



PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI SALUZZO
VERBALE

COPIA

di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 137

OGGETTO: Piano Regolatore Generale Comunale – Aggiornamento precedenti atti deliberativi inerenti la determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili

L'anno DUEMILAVENTI il giorno VENTINOVE del mese di LUGLIO alle ore 16:10 in una sala del Palazzo Civico, convocata nelle forme legali la Giunta Comunale, partecipano come di seguito indicato i componenti:

		Pre- sente	As- sente
CALDERONI MAURO	SINDACO	X	
DEMARIA P.I. FRANCO	VICESINDACO	X	
GULLINO DR.SSA ATTILIA	ASSESSORE COMUNALE		X
ROSSO AVV. FIAMMETTA	ASSESSORE COMUNALE	X	
NEBERTI AVV. FRANCESCA	ASSESSORE COMUNALE	X	
MOMBERTO ANDREA	ASSESSORE COMUNALE	X	

Partecipa alla seduta il Signor DEMARCHI EROS, pro Sindaco del Municipio di Castellar, ai sensi dell'art. 42 dello Statuto

Partecipa per la redazione del verbale il Segretario Generale Signor FLESIA CAPORGNO DOTT. PAOLO

Riconosciuta legale l'adunanza, il Signor CALDERONI MAURO nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione del Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio Rossi arch. Adriano ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale;

Rilevato che, per il presente atto, l'istruttoria è stata svolta dal Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio Rossi arch. Adriano;

Premesso che :

- con la legge regionale n. 28 del 21 dicembre 2018, pubblicata sul supplemento ordinario n. 4 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte del 21 dicembre 2018 è stata disposta la fusione per incorporazione del comune di Castellar nel comune di Saluzzo, con decorrenza 1 gennaio 2019;
- l'art. 1 comma 124 della legge 7.4.2014 n. 56 recita:
124. Salva diversa disposizione della legge regionale:
 - a) *tutti gli atti normativi, i piani, i regolamenti, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data di estinzione dei comuni restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino alla data di entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del nuovo comune;*
- in base al predetto dettato normativo regionale, dal 1 gennaio 2019 il Comune di Saluzzo è dotato di due Strumenti Urbanistici Generali, l'originario del Comune di Saluzzo approvato con D.G.R. 29.05.2012 n° 16-3906, successivamente integrata e modificata con D.G.R. 10.09.2012 n° 3-4526, e quello della municipalità di Castellar approvato con D.G.R. 08.03.1988 n° 58-19330 e successiva variante parziale n° 1 approvata con DCR n° 23 del 11.10.2013;

Rilevato che :

- relativamente al PRGC dell'originario Comune di Saluzzo, a fronte della richiamata nuova pianificazione urbanistica generale adottata in via definitiva nell'anno 2008, con Delibera di Giunta Comunale n° 70 del 15.04.2009 era stato individuato il metodo di calcolo ed i valori venali ai fini dell'accertamento dell'allora Imposta Comunale sugli immobili "ICI" ora Imposta Municipale Propria "IMU" per le diverse aree edificabili secondo i seguenti criteri:
 1. per i comparti di intervento "B"- "C"- "D", da "CP-E1" a "CP-E12", da "IEU-3" a "IEU-6", da "CP-D1" a "CP-D4", "H2", "IEU-1", "IEU-2", con l'utilizzo del

metodo comparativo secondo le regole riportate sugli allegati “A”, “B”, “C”, “D” del medesimo atto deliberativo;

2. per i comparti da “CS-1 a CS-16”, “CSI-1” e “CSI-2” con procedimento estimativo analitico in funzione delle singole peculiarità, trattandosi di aree di trasformazione di parti del tessuto urbano aventi caratteristiche e problematiche differenti come risulta dall’allegato “E” del medesimo atto deliberativo;

3. per le aree a “densità specifica” comprese all’interno dei Comparti “B”, “C” e “D” e per i comparti “CSP” e “CS-11” con conferma dei valori venali di cui ai precedenti atti deliberativi relativi al P.R.G.C. approvato nell’anno 1996, continuando ad operare le prescrizioni in esso contenute e con riserva di aggiornamento dei valori, al momento dell’attivazione, per i casi nei quali è prevista l’opzione a favore di nuove prescrizioni edificatorie;

- sulla base dei predetti valori, è stata successivamente strutturata la deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 16.04.2009, di determinazione dei corrispettivi di monetizzazione delle aree a standards pubblici, non dismesse o assoggettate ad uso pubblico, assumendo come base di riferimento il valore a fini “ICI” maggiorato di un corrispettivo pari al 30%, percentuale ridotta al 20% con la successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n° 57 del 23-07-2014;
- con Delibera di Giunta Comunale n° 44 del 30.03.2011 è stata integrata la sopra richiamata deliberazione n° 70 del 15.04.2009 con la ricognizione dei valori e dei relativi criteri di calcolo per le aree a “densità specifica” del nuovo PRGC, nonché con l’individuazione del coefficiente di posizione per parte del territorio della Località San Lazzaro che ne risultava mancante;
- con Delibera di Giunta Comunale n° 97 del 16.07.2014 erano state ulteriormente integrate le sopra richiamate deliberazioni n° 70/2009 e n° 44/2011 con la modifica dei coefficienti di posizione, funzionali al calcolo del valore delle aree edificabili, al fine di renderli maggiormente coerenti alle condizioni di mercato nelle zone di frangia, corrispondenti alla porzione sud-est dell’abitato;

Dato atto che :

- il metodo di calcolo risultante dai sopra richiamati atti deliberativi:

- è basato sul criterio comparativo secondo le regole riportate sugli allegati “A”, “B”, “C”, “D” alla DGC n° 70 del 15-04-2009 come successivamente emendata e si sviluppa attraverso le seguenti n° 3 operazioni :
 - 1° Operazione - *calcolo valore di riferimento (V1)*
 - 2° Operazione - *calcolo del valore finale (Vf)*
 - 3° Operazione - *calcolo del valore venale (Vv)*
- è tutt’ora attuale in quanto rispondente alle reali differenze tra le diverse zonizzazioni del territorio, in quanto parametrato ai fattori di ubicazione, edificabilità, destinazione d’uso, infrastrutturazione, caratteristiche geomorfologiche dei siti;
- non è più in toto rispondente alle reali situazioni di mercato, in termini di valori finali, in quanto non tiene conto del generalizzato deprezzamento dovuto alla sfavorevole congiuntura economica degli ultimi anni, accentuata dalla recente emergenza sanitaria e non è riferito e riferibile a parametri dinamici di indicizzazione delle transazioni immobiliari, condizionate in molti casi da fattori estranei agli indicatori congiunturali del settore dell’edilizia;

Riscontrato che:

- a seguito di analisi dei rogiti notarili stipulati nel triennio 2017/2019, esperita dall’Ufficio Tributi è emerso:
 - relativamente ai comparti di espansione residenziale, uno scostamento in diminuzione rispetto ai valori attualmente determinati applicando i vigenti atti deliberativi:
 - all’interno dei Comparti CP-E5 – CP-E6 di circa il 23%,
 - nel comparto CP-E12 dell’ordine del 40% ,
 - relativamente ai comparti produttivi/commerciali valori pressochè corrispondenti agli attuali rilevabili dagli atti deliberativi richiamati;
- sulla base delle predette constatazioni, l’Amm.ne ha incaricato l’Ufficio Urbanistica, del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio, di aggiornare i richiamati atti deliberativi, recependo le predette variazioni in diminuzione dei valori di mercato dei comparti prevalentemente residenziali nella percentuale del 25%;

Dato atto che:

- a fronte dell’individuazione del succitato discostamento tra valori di mercato e degli atti deliberativi, relativamente alle aree a prevalente destinazione residenziale, occorre individuare i nuovi valori venali, chiamati “*valori venali 2020 (V_v 2020)*” procedendo :

- con l'integrazione degli allegati alla DGC 70 del 15-04-2009 e s.m.i. : "A" (relativamente ai soli comparti di intervento "B" e "C"), "B" (relativamente a tutti i comparti di intervento disciplinati dall'allegato), (relativamente a tutti i comparti di intervento disciplinati dall'allegato), attraverso l'aggiunta alle 3 operazioni attualmente previste per il calcolo del Valore venale (Vv) dell'ulteriore 4^a operazione sotto riportata:

4^o Operazione - calcolo del valore venale 2020 (Vv 2020) (relativo ai comparti di intervento)

Assunto quale valore (Vv) quello determinato con la terza operazione, per la quantificazione del valore venale 2020 (Vv 2020) dei comparti di intervento, lo si abbatte della percentuale secca del 25%;

- con l'integrazione dell'allegato alla DGC 70 del 15-04-2009 e s.m.i. "D" :

- o (relativamente ai comparti di intervento "H2" e "IEU1"), attraverso l'aggiunta alle 3 operazioni attualmente previste per il calcolo del Valore venale (Vv) dell'ulteriore 4^a operazione sotto riportata:

4^o Operazione - calcolo del valore venale 2020 (Vv 2020) (relativo ai comparti di intervento "H2" e "IEU1"):

Assunto quale valore (Vv) quello determinato con la terza operazione, per la quantificazione del valore venale 2020 (Vv 2020) dei comparti di intervento "H2" e "IEU1", lo si abbatte della percentuale secca del 25%;

- o (relativamente all'area "IEU-2"), attraverso l'aggiunta alle 3 operazioni attualmente previste per il calcolo del Valore venale (Vv) del seguente capoverso:

Il valore venale di cui sopra è da abbattersi della percentuale secca del 25% ai fini del calcolo del "valore venale 2020 (Vv 2020)"

- con l'integrazione dell'allegato "E" (relativamente ai soli comparti di trasformazione urbana CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, CS-5, CS-8, CS-10, CS-12, CS-13, CS-14, CS-16), attraverso l'aggiunta del seguente capoverso:

Il valore venale dei comparti di trasformazione urbana CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, CS-5, CS-8, CS-10, CS-12, CS-13, CS-14, CS-16 ,di cui sopra è da abbattersi della percentuale secca del 25% ai fini del calcolo del "valore venale 2020 (Vv 2020)"

Richiamato

- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali" all'articolo 59 , lettera g) prevede che i Comuni possono "determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree

fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;

- il “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria approvato con DCC n° 18 del 27 maggio 2020;

Dato altresì atto che:

- i predetti nuovi “*valori venali 2020 (V_v 2020)*” determinati a fini IMU, costituiscono base di riferimento per la quantificazione dei corrispettivi di monetizzazione delle aree a standards pubblici di cui alla DCC n° 21 del 16-04-2020 e s.m.i. precisando che:
 - o il valore di monetizzazione delle aree destinate a “Servizi privati” attualmente stabilito in 60,40 €/mq, individuato con DCC n° 36 del 05-04-2011, in quanto anch'esso derivato dai valori a fini IMU delle aree edificabili è per analogia da abbattersi del 25% pertanto da rideterminarsi in 45,30 €/mq;
 - o i nuovi valori unitari di monetizzazione sono da applicarsi alle Determinazioni che verranno predisposte dall'Ufficio Urbanistica del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio successivamente all'esecutività del presente atto deliberativo e sono sostitutivi di quelli già oggetto di determinazioni per le quali non è ancora stato versato il relativo ammontare, nonché dei valori individuati negli atti normativi e convenzionali degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, limitatamente ai casi in cui debba ancora essere corrisposto il relativo ammontare alla data di entrata in vigore del presente atto;
- la 2^a Commissione Consiliare permanente con competenze in materia Urbanistica nella seduta del 23-06-2020 si è espressa favorevolmente ;
Visto l'art. 48, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 (competenza della Giunta);
Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. medesimo citato, seguenti ed agli atti:
 - parere favorevole del Dirigente del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio in ordine alla regolarità tecnica in data 29.07.2020;
 - parere favorevole del Dirigente Finanziario in ordine alla regolarità contabile in data 29.07.2020;All'unanimità dei voti, palesemente espressi

DELIBERA

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di modificare e integrare la propria precedente deliberazione n° 70 del 15.04.2009 e s.m.i., ad oggetto “Nuovo piano regolatore generale comunale – determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili”, con:

- l’integrazione degli allegati “A”, “B”, “D”, attraverso l’aggiunta alle 3 operazioni attualmente previste per il calcolo del Valore venale (Vv) dell’ulteriore 4^a operazione come sotto riportato:

- **Integrazione** degli allegati alla DGC 70 del 15-04-2009 e s.m.i. : “A” (relativamente ai soli comparti di intervento “B” e “C”), “B” (relativamente a tutti i comparti di intervento disciplinati dall’allegato), (relativamente a tutti i comparti di intervento disciplinati dall’allegato), attraverso l’aggiunta alle 3 operazioni attualmente previste per il calcolo del Valore venale (Vv) dell’ulteriore 4^a operazione sotto riportata:

4^a Operazione - calcolo del valore venale 2020 (Vv 2020) (relativo ai comparti di intervento)

Assunto quale valore (Vv) quello determinato con la terza operazione, per la quantificazione del valore venale 2020 (Vv 2020) dei comparti di intervento, lo si abbatte della percentuale secca del 25%;

- **Integrazione** dell’allegato alla DGC 70 del 15-04-2009 e s.m.i. “D” :
o (relativamente ai comparti di intervento “H2” e “IEU1”), attraverso l’aggiunta alle 3 operazioni attualmente previste per il calcolo del Valore venale (Vv) dell’ulteriore 4^a operazione sotto riportata:

4^a Operazione - calcolo del valore venale 2020 (Vv 2020) (relativo ai comparti di intervento “H2” e “IEU1”):

Assunto quale valore (Vv) quello determinato con la terza operazione, per la quantificazione del valore venale 2020 (Vv 2020) dei comparti di intervento “H2” e “IEU1”, lo si abbatte della percentuale secca del 25%;

o (relativamente all’area “IEU-2”), attraverso l’aggiunta alle 3 operazioni attualmente previste per il calcolo del Valore venale (Vv) del seguente capoverso:

Il valore venale di cui sopra è da abbattersi della percentuale secca del 25% ai fini del calcolo del “valore venale 2020 (Vv 2020)”

- **Integrazione** dell’allegato “E” (relativamente ai soli comparti di trasformazione urbana CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, CS-5, CS-8, CS-10, CS-12, CS-13, CS-14, CS-16), attraverso l’aggiunta del seguente capoverso:

Il valore venale dei comparti di trasformazione urbana CS-1, CS-2, CS-3, CS-4, CS-5, CS-8, CS-10, CS-12, CS-13, CS-14, CS-16 ,di cui sopra è da abbattersi della percentuale secca del 25% ai fini del calcolo del “valore venale 2020 (Vv 2020)”

- 3) Di allegare al presente atto deliberativo, al fine di garantire chiarezza di lettura, i nuovi allegati “A”, “B”, “C”, “D”, “E” alla deliberazione n° 70 del 15.04.2009 come emendati con la presente deliberazione e con la precedente DGC 97 del 16-07-2014;
- 4) Di dare atto che i nuovi valori venali risultanti dall’applicazione della DGC n° 70/2009 come emendata con il presente atto, chiamati “*valori venali 2020 (Vv 2020)*”, costituiscono base di riferimento per la quantificazione dei corrispettivi di monetizzazione delle aree a standards pubblici di cui alla DCC n° 21 del 16-04-2020 e s.m.i., precisando che:
 - La riduzione del 25% si applica anche ai valori di monetizzazioni afferenti alle porzione di territorio ricadenti all’interno “dell’area di interesse ambientale artistico e documentario (RA), coincidente con il Centro Storico ed alle aree “At”, nonché alle aree agricole, limitatamente per quest’ultime alle sole destinazioni residenziali, in quanto valori ragguagliati a quelli dei restanti comparti di PRGC come previsto dalla DCC 21 del 16-04-2009;
 - Il valore di monetizzazione delle aree destinate a “Servizi privati” attualmente stabilito in 60,40 €/mq, individuato con DCC n° 36 del 05-04-2011, in quanto anch’esso derivato dai valori a fini IMU delle aree edificabili è per analogia da abbattersi del 25% pertanto da rideterminarsi in 45,30 €/mq;
 - I nuovi valori unitari di monetizzazione sono da applicarsi alle Determinazioni che verranno predisposte dall’Ufficio Urbanistica del Settore Sviluppo Compatibile del Territorio successivamente all’esecutività del presente atto deliberativo e sono sostitutivi di quelli già oggetto di determinazioni per le quali non è ancora stato versato il relativo ammontare, nonché dei valori individuati negli atti normativi e convenzionali degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, limitatamente ai casi in cui debba ancora essere corrisposto il relativo ammontare alla data di entrata in vigore del presente atto;
- 5) Di dare atto che i valori venali in argomento sono finalizzati a limitare il potere di accertamento del Comune qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore agli stessi e nell’ipotesi in cui non sussistano atti di compravendita o comunque soggetti a trascrizione che prevarranno qualora di entità superiore ai succitati.

Quindi,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di dare immediata esecuzione al provvedimento;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE
F.to Calderoni Mauro

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Flesia Caporgno dott. Paolo

Relazione di Pubblicazione

Una copia in formato elettronico del presente verbale è stata pubblicata all'Albo Pretorio Informatico, sul sito internet comunale ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 32 della Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii. e vi è rimasta per quindici giorni consecutivi e cioè dal **05.08.2020** al **20.08.2020**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Flesia Caporgno dott. Paolo

Comunicato tramite e-mail ai Capi Gruppo il **05.08.2020** prot. n. **26201**

Estremi di esecutività

Dichiarata immediatamente eseguibile il 29.07.2020 ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 nel combinato disposto con l'art. 32 della Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii..

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Saluzzo, li

L'Istruttore Ufficio Segreteria
