



CITTÀ DI CHIERI

Città metropolitana di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 123

SEDUTA IN DATA 19/12/2017

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI MEDI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI, AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 1 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC)

L'anno duemiladiciassette, addì diciannove del mese di Dicembre, alle ore 20:02 nella sala delle adunanze consiliari, convocato dal Presidente con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica, di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale sono membri i Signori:

1	MARTANO CLAUDIO	P	14	RAINATO PAOLO	P
2	BENEDICENTI PIERCARLO	P	15	ROSSO ALBERTO	P
3	BERRUTO DANIELA	P	16	SABENA DANIELA	P
4	BOSCO FRANCO	P	17	SACCO RACHELE	A
5	CAGLIERO ALBERTO	P	18	SANDRI VALTER	P
6	CARDONA PASQUALE	P	19	SAVIO ANDREA	P
7	CHECCHETTO MANUELA	A	20	SAVIO PAOLO	P
8	GIORDANO ANTONELLA	P	21	SICCHIERO ALESSANDRO	P
9	LANCIONE FRANCESCO	P	22	TASSELLA ANNA MARIA	P
10	MICHELINI LAURA	P	23	VASCHETTI LAURA	P
11	PAPI LIVIA	P	24	VEZZOSO LIVIO	A
12	QUATTROCOLO FRANCESCA	A	25	ZULLO ANTONIO	P
13	QUATTROCOLO ROBERTO	P			

Presiede la seduta la Signora Daniela Sabena – Il Presidente del Consiglio.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Paolo Morra.

La Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avanzata dal “Area Pianificazione e Gestione del Territorio” avente ad oggetto “APPROVAZIONE VALORI MEDI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI, AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 1 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC)”.

Premesso che:

- l'art. 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 15/12/1997 disciplina la potestà regolamentare degli enti locali in materia di entrate tributarie e non tributarie;
- con deliberazione Consiglio Comunale n. 29 del 27/3/2014 veniva approvato il vigente Regolamento comunale per la Gestione dell'Imposta Unica Comunale (IUC), successivamente ulteriormente modificato;
- l'art. 18, comma 1 del succitato Regolamento prevede, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la determinazione di valori medi di riferimento per le aree fabbricabili site nel territorio del Comune;
- A tal fine il Servizio Pianificazione, sulla base dei valori forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari che fa capo all'Agenzia delle entrate e mediante comparazione e sviluppo di valori, superfici, indici di fabbricazione ed altri parametri ritenuti idonei ha individuato dei valori medi di riferimento per le aree edificabili, suddivisi per zone omogenee dell'intero territorio comunale.

Tutto ciò premesso,

Considerato che:

- il Comune di Chieri è dotato di P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36-19211 del 19.05.1997. Tale Piano individua le aree edificate ed edificabili suddividendole nelle varie zone normative omogenee per tipologia edilizia ed indice di edificabilità;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 99 del 10/11/2017, è stata adottata la “Proposta Tecnica di Progetto Preliminare” inerente la Variante Strutturale n. 15 al P.R.G.C. vigente per retrocessione di aree edificabili, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- Le disposizioni in termini di individuazione di aree normative della succitata variante sono da considerarsi esecutive, ai fini della tassazione IMU, dal 1° gennaio 2018, in analogia ai disposti che prevedono che un'area diventa edificabile dalla data della delibera di adozione del progetto preliminare della variante urbanistica che l'ha prevista;
- per l'individuazione dei valori di mercato delle aree edificate ed edificabili sono state utilizzate le indagini ed i rilevamenti effettuati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che fa capo all'Agenzia delle entrate (precedentemente Agenzia del territorio) riferiti al 1° semestre 2017, i cui valori devono essere intesi come di ausilio alla stima e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea di riferimento;
- per l'individuazione dei valori di cui in oggetto il territorio comunale è stato suddiviso in N. 5 macrozone, in analogia con le procedure utilizzate per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini ICI e per la determinazione della monetizzazione delle aree per standard urbanistici:
 - M1 Centro storico;
 - M2-M3 Aree esterne ovest – sud – est;
 - M4 Area esterna nord - ovest
 - M5 Frazioni esterne Pessione e Madonna della Scala;
 - M6 Frazione di Airali;
- Il valore delle aree edificate ed edificabili è stato ricavato applicando ad ogni area normativa omogenea di P.R.G.C. una percentuale di incidenza in relazione al valore dell'edificato realizzato in base allo sfruttamento dell'indice territoriale relativo ad ogni

singola zona ed alla determinazione delle superfici vendibili teoriche moltiplicate per i valori residenziali "O.M.I." relativo alla zona di competenza.

