



COMUNE DI NOVARA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione N° 144 del 09/05/2017
(Proposta N° 166 del 03/05/2017)

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI IMU – ANNO 2017.

L'anno duemiladiciassette , il mese di Maggio, il giorno nove , alle ore 09:30, nella sala delle adunanze del Palazzo Civico, si è riunita la Giunta Comunale.

All'inizio della discussione della presente delibera, risultano presenti:

Nome	Delega	Presenza
CANELLI ALESSANDRO	SINDACO	presente
BONGO ANGELO SANTE	VICESINDACO	presente
BEZZI SIMONA	ASSESSORE	presente
BORREANI FEDERICA	ASSESSORE	presente
CARESSA FRANCO	ASSESSORE	presente
GRAZIOSI VALENTINA	ASSESSORE	presente
IODICE EMILIO	ASSESSORE	presente
MOSCATELLI SILVANA	ASSESSORE	presente
PAGANINI MARIO	ASSESSORE	presente
PERUGINI FEDERICO	ASSESSORE	presente

Partecipa il Segretario Generale, Cav. Uff. Dott. Giacomo Rossi
E' presente il Direttore Generale, Dr. Roberto Moriondo.

N. 144 OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI IMU – ANNO 2017.

Su proposta dell'Assessore alla Pianificazione e Governo del Territorio, Arch. Federica Borreani e dell'Assessore alle Risorse Economiche, Programmazione Finanziaria e Mobilità Urbana, Prof.ssa Silvana Moscatelli

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- il Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23, con particolare riferimento agli artt. 8 e 9, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, che ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a decorrere dal 2014 ;
- il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, che ha anticipato in forma sperimentale l'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2012, nonché gli interventi legislativi successivi che hanno introdotto modificazioni ed integrazioni alla disciplina in esso contenuta ;
- il D.Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I., al quale il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 rinvia in ordine a specifiche previsioni normative ;
- l'art. 1, comma 703 della L. n. 147/2013 che dispone la salvaguardia della disciplina dell'I.M.U. con l'entrata in vigore della I.U.C. ;

CONSIDERATO CHE:

- l'art. 2, comma, 1, lett. b) del D.Lgs n. 504/1992, espressamente richiamato dall'art.13, comma 2 del D.L. n. 201/2011 ai fini dell'applicazione dell' I.M.U. definisce che *“per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”* ;
- l'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30.09.2005, convertito in L. n. 248/2005, nonché l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006 convertito in L. n. 248/2006 individuano in via interpretativa che il predetto comma 1, lett. b), art. 2 del D.Lgs n.504/92 preveda che un'area sia da considerare comunque fabbricabile allorché sia utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ;
- sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs n. 504/1992 espressamente richiamato dall'art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, il valore impositivo ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche ;
- l'art. 10 del vigente Regolamento di disciplina della componente I.M.U. della I.U.C. nel Comune di Novara, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 23 del 28 Aprile 2014 e n. 23 del 31 Marzo 2016, integra la specificazione dei predetti criteri di determinazione del valore imponibile delle aree, individuando ulteriori elementi quali la superficie complessiva del lotto, la sua conformazione, le possibilità di accorpamento con lotti confinanti, la necessità di procedere all'esecuzione di opere di adeguamento, l'edificabilità di fatto, la sussistenza di vincoli urbanistici di edificazione, fasce di rispetto, nonché criteri di individuazione di valori omogenei in aree di trasformazione e/o riqualificazione urbanistica sottoposte a strumento urbanistico esecutivo (SUE/IEU) in relazione alla densità volumetrica, attribuita dal P.R.G. vigente, nel rispetto degli usi ammessi (MIX R - MIX P) come definiti dall'art. 16 NTA del piano stesso ;

- ai sensi del comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs 504/92 e dell'art. 10, comma 6 del Regolamento I.U.C. in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n. 380/2001 la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, 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 ovvero iscritto in catasto, indipendentemente da eventuale rilascio del certificato di abitabilità od agibilità della Legge 457/1978 ;
- il comma 3 del predetto art. 10 del Regolamento I.U.C. prevede altresì che la potenzialità di edificazione è determinata tenendo conto della tipologia di intervento edilizio che possa essere attuato distinguendo tra area edificabile da P.R.G. con permesso di costruire diretto, area edificabile soggetta a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata, area edificabile soggetta a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, area soggetta a vincolo espropriativo ;
- il comma 4 del predetto art. 10 specifica che i criteri estimativi sopra indicati debbano applicarsi altresì ai lotti di aree edificabili del tessuto urbano esistente ai sensi del P.R.G. vigente, nel caso di cessione di diritti edificatori, ammessi tra lotti contigui nel rispetto del codice civile e delle leggi vigenti in materia, con la conseguenza che il valore venale in comune commercio del terreno del lotto servente registrerà una minusvalenza di valore per effetto della perdita dei diritti ceduti, mentre quello del lotto dominante registrerà corrispondente plusvalenza di valore a seguito della diversa e maggiore potenzialità edificatoria acquisita ;

DATO ATTO CHE:

- il progetto definitivo di variante generale del P.R.G. è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 70 del 17 dicembre 2004 ed in regime di salvaguardia ex art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. ;
- il Piano Regolatore Generale è stato successivamente approvato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 51-8996 del 16.06.2008, rendendo di fatto cogenti le destinazioni d'uso e le relative capacità edificatorie attribuite alle aree di nuovo impianto ;
- le mutate condizioni normative di riferimento e la mancata attualizzazione nell'ultimo quadriennio dei valori venali indicativi delle aree fabbricabili di nuovo impianto, in relazione anche all'avvenuto consolidamento sulle stesse dello jus edificandi derivato dal P.R.G. vigente, hanno richiesto un primo urgente adeguamento dei valori iniziali ai reali valori medi di mercato, effettuato con deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del 4 giugno 2012 ;
- con deliberazione di G.C. n. 126 del 5 giugno 2013 è stata approvata una più articolata, omogenea ed affinata metodologia estimativa di determinazione dei valori venali di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U. con l'introduzione di parametri quali il prezzo di vendita al metro quadrato degli edifici di nuova costruzione nella zona di riferimento, distinto in base alla destinazione residenziale o produttiva, l'indice di edificabilità (territoriale o fondiaria) di ogni singola area normativa individuata dal PRG, distinguendo, all'interno degli Ambiti, le aree con densità specifica, l'altezza virtuale come definita nel Regolamento Edilizio, l'incidenza d'area nuda parametrata al costo di acquisto dell'area, agli oneri fiscali e finanziari ed all'utile proporzionale del costruttore / venditore, nonché la correlazione estimativa correlata ai valori di mercato rilevati dalle quotazioni immobiliari tratte dalla pubblicazione del Consulente Immobiliare ;
- con deliberazioni di G.C. n°. 150 del 21 maggio 2014, n°. 169 del 20 maggio 2015 e n° 176 del 25 maggio 2016 è stato confermato l'impianto complessivo della predetta metodologia estimativa al fine della determinazione dei valori venali di riferimento delle aree edificabili per gli anni 2014, 2015 e 2016 ;
- occorre procedere all'aggiornamento dei valori venali di riferimento delle aree fabbricabili (V) ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2017 sulla base dei valori rilevati dalle quotazioni immobiliari relative all'autunno 2016 tratte dalla pubblicazione del Consulente Immobiliare n. 1011 del 15/12/2016 così riassunti :

	VALORE DI RIFERIMENTO DI AREE DESTINAZIONE RESIDENZIALE MIX R art. 16 N.T.A. del PRGC vigente	VALORE DI RIFERIMENTO DI AREE DESTINAZIONE PRODUTTIVO MIX P art. 16 N.T.A. del PRGC vigente
CENTRO	€ 3.500,00	
SEMICENTRO	€ 2.400,00	€ 800,00
PERIFERIA	€ 1.950,00	€ 800,00

- su tali valori l'incidenza dell'area nuda, che si effettua moltiplicando la percentuale di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove (nel caso di edilizia residenziale) indicata nelle tabelle di cui al Consulente Immobiliare n. 1011 del 15.12.2016 per il coefficiente teorico 0,65 attribuibile a costo di acquisto dell'area, oneri fiscali e finanziari, utile proporzionale del costruttore / venditore come da tabella illustrativa sotto esposta :

