



# Comune di Novalesa

PROVINCIA DI TORINO

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.21 del 31/10/2012

### OGGETTO:

**VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI COMUNALI -  
DETERMINAZIONE IMPORTI MEDI**

L'anno duemiladodici addì trentuno del mese di ottobre alle ore diciassette e minuti zero nella sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. RIVETTI EZIO CESARE - Sindaco	Sì
2. FALETTI TULLIO - Vice Sindaco	Sì
3. MOSCATELLI SILVANO COSTANTINO - Assessore	Sì
4. GHIOTTO MATTEO - Assessore	No
5. FOGLIA FRANCESCO FERRUCCIO - Assessore	Sì
Totale Presenti:	4
Totale Assenti:	1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Sigot Dott. Livio.

Il Presidente Sig. Rivetti Ezio, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI COMUNALI - DETERMINAZIONE IMPORTI MEDI

### LA GIUNTA COMUNALE

Ricordato che con deliberazione di C.C. n. 4 del 26/04/2010 di determinazione delle aliquote e detrazioni d'imposta anno 2010 era stato altresì stabilito il valore medio delle aree edificabili applicabili per il Comune di Novalesa ai fini del calcolo dell'ICI/IMU in € 40,00 al mq.

Considerato che la lettura della pianificazione in rapporto ai valori di mercato delle aree edificabili ha comportato per l'anno 2012 numerose problematiche applicative a causa anche dell'inflessione rilevante di questi ultimi.

Accertato a seguito di ricerca specifica, a puro rilievo statistico in assenza di statistiche ufficiali aggiornate, che negli ultimi quattro anni, nel Comune di Novalesa si sono registrate solo n. 4 transazioni registrate di aree edificabili il cui valore dichiarato in atti è variato da un minimo di € 19,86 al mq. ad un massimo di € 121,95 al mq. per un valore medio di circa € 49,26 al mq., tenuto conto dei metri quadrati effettivi di ciascuna transazione;

Considerato altresì che il mercato immobiliare sta vivendo una fase riflessiva, iniziata oltre un anno fa, che sta producendo un azzeramento nel numero delle transazioni eseguite e conseguentemente un ridimensionamento dei prezzi delle compravendite;

Considerato quanto sopra e verificato che appare equo dell'Amministrazione non incrementare ulteriormente i valori di riferimento, confermando il valore medio indicativo delle aree fabbricabili di Novalesa, ai fini IMU, in € 40,00 al mq.;

Verificato che il territorio del Comune di Novalesa è altresì gravato da numerosi vincoli sia edificatori sia di conformazione delle aree particolarmente frazionate sia di PAI che ne determinano e limitano l'edificazione e che pertanto risulta altresì necessario determinare coefficienti di abbattimento di tale valore in funzione delle obiettive condizioni presenti in loco ai fini dell'individuazione del valore effettivo delle varie aree ai fini dei conteggi per l'IMU;

Ricordato che il Comune di Novalesa è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale, approvato con D.G.R. n° 139-16201 in data 13/10/87, e la 1<sup>a</sup> Variante al P.R.G.I., approvata con D.G.R. n° 101-34579 in data 09/05/94;

Visto altresì il Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con deliberazione n.1/99 del 11/05/1999 dell'Autorità di Bacino del fiume Po (presa d'atto del Comune di Novalesa);

Considerato che nel P.R.G.C. vigente sono individuate le seguenti aree Edificabili :

Aree Edificabili di **Completamento (Ac1...9)** con indice di cubatura 1,00 mc./mq e rapp. copertura 1/3;

Aree Edificabili di **Nuovo Impianto (AiN9..16)** con indice di cubatura 0,50-0,80 mc./mq e rapp. copertura 1/3;

CONSIDERATO quanto sopra questa Amministrazione ritiene di dover determinare i coefficienti di riduzione del valore delle aree edificabili in base ai vari tipi di vincolo come segue:

1) Aree di **Completamento (Ac1...9)** nessuna riduzione;

Aree di **Nuovo Impianto (AiN9..16)** riduzione del 20% ;

2) Terreni inseriti in zona PAI (art. 9 delle N.T.A.) in base alla classe di rischio (e fino alla condivisione della carta dei rischi da parte della Regione Piemonte) riduzione come segue:

- Classe Fa Rischio frane attive (Inedificabile) riduzione  
100%
- Classe Fq. (frane quescenti ) riduzione  
60%
- Classe Fs (frane stabilizzate) riduzione  
30%
- Aree Ee (aree a rischio ed esondazione molto elevata) riduzione  
100%
- Aree Eb (aree a rischio ed esondazione elevata) riduzione  
60%
- Aree Em (aree a rischio ed esondazione media moderata) riduzione  
20%
- Aree Ca (conoidi attivi pericolosità molto elevata) riduzione  
100%
- Aree Cp (conoidi attivi parzialmente protette pericolosità elevata) riduzione  
60%
- Aree Cn (conoidi attivi protette pericolosità media) riduzione  
30%

3) Per terreni interessati da vincoli di viabilità (realizzazione nuove strade previste nel PRGC) o passaggio di elettrodotti riduzione del 50%

4) Per terreni in cui le particolari condizioni di conformazione del lotto e le limitate misure ne pregiudicano la normale edificabilità, quando la manica utile per un fabbricato è inferiore a 7 metri, tenuto conto delle distanze dai vicini, dalle strade etc riduzione del 50%

