa quella delle nuove edificazioni;
- D) A fronte dei valori specificatamente accertati dall'Agenzia dell'Entrate, per un'area edificabile in ambito Cb 27;

E) A fronte di quanto esplicitato dall'Ufficio Tecnico , con la nota protocollo n. 0013358/2016 del 01 giugno 2016 , in ordine all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili ed in particolare :

- 1) Per le aree trasformate da Cb 29 a Fp 2, il valore da applicare, è stato stabilito in € 4,20 /mq ;
- 2) Per le aree edificabili con PEC,PP o PdC approvati è stato stimato una riduzione del valore di mercato pari al 30 % dei Valori di riferimento individuati con la Delibera di Consiglio Comunale n. 37/2011;
- 3) Per l'area Cb 27 è considerabile congruo il valore accertato dall'Agenzia delle Entrate in data 21/07/2011 , pari a €./mq 90,00

EVIDENZIATO

Che la suddetta nota n. 0013358/2016 è allegata alla presente Deliberazione per farne parte integrante ivi comprese le tabelle analitiche con i valori aggiornati riferiti ad ogni ambito urbanistico ed ai lotti compresi nell'ambito stesso ;

Che al fine di applicare equamente i parametri di cui sopra è opportuno evidenziare che le date di riferimento sono quelle di esecutività delle Delibere di Adozione dei valori di riferimento e quindi:

- a) La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30 marzo 2011 con la quale era stata approvata la tabella dei valori di riferimento per l'anno 2011 , con indicazione specifica ed analitica di ogni ambito con capacità edificatoria anche minima ;

E INOLTRE

Le successive Delibere di adozione ed approvazione delle Varianti di PRGC che hanno interessato via via singoli ambiti urbanisti ed in particolare :

La Delibera di Consiglio Comunale n. 09/02/2011 Adozione Progetto Preliminare Variante n. 47 al P.R.G.C. (trasformazione da Fp 2 a Cb 29);

Variante n. 47 al P.R.G.C. relativa al Centro Abitato approvata con Delibera di C.C. n.3 del 07/03/2012;

Vista la Variante n. 48 al P.R.G.C. relativa alle Borgate approvata con Delibera di C.C. n.94 del 17/12/2013;

Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 13/04/2015 Approvazione Piano Particolareggiato Cb 28;

Vista la Variante Parziale n. 52 al P.R.G.C. vigente, approvata con Delibera di C.C. n.82 del 21/12/2015;

DATO ATTO ALTRESI' CHE

- Le tabelle predisposte dagli uffici contenenti i valori di riferimento per le suddette aree edificabili, ancorchè analiticamente elaborate (contenti Destinazione urbanistica - identificativi catastali e superfici) , riguardando diverse centinaia di lotti, non comprendono la totalità assoluta dei lotti edificabili, significando che in alcuni casi e per alcuni specifici lotti, il calcolo del valore dell'area edificabile non è automaticamente determinabile;

E INOLTRE

A fronte di particolari situazioni oggettivamente svantaggiose (esempio distanze minime dai confini - presenza di fasce di rispetto stradale e/o qualsivoglia altra limitazione e/o vincolo) anche in presenza di cubatura edificabile libera di fatto non utilizzabile dal proprietario,ma eventualmente cedibile a terzi, è possibile asserire a ragione che alcuni dei valori predeterminati dalla Delibera siano sovrastimati rispetto al valore di mercato sul quale è applicata l'imposta.

SI PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE DELIBERI

- A) Di approvare la parte motiva quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- B) Di approvare la relazione di stima redatta dall'Ufficio Edilizia Privata /Urbanistica;
- C) Di dare atto che l'applicazione dei valori aggiornati indicati si applica con decorrenza 01.01.2016, fatta eccezione per i valori delle aree comprese nei compatti interessati da varianti urbanistiche, per le quali occorre fare riferimento alle date di adozione ed approvazione delle varianti stesse, ancorchè in data antecedente il 01.01.2016 ed in particolare :
 - 1) Delibera di Consiglio Comunale n. 21/03/2011 Adozione Progetto Preliminare Variante n. 47 al P.R.G.C. (trasformazione da Fp 2 a Cb 29);
 - 2) Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 13/04/2015 Approvazione Piano Particolareggiato Cb 28;
 - 3) Delibera di Consiglio Comunale n. 04/05/2015 Adozione Progetto Preliminare Variante n. 52 al P.R.G.C. (trasformazione da Cb 29 a Fp 2);
 - 4) Delibera di C.C. n.82 del 21/12/2015 di approvazione della Variante Parziale n. 52 al P.R.G.C. vigente;
- D) Di dare atto che, le tabelle analitiche allegate alla relazione di stima di cui al suddetto punto "B" sono parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione- **Nel caso in cui il lotto edificabile preso in esame non sia presente (ovvero specificatamente catastalmente indicato) nelle tabelle stesse, si applica il valore applicato per i lotti simili confinanti del medesimo comparto urbanistico;**
- E) Di specificare che i predetti valori sono finalizzati a :
 - Fornire al contribuente uno strumento di raffronto per conoscere i valori venali di riferimento mediamente applicati e quindi l'onere impositivo e quindi l'onere impositivo cui è tenuto a fare fronte;
 - Fornire all'Ufficio Tributi uno strumento di verifica immediata della congruità dei predetti valori dichiarati dal contribuente e porre in essere le azioni di controllo e ridurre al massimo l'insorgere dei contenziosi;
- F) Di precisare che la determinazione di detti valori non può fare insorgere aspettative di omogeneizzazione ingiustificata di valori dichiarati da ciascun contribuente per gli immobili di proprietà , né alcuna pretesa di rimborsi o conguagli quando si palesi , per evidenza di atti e fatti dichiarati o conosciuti dall'Amministrazione Comunale , che il valore delle aree fabbricabili è superiore a quello individuato ed approvato con il presente provvedimento.
- G) Di dare atto che, in riferimento alle situazioni oggettivamente svantaggiose (esempio distanze minime dai confini - presenza di fasce di rispetto stradale e/o qualsivoglia altra limitazione e/o vincolo), in particolar modo riferiti a quelli sfuggiti alla stima analitica, per la

determinazione del valore di riferimento, si applicano (al valore base delle tabelle analitiche dei lotti confinanti nel medesimo comparto) anche i parametri indicati nella Deliberazione di consiglio Comunale n. 37/2011 ovvero gli indici riduttivi in ordine a : Giacitura del lotto-Configurazione-Fronte Strada-Esposizione- Servitù e Vincoli come specificatamente indicati nella Delibera stessa.

H) Di dichiarare, attesa l'urgenza, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U., approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Avigliana, 19 ottobre 2016

L'Istruttore Specialista
Luciano Di Maria

Del che si è redatto il presente verbale che viene sottoscritto digitalmente in un momento successivo

IL SINDACO
Angelo Patrizio
(sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Livio Sigot
(sottoscritto digitalmente)