ZONE DA CONSULENTE IMMOBILIARE	PERCENTUALE DI INCIDENZA DEL COSTO- VALORE DELL'AREA SULLE QUOTAZIONI DI MERCATO DELLE ABITAZIONI NUOVE	INCIDENZA D'AREA NUDA (coefficiente teorico 0,65)
CENTRO	28%	18,20%
SEMICENTRO	20%	13,00%
PERIFERIA E SUBURBANI	16%	10,40%

- i valori di riferimento (V) sono dunque determinati sulla base della destinazione prevalente attribuita dal P.R.G. a ogni singola area (residenziale per le destinazioni MixR, produttiva per le destinazioni MixP);
- qualora, sulla base di un progetto approvato e di un permesso di costruire rilasciato, sia possibile individuare, all'interno delle MixR o MixP, una destinazione specifica esclusivamente commerciale o terziaria, si opererà come segue :
 - al fine della determinazione dei valori di riferimento (V) per aree con destinazione commerciale, verranno considerati i valori rilevati dalle quotazioni immobiliari per i negozi relative all'autunno 2016 tratte dalla pubblicazione del Consulente Immobiliare n. 1011 del 15/12/2016 :

	VALORE DI RIFERIMENTO DI AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE
CENTRO	€ 6.200,00
SEMICENTRO	€ 3.650,00
PERIFERIA	€ 1.950,00

- al fine della determinazione dei valori di riferimento (V) per aree con destinazione terziaria, verranno applicati ai valori rilevati dalle quotazioni immobiliari per gli immobili residenziali di cui sopra i coefficienti di differenziazione specifici e precisamente :

- coefficiente pari ad 1 per uffici in centro storico ed in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali ;
- coefficiente pari a 0,97 per uffici in semicentro di elevato interesse terziario ;
- coefficiente pari a 0,85 per uffici in zone periferiche di interesse terziario ;

da cui :

	VALORE DI RIFERIMENTO DI AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA
CENTRO	€ 3.500,00
SEMICENTRO	€ 2.328,00
PERIFERIA	€ 1.657,50

- la cartografia di riferimento utilizzata per la definizione delle tre macro-aree "Centro – Semicentro – Periferia" è quella divulgata dall'Agenzia del Territorio in riferimento alla definizione delle 3 zone censuarie

RITENUTO DI DETERMINARE:

il Valore Venale (VV) delle aree fabbricabili di nuovo impianto secondo i criteri seguenti:

- prezzo di vendita al metro quadrato degli edifici di nuova costruzione nella zona di riferimento (Centro, Semicentro, Periferia e Frazioni) (V), distinto in base alla destinazione prevalente di P.R.G. (residenziale per MixR, produttiva per MixP) ;
- indice di edificabilità (territoriale o fondiaria) di ogni singola area normativa individuata dal P.R.G., distinguendo, all'interno degli Ambiti, le aree con densità specifica) (D) ;
- altezza virtuale Hv come definita nel Regolamento Edilizio (3 mt.) ;
- incidenza d'area nuda I.A. rappresenta la quota percentuale moltiplicata per il coefficiente teorico 0,65 attribuibile a costo di acquisto dell'area, oneri fiscali e finanziari, utile proporzionale del costruttore/venditore;

dando atto che le formule utilizzate per la loro determinazione, sulla base dei predetti fattori tra essi in relazione sono le seguenti :

	VALORE DI RIFERIMENTO DI AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA
aree MIX R	$VV = V \times D / H_v \times I.A. \text{ specifica} * 0,65$
aree MIX P	$VV = V \times D \times I.A. \text{ specifica} * 0,65$

RITENUTO OPPORTUNO:

- determinare meccanismi di diversificazione e diversa valorizzazione di aree per le quali l'esercizio dell'attività edificatoria è subordinato al mero rilascio di concessione edilizia secondo le vigenti disposizioni del Piano Regolatore Generale, rispetto alle aree non immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio ma ricomprese in zone per le quali il Piano Regolatore Generale subordina il rilascio delle concessione ad edificare all'adozione di piani particolareggiati o piani di lottizzazione, d'iniziativa sia pubblica che privata ;
- dare concreta attuazione all'art. 10 del Regolamento IUC che al comma 3 prevede una diversa valorizzazione della potenzialità di edificazione rispetto al parametro della tipologia di intervento edilizio che possa essere attuato, tenendo conto delle variazioni di valore che l'area registra in relazione alle diverse fasi dell'iter procedurale urbanistico e della conseguente stato di attualità e potenzialità della sua edificabilità ;
- individuare coefficienti correttivi dei valori di riferimento delle aree edificabili (VV), diversificando quelle edificabili con permesso di costruire diretto, da quelle soggette a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o di iniziativa pubblica ;
- individuare un ulteriore coefficiente correttivo dei valori di riferimento delle aree edificabili (VV), correlato all'esistenza di vincoli di inedificabilità di tipo urbanistico e/o geologico, alla conformazione del lotto, alla necessità di realizzare opere al fine di rendere il terreno concretamente edificabile ;
- procedere quindi alla determinazione di valori venali di riferimento al 1 gennaio 2017 delle aree edificabili di nuovo impianto per zone omogenee ed ambiti territoriali, nonché di valori venali di riferimento al 1 gennaio 2017 delle aree non edificate del tessuto urbano esistente sul territorio comunale, al fine di garantire al contribuente valori di riferimento, quali strumenti rispondenti a criteri razionali ed obiettivi, per la determinazione e versamento dell'I.MU. dovuta per l'anno 2017 di aree edificabili, come definite dall'art. 2 del D.Lgs n. 504/92 ed in relazione ai parametri stabiliti dall'art. 5 del medesimo decreto ;
- procedere per le aree speciali "T" ed "S" disciplinate dal P.R.G. vigente alla definizione degli elementi necessari per il processo metodologico secondo i criteri così sintetizzati :
 - laddove il PRG ha espresso un indice di edificabilità nella norma di piano o nelle allegate schede d'area sono stati utilizzati detti indici ;
 - laddove il P.R.G. non ha espresso un indice di edificabilità nella norma o nelle allegate schede d'area, ma ha espresso l'edificabilità attraverso l'utilizzo di altri parametri quali la SUL < Superficie Utile Lorda > etc., si è proceduto attraverso l'estrazione dell'indice di edificabilità teorico rapportando la superficie espressa dalle schede, o il relativo volume, con le superfici territoriali misurate sulle superfici catastali di riferimento ;

- laddove l'estrazione dell'indice, di cui alla precedente linea, risulta non omogenea e/o particolare, si reputa opportuno demandare la determinazione del valore venale alla data del 1 gennaio 2017, sulla base di una valutazione diretta da parte del contribuente, riservandosi l'Amministrazione Comunale il relativo controllo.
- evidenziare che i valori individuati nell'allegato "A" della presente deliberazione, costituendone parte integrante e sostanziale, sono considerati valori indicativi di riferimento non vincolanti e che qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori determinati nella deliberazione della Giunta Comunale al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata;
- la determinazione dei predetti valori costituisce altresì valore di riferimento al fine dell'esercizio del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta I.M.U. sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, anche in considerazione di prevenire e ridurre l'insorgenza di contenzioso ;

RICHIAMATI:

il D.Lgs. n. 267 del 18 Agosto 2000 e s.m.e i., con particolare riferimento all'art. 48 relativo alle competenze della Giunta Comunale;

l'art. 10, comma 5 del vigente Regolamento di disciplina della componente I.M.U. della I.U.C. nel Comune di Novara il quale prevede la competenza della Giunta Comunale a fornire periodicamente indicazioni e valori di riferimento circa i criteri di valutazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili al 1 gennaio dell'anno d'imposizione, al fine di fornire guida ed indirizzo sulle modalità di determinazione del valore imponibile e liquidazione dell'imposta I.M.U.;

i pareri allegati dei Dirigenti dei Servizi Governo del Territorio, Entrate e Bilancio, espressi ciascuno per quanto di rispettiva competenza alla proposta di deliberazione in esame ;

Ritenuto opportuno provvedere in merito

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. di determinare i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. per l'anno 2017, così come indicati nell'allegato A, che forma parte integrante della presente deliberazione sulla base della metodologia estimativa espressa nella parte motiva ed espressa dalle seguenti formule :