(tale riduzione non è applicabile quando lotti contigui sono della stessa proprietà)

5) Per terreni inseriti in zone non urbanizzate riduzione come segue:

- Distanze da strade pubbliche superiori a 30 mt. dei fondi interclusi - 10%
- Distanza della fognatura pubblica superiore a 20 mt. - 10%
- Distanza dalla rete acquedotto pubblica superiore a 50 mt. - 10%
- Distanza dal punto di fornitura della rete elettrica pubblica  
o Telecom, o Enel superiore a 50 mt - 10%

Di dare atto che tutti i coefficienti di riduzione non sono cumulabili tra loro e che in presenza di più vincoli sullo stesso mappale prevarrà quello più favorevole all'utenza;

Di dare atto altresì che sia il valore medio dell'area sia i suddetti coefficienti di riduzione vengono stabiliti unicamente ai fini del calcolo del valore delle aree edificabili per l'IMU, in riferimento a quanto prevedrà il Regolamento IMU in corso di approvazione;

Visti i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267/2000;

Ritenuto pertanto, opportuno provvedere in merito;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese

### **DELIBERA**

- 1) di dare atto che la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di confermare il valore medio di base delle aree edificabili in Novalesa, ai fini del calcolo IMU, in € 40,00 al mq.;
- 3) di approvare i coefficienti di riduzione da applicarsi al valore delle aree edificabili in base ai vari tipi di vincolo presenti sul territorio nelle seguenti misure:
  - Aree di **Completamento (Ac1...9)** nessuna riduzione;
  - Aree di **Nuovo Impianto (AiN9..16)** riduzione del 20% ;
- Terreni inseriti in zona PAI (art. 9 delle N.T.A.) in base alla classe di rischio (e fino alla condivisione della carta dei rischi da parte della Regione Piemonte) riduzione come segue:
  - Classe Fa Rischio frane attive (Inedificabile) riduzione  
100%
  - Classe Fq. (frane quiescenti ) riduzione  
60%
  - Classe Fs (frane stabilizzate) riduzione  
30%
  - Aree Ee (aree a rischio ed esondazione molto elevata) riduzione  
100%
  - Aree Eb (aree a rischio ed esondazione elevata) riduzione  
60%
  - Aree Em (aree a rischio ed esondazione media moderata) riduzione  
20%
  - Aree Ca (conoidi attivi pericolosità molto elevata) riduzione  
100%
  - Aree Cp (conoidi attivi parzialmente protette pericolosità elevata) riduzione  
60%
  - Aree Cn (conoidi attivi protette pericolosità media) riduzione  
30%

- Per terreni interessati da vincoli di viabilità (realizzazione nuove strade previste nel PRGC) o passaggio di elettrodotti riduzione del 50%
  
- Per terreni in cui le particolari condizioni di conformazione del lotto e le limitate misure ne pregiudicano la normale edificabilità, quando la manica utile per un fabbricato è inferiore a 7 metri, tenuto conto delle distanze dai vicini, dalle strade etc riduzione del 50%  
(tale riduzione non è applicabile quando lotti contigui sono della stessa proprietà)
  
- Per terreni inseriti in zone non urbanizzate riduzione come segue:
  - Distanze da strade pubbliche superiori a 30 mt. dei fondi interclusi - 10%
  - Distanza della fognatura pubblica superiore a 20 mt. - 10%
  - Distanza dalla rete acquedotto pubblica superiore a 50 mt. - 10%
  - Distanza dal punto di fornitura della rete elettrica pubblica o Telecom, o Enel superiore a 50 mt - 10%

Di dare atto che tutti i coefficienti di riduzione non sono cumulabili tra loro e che in presenza di più vincoli sullo stesso mappale prevarrà quello più favorevole all'utenza;

- 4) Di dare atto altresì che sia il valore medio dell'area sia i suddetti coefficienti di riduzione vengono stabiliti unicamente ai fini del calcolo del valore delle aree edificabili per l'IMU, in riferimento a quanto prevedrà il Regolamento IMU in corso di approvazione;
- 5) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge, avendo ottenuto, in una seconda e separata votazione, espressa in forma palese, per alzata di mano, l'unanimità favorevole dei voti.

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICA, della proposta di deliberazione formalizzata con presente atto;

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

F.to Rossetto Mauro

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità CONTABILE, della proposta di deliberazione formalizzata con presente atto;

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA

F.to Lombardi Marco



Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco  
F.to RIVETTI EZIO CESARE

---

Il Segretario Comunale  
F.to Sigot Dott. Livio

---

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario Comunale del Comune di Novalesa certifica che la presente viene pubblicata all'albo pretorio telematico sul Sito Internet [www.comune.novalesa.to.it](http://www.comune.novalesa.to.it) per 15 giorni consecutivi a partire dal 14/11/2012 e sino al 29/11/2012

- Viene trasmessa in data odierna al Capigruppi Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

### **DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è diventata esecutiva ai sensi dell'Art. 134 D.Lgs. 267/00

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione – Art. 134, comma 3° del D.Lgs. 267/00

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile – Art. 134 – comma 4° del D.Lgs 267/00

Il Segretario Comunale  
F.to Sigot Dott. Livio

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

li, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale