



COPIA

CITTÀ DI SETTIMO TORINESE

Provincia di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 59

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A SERVIZI E DEI CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2013.

L'anno duemilatredecim addì 26 del mese di Settembre alle ore 17:30 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 - CORGIAT LOIA ALDO - Sindaco | |
| 2 - BALBO SALVATORE | 17 - FURFARO PATRIZIA |
| 3 - BASILE LUIGI | 18 - MEIACH GIOVANNA MARIA |
| 4 - BENEDETTO SILVERIO | 19 - MONDELLO ROSINA |
| 5 - BRINO GIANCARLO | 20 - OLMIERI BRUNO |
| 6 - CADONI SALVATORE MARCELLO | 21 - PALUMBO CALOGERO ANGELO |
| 7 - CAPRIOLO GIOVANNI | 22 - PERRI GIOVANNI |
| 8 - CATANZARO VALENTINO | 23 - PULTRONE ANTONINO |
| 9 - CHIARLE GIORGIO | 24 - RIGNANESE VINCENZO |
| 10 - COLLOCA ANTONINO | 25 - RONCALI PAOLO |
| 11 - CORICA GIUSEPPE | 26 - SCAVONE FELICE |
| 12 - CRISTIANO MIRELLA | 27 - SILVESTRI ANTONIO |
| 13 - CUOPPOLO FABIO | 28 - SINISCALCHI ENRICO |
| 14 - ELISEO GIUSEPPE | 29 - SPORTIELLO DONATO |
| 15 - FALVO CRISTINA | 30 - TURCHETTO DAVIDE |
| 16 - FORTI GIUSEPPE | 31 - VELARDO PINO |

Dei suddetti Consiglieri sono assenti, al momento della trattazione del presente argomento, i Signori: CUOPPOLO FABIO (Giustificato), TURCHETTO DAVIDE (Giustificato) e SILVESTRI ANTONIO.

Presiede la seduta il Sig. SPORTIELLO DONATO - Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, Dr.ssa SUGLIANO ULRICA.



Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in trattazione l'argomento in oggetto.



SEDUTA DEL 26/09/2013

VERBALE N. 59

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A SERVIZI E DEI CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNO 2013.

Premesso che:

il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con DGR n. 59-9372 del 07.10.91, e successive varianti, delimita appositi ambiti di intervento all'interno dei quali fornisce specifiche previsioni di attuazione e precisamente individua le aree di concentrazione volumetrica e quelle da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

ai sensi dell'art. 6 delle norme di attuazione del P.R.G.C., la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definite dagli artt. 51 e 21 della legge 56/77e s.m.i., riguarda i sedimi e gli spazi appositamente vincolati dal P.R.G. nell'ambito dei perimetri dei P.E.C. e in nessun caso dovrà essere inferiore, per le opere di urbanizzazione secondaria, ai rapporti stabiliti per le varie classi di destinazione dal citato art. 21 della L.R. 56/77;

ove non fosse possibile conseguire in tutto o in parte dette dotazioni nell'ambito delle aree interessate da P.E.C., è consentito dalle norme di PRGC, che lo standard sia raggiunto reperendo la quota mancante tanto all'interno come all'esterno di esse, purché in questo caso nell'ambito degli spazi pubblici vincolati dal P.R.G. ai sensi del precitato art. 21 della L.R. 56/77;

ai sensi del succitato art. 6 delle norme di attuazione del PRGC, nelle aree a carattere residenziale, da attuare con ricorso al S.U.E. è ammessa, a giudizio dell'Amministrazione, l'equipollenza della monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria purché le attrezzature di cui alle lett. a, b del punto 1 dell'art. 21 della L.R. 56/77 non vi siano disposte con apposita indicazione planimetrica;



l'art. 6 del regolamento vigente IMU dispone che ai sensi dell'art. 52 D.Lgs 446/97 il Comune può provvedere a determinare periodicamente per le zone omogenee i valori venali della aree fabbricabili.

Ritenuto che :

la monetizzazione debba garantire al Comune le risorse necessarie per acquistare le aree per servizi non cedute dagli interventi di S.U.E che si trovino nelle condizioni sopra descritte;

occorre definire il valore delle aree destinate a pubblici servizi, prive di specifico mercato;

il probabile valore di monetizzazione deve tenere conto della potenzialità edificatoria teorica media degli ambiti di intervento in modo da perequare le potenzialità edificatorie concentrate sulle aree edificabili anche sulle aree non edificabili destinate a servizi pubblici;

Ritenuto opportuno:

confermare il criterio di calcolo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 108 del 15.12.2011, in base al quale il valore a metro quadro di tali aree debba corrispondere al costo che il Comune sosterebbe per l'acquisizione delle stesse;

assimilare il suddetto criterio al valore di mercato delle aree fabbricabili dallo strumento urbanistico da utilizzare ai fini dell'accertamento IMU per l'anno 2013;

Preso altresì atto che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 77/2013, in conseguenza del protrarsi della crisi economica che ha ridotto notevolmente la capacità di spesa, restringendo la liquidità da parte del settore bancario, al fine di agevolare ed incentivare il decollo degli interventi edilizi previsti dalla pianificazione urbanistica locale vigente, ha ritenuto opportuno rivedere le modalità di rateizzazione del contributo concessorio e della monetizzazione della aree a servizi non dismesse, attraverso una riduzione del versamento nella fase iniziale di cantierizzazione, e una diluizione dei pagamenti in un arco temporale di 24 mesi;

Le previsioni contenute nella suddetta deliberazione sono peraltro da considerarsi in sintonia con i disposti della legge 98/2013 di conversione del DL 69/2013, il cosiddetto Decreto del Fare che all'art. 30, comma 3 introduce una proroga "automatica" di due anni dell'efficacia dei titoli abilitativi edilizi in essere.



Considerato quanto sopra, si ritiene dunque opportuno confermare le modalità di versamento contenute nella suddetta deliberazione n. 77/2012, introducendo inoltre forme di incentivazione dei versamenti in unica soluzione al momento del rilascio del provvedimento amministrativo, anche alla luce di quanto introdotto dall'art. 20 comma 5bis della sopra richiamata legge 98/2013.

Ricordato che l'argomento in oggetto è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Permanente nella seduta del 19 settembre 2013;

Tutto ciò premesso;

Visto l'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Programmazione del Territorio ed Attività Edilizie in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

Proposta l'immediata eseguibilità del presente atto ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.e.l. si propone affinché il **Consiglio Comunale**

DELIBERI

1) di utilizzare per l'anno 2013 il seguente criterio di stima del corrispettivo della monetizzazione delle aree per servizi pubblici da versare al Comune:

AREE RESIDENZIALI:

Valore unitario dell'area (€/mq) = (Superficie Territoriale x Indice Territoriale x Valore unitario costruito x Incidenza Terreno x Coefficiente di Incremento x Riduzione) / (Altezza interpiano) / Superficie Territoriale

AREE PRODUTTIVE/TERZIARIE:

Valore unitario dell'area (€/mq) = (Superficie Territoriale x Indice Territoriale x Valore unitario costruito x Incidenza Terreno x Coefficiente di Incremento x Riduzione) / Superficie Territoriale

dove:

- Valore unitario costruito (€/mq) = valore stabilito in base all'appartenenza alla microzona catastale così come definite nel valore massimo contenuto nel documento allegato alla delibera C.C. n. 47 del 06.07.2001 ad oggetto "D.P.R. 23/3/1998 N. 138 - Regolamento per la revisione generale delle zone censuarie e tariffe d'estimo delle U.I. – Adempimenti in materia delle microzone comunali



secondo i disposti della Circolare N. 13/T - Approvazione del Progetto di Microzonazione.” ed eventuali successive modifiche, convertito in Euro e aumentato del 60%, al fine di tenere conto dell’andamento dei valori del mercato immobiliare;

- Coefficiente di incremento (C.i) = incremento del valore unitario del costruito della microzona in funzione della destinazione d’uso degli immobili

C.i = 1 per qualsiasi destinazione prevista nelle diverse microzone, ad eccezione delle microzone n. 9 e n. 10 per le quali valgono i seguenti coefficienti:

Destinazione d’uso prevalente ¹	Coefficiente di incremento (C.i)
Produttivo	1
Turistico Ricettivo	2
Residenziale	2,8
Commerciale Direzionale	3

¹Per destinazione d’uso prevalente si intende che almeno il 60% della capacità edificatoria (volume o superficie) sia riconducibile ad una delle destinazioni elencate nella tabella sopra riportata. Qualora non sia possibile individuare una “destinazione prevalente” il Coefficiente di incremento da applicare è pari a 2,6.