	VALORE DI RIFERIMENTO DI AREE A DESTINAZIONE TERZIARIA
aree MIX R	$VV = V \times D / H_v \times I.A. \text{ specifica} * 0,65$
aree MIX P	$VV = V \times D \times I.A. \text{ specifica} * 0,65$

- VV = Valore Venale delle aree fabbricabili ;
- V = prezzo di vendita al metro quadrato degli edifici di nuova costruzione nella zona di riferimento (Centro, Semicentro, Periferia e Suburbani distinto in base alla destinazione prevalente di PRG (residenziale per MixR, produttiva per MixP) ;
- D = indice di edificabilità (territoriale o fondiaria) di ogni singola area normativa individuata dal PRG, distinguendo, all'interno degli Ambiti, le aree con densità specifica ;
- H_v = altezza virtuale come definita nel Regolamento Edilizio (3 mt.) ;

- I.A. = incidenza d'area nuda che rappresenta la quota percentuale moltiplicata per il coefficiente teorico 0,65 attribuibile a costo di acquisto dell'area, oneri fiscali, oneri finanziari ed utile proporzionale del costruttore / venditore ;
2. di dare atto che, qualora sulla base di un progetto approvato e di un permesso di costruire rilasciato, sia possibile individuare, all'interno delle MixR o MixP, una destinazione specifica esclusivamente commerciale o terziaria, il valore V da inserire nelle formula sarà quello specifico per tali destinazioni, così come illustrato nelle premesse;
 3. di dare atto dell'opportunità di applicare ai valori indicati coefficienti correttivi al fine di diversificare le aree edificabili con permesso di costruire diretto, da quelle soggette a strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata o di iniziativa pubblica, tenendo conto anche dell'eventuale esistenza di vincoli di inedificabilità di tipo urbanistico e/o geologico, della conformazione del lotto, della necessità di realizzare opere al fine di rendere il terreno concretamente edificabile, e in particolare :
 - a) coefficiente di riduzione per aree soggette a SUE di iniziativa pubblica: 0,35
 - b) coefficiente di riduzione per aree soggette a SUE di iniziativa privata: 0,25
 - c) coefficiente di riduzione per aree soggette a vincoli urbanistici, di forma del lotto e alla necessità eseguire opere di adeguamento: 0,20
 4. di procedere per le aree speciali " T " ed " S " disciplinate dal P.R.G .vigente alla definizione degli elementi necessari per il processo metodologico secondo i criteri così sintetizzati :
 - laddove il P.R.G. ha espresso un indice di edificabilità nella norma di piano o nelle allegate schede d'area sono stati utilizzati detti indici ;
 - laddove il P.R.G. non ha espresso un indice di edificabilità nella norma o nelle allegate schede d'area, ma ha espresso l'edificabilità attraverso l'utilizzo di altri parametri quali la SUL < Superficie Utile Lorda > etc., si è proceduto attraverso l'estrazione dell'indice di edificabilità teorico rapportando la superficie espressa dalle schede, o il relativo volume, con le superfici territoriali misurate sulle superfici catastali di riferimento ;
 - laddove l'estrazione dell'indice, di cui alla precedente linea, risulta non omogenea e/o particolare, si reputa opportuno demandare la determinazione del valore venale alla data del 1 gennaio 2017 sulla base di una valutazione diretta da parte del contribuente, riservandosi l'Amministrazione Comunale il relativo controllo.
 5. di dare atto che le indicazioni metodologiche di cui ai punti precedenti nonché i valori indicati nell'allegato A, individuano valori di riferimento per il contribuente, per la determinazione e versamento dell'I.MU. dovuta per l'anno 2017 nonché valori di riferimento al fine dell'esercizio del potere di accertamento del Comune, il quale si riserva di procedere ad accertamento in rettifica mediante stima diretta dell'area, anche accertando valori superiori a quelli espressi nelle tabelle di cui ai punti 1 e 2, in relazione a diversi prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, derivanti da perizie estimative ovvero valori superiori dichiarati ai fini di imposte dirette od indirette.

Con successiva votazione la Giunta Comunale a voti unanimi dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18/8/2000 n° 267.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Dott. Alessandro Canelli

IL SEGRETARIO GENERALE
Cav. Uff. Dott. Giacomo Rossi