- La definizione di tali valori è stata attuata mediante l'applicazione di procedure e principi valutativi di generale e comune accettazione;

Vista la proposta dei valori medi di riferimento per le aree edificabili, suddivisi per zone omogenee dell'intero territorio comunale, redatta la Servizio Pianificazione del comune, come rappresentati nella Tavola A -zone IMU allegata, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e ritenutala meritevole di approvazione;

La succitata tabella contiene anche, nelle note particolari, precisazioni riguardanti l'individuazione delle aree edificabili di cui all'art. 5 del vigente Regolamento comunale citato in premessa ed alcuni casi di riduzione per casi particolari di natura urbanistica. Si precisa che tali riduzioni non sono cumulabili.

Dato atto che tali valori medi di riferimento devono essere intesi come di ausilio alla determinazione della base imponibile da parte dei singoli contribuenti e con l'intento di semplificare gli adempimenti a carico degli stessi qualora non reperibili altri dati o valori più certi, quali atti di compravendita, atti di successione, valutazioni peritali specifiche, ecc. Gli Uffici competenti in materia di tributi possono comunque disporre gli accertamenti ritenuti necessari ad insindacabile giudizio, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 11 del vigente Regolamento comunale citato in premessa.

Visto il Testo Unico degli Enti Locali n. 267 del 18/08/2000;

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Dato atto che l'argomento è stato discusso e licenziato in data 11/12/2017, nelle sedute della 1° e 3° Commissione Consiliare;

Per quanto sopra esposto si propone che il Consiglio Comunale

D E L I B E R I

1. **DI APPROVARE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 1, del vigente Regolamento comunale per la Gestione dell'Imposta Unica Comunale (IUC), la determinazione dei valori medi di riferimento per le aree edificabili, suddivisi per zone omogenee, dell'intero territorio comunale, redatta dal Servizio Pianificazione del comune, come rappresentati nell'elaborato grafico Tavola A) -zone IMU allegata, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto. La succitata tavola contiene anche, nelle note particolari, precisazioni riguardanti l'individuazione delle aree edificabili di cui all'art. 5 del citato Regolamento comunale e casi di riduzione per particolari situazioni di natura urbanistica. Si precisa che tali riduzioni non sono cumulabili.
2. **DI DARE ATTO** che tali valori medi, che fanno riferimento alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riferiti al 1° semestre 2017, devono essere intesi come di ausilio alla determinazione della base imponibile da parte dei singoli contribuenti e con l'intento di semplificare gli adempimenti a carico degli stessi, qualora non reperibili altri dati o valori più certi, quali atti di compravendita, atti di successione, valutazioni peritali specifiche, ecc. Gli Uffici competenti in materia di tributi possono comunque disporre gli accertamenti ritenuti necessari ad insindacabile giudizio, ai sensi e con le modalità di cui all'art. 11 del vigente Regolamento comunale citato in premessa.
3. **DI PREVEDERE** l'aggiornamento di tali valori, sulla base della variazione dei valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ogni due anni, con deliberazione della Giunta Comunale.
4. **DI PRENDERE ATTO** che le disposizione in termini di individuazione di aree normative della Variante Strutturale n. 15 citata in narrativa sono da considerarsi esecutive, ai fini della tassazione IMU, dal 1° gennaio 2018, in analogia ai disposti che prevedono che un'area diventa edificabile dalla data della delibera di adozione del progetto preliminare della variante urbanistica che l'ha prevista;
5. **DI DARE ATTO** che il responsabile del procedimento amministrativo è l'Arch. Carlo Bechis, responsabile del Servizio Pianificazione.

Ritenuto dover provvedere in merito.

Visti i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico Ordinamento Enti Locali, D.Lgs. n. 267/2000.

Sentito l'intervento, conservato agli atti in registrazione informatica, dell'assessore Paschero Anna.

Dato atto che la votazione, svoltasi in modo palese da parte degli aventi diritto mediante l'utilizzo di sistema elettronico, dà il seguente risultato accertato e proclamato dalla Presidente:

Presenti	n. 21
Votanti	n. 21
Voti favorevoli	n. 21
Voti contrari	n. 0
Astenuti	n. 0

DELIBERA

1. Di approvare la proposta di deliberazione relativa a "APPROVAZIONE VALORI MEDI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI, AI SENSI DELL'ART. 18, COMMA 1 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC)".

Il Segretario Generale
Paolo Morra

Il Presidente del Consiglio
Daniela Sabena