- Incidenza terreno = 20%;
- Riduzione = 50%
- Altezza interpiano = 3 m (altezza media convenzionale per destinazioni residenziali) al netto delle spese tecniche e notarili per l’acquisizione (che incide per circa il 2%), rivalutato secondo l’indice ISTAT prezzi al consumo per le famiglie, riferito al periodo ottobre 2009-luglio 2013 pari al 8,6% e, esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia nel centro storico della città, come individuato dal PRG, ridotto ulteriormente del 35%.

2) di utilizzare, nelle more della ridefinizione dei valori delle Microzone Catastali, ai fini dell’accertamento IMU per l’anno 2013, quale criterio assimilabile al valore di mercato delle aree fabbricabili come individuate dal PRG, quello determinato



dall'applicazione del criterio come definito dalla delibera di C.C. 108/11, senza la riduzione del 50% e dell'ulteriore 35% per il centro storico.

3) qualora il valore delle aree fabbricabili dichiarato negli atti di trasferimento della proprietà risulti superiore a quello determinato attraverso l'applicazione del criterio stabilito al precedente punto 3), gli uffici impositori dovranno assumere come parametro per l'accertamento tributario il valore dichiarato nell'atto o nella misura eventualmente definita per l'imposta di registro o IVA;

4) di confermare la possibilità di rateizzazione dei versamenti dovuti relativi ai contributi concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e alla monetizzazione delle aree a servizi non dismesse, con le stesse modalità stabilite dalla DCC n 77/2012;

5) di integrare, richiamate le premesse e in sintonia con i contenuti della legge 98/2013, la sopracitata deliberazione del Consiglio Comunale n. 77/2012 con l'introduzione della seguente forma di incentivazione dei versamenti effettuati in unica soluzione al momento del rilascio del provvedimento amministrativo,

- versamento in unica soluzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: sconto 15%;
- versamento in unica soluzione dei soli oneri di urbanizzazione primaria o dei soli oneri di urbanizzazione secondaria: sconto 7,5%;
- versamento in unica soluzione del costo di costruzione: sconto 7,5%;
- versamento in unica soluzione della monetizzazione per le aree a servizi non dismesse: sconto 7,5%;

6) di allegare la presente deliberazione al bilancio di previsione 2013, in conformità a quanto disposto dall'art. 172, 1° comma, lettera c) del D.Lgs. 267/2000;

7) di demandare al dirigente competente l'adozione dei successivi atti amministrativi per la trasformazione del criterio, di cui al punto 2, in valore delle aree fabbricabili in base al PRG vigente;

8) di dare atto che la presente avrà efficacia, salvo per quanto riportato al punto 2, dal momento della sua esecutività;



PARERI

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali sulla proposta di deliberazione sopra riportata si esprime:
parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

II DIRIGENTE DEL SERVIZIO DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA' EDILIZIE

___F.to: Arch. EMANUELA CANEVARO___

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile:

II DIRIGENTE DEI SERVIZI FINANZIARI

___F.to: D.ssa ELISABETTA VISCARDI___



IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la sopraestesa proposta e ritenendola meritevole di approvazione;

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

Richiamati gli interventi dei Consiglieri Signori SINISCALCHI, BRINO e PALUMBO, registrati su DVD della seduta del 26/09/2013;

Procedutosi a votazione;

* * * * *

Al momento della votazione risultano assenti il SINDACO ed i Consiglieri CHIARLE, COLLOCA, FALVO, FURFARO, RIGNANESE, SCAVONE e VELARDO.

Sono pertanto presenti in aula n. 20 Consiglieri.

* * * * *

Con n. 16 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 20 Consiglieri presenti alla seduta, di cui n. 16 votanti e n. 4 astenuti (BALBO, CORICA, ELISEO e RONCALI), esito proclamato dal Presidente;

D E L I B E R A

Di approvare così come si approva la proposta presentata.

Redatto e sottoscritto
In originale firmati:

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to SUGLIANO ULRICA

IL PRESIDENTE

F.to SPORTIELLO DONATO
