



# COMUNE DI MONFORTE D'ALBA

Provincia di Cuneo

Copia

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 21

**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE REGOLAMENTO IMU - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI.**

L'anno **duemiladodici** addì **ventisei** del mese di **settembre** alle ore **ventuno** e minuti **zero** nella solita Sala delle Adunanze Consiliari, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla vigente legge, vennero per oggi convocati i componenti di questo **Consiglio Comunale** in seduta **pubblica Straordinaria** di **Prima** convocazione.

All'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENZE
BORGOGNO Bartolomeo - Sindaco	Si
CONTERNO Enrico - Vice Sindaco	Si
PREGLIASCO Giovanni - Consigliere	Si
ARNULFO Gianni - Consigliere	Giust.
VIAZZI Laura - Consigliere	Si
CLERICO Sergio - Consigliere	Si
MARTINO Anna - Assessore	Si
PEPERONE Gianmario - Assessore	Si
VIGLIONE Giulio - Assessore	Si
CABUTTI Bruno - Consigliere	Si
GENESIO Livio - Consigliere	Si
BENEVELLI Silvano - Consigliere	Si
MOSCONI Renato - Consigliere	Giust.
	Totale Presenti
	Totale Assenti

Con l'intervento e l'opera del Segretario Comunale Signora VUILLERMOZ Dott.ssa Susanna il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Signor BORGOGNO Bartolomeo nella sua qualità di Sindaco, avendo assunto la presidenza e dichiarata aperta la seduta, invita alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato l'art. 13 D.L. n. 201/2011 istitutivo dell'I.M.U., che prevede, tra i vari presupposti di imposta, il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e terreni agricoli;

Ricordato che l'art. 2 D.Lgs. n. 504/1992 (richiamato dall'art. 13 comma 2 D.L. n. 201/2011) al comma 1 lett. b) dispone che:

“b) 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 i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il Comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera.”;

Atteso che per le aree fabbricabili, diversamente dalle altre categorie di immobili assoggettati all'imposta, l'art. 5 comma 5 D.Lgs. n. 504/1992 (richiamato dall'art. 13 comma 3 D.L. n. 201/2011) stabilisce che:

“Il valore 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 territorio necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”;

Visto che l'ufficio tecnico comunale ha provveduto alla determinazione del valore venale in comune commercio per le aree fabbricabili come risulta dall'allegata relazione che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e che deve intendersi avente valore di norma regolamentare;

Viste le tavole di riferimento nelle quali il territorio comunale viene suddiviso in 3 zone;

Visti gli artt. 52 e 59 comma 1 lett. g) D.Lgs. 15/12/1997 n. 446;

Vista la Circolare del Ministero delle Finanze 31/12/1998 n. 296/E di oggetto “Imposta comunale sugli immobili (I.C.I.). Potere regolamentare del Comune. Decreto legislativo n. 446 del 15/12/97”;

Viste le linee guida “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria” emesse dall'Agenzia delle Entrate - Dipartimento delle Finanze;

Ritenuto di avvalersi della potestà regolamentare prevista nelle norme succitate;

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi rispettivamente dal responsabile del servizio interessato e dal responsabile del servizio finanziario ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Dopo ampia discussione in merito;

Con. n. 11 voti favorevoli su n. 11 Consiglieri presenti e votanti

## DELIBERA


1. di adottare con decorrenza 01/01/2012 l'allegato "Regolamento I.M.U. Determinazione del valore delle aree fabbricabili" composto di n. 1 articolo e n. 1 tabella ed allegato alla presente come parte integrante e sostanziale;
2. di disporre l'invio di copia della presente al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento delle Finanze - secondo i termini e le modalità previste dall'art. 13 comma 15 D.L. n. 201/2011.



**COMUNE DI MONFORTE D'ALBA - C U N E O**

**REGOLAMENTO  
"I.M.U. - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE  
AREE FABBRICABILI"**

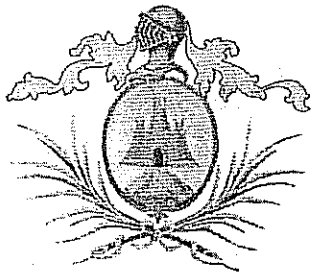
**ARTICOLO 1**



1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'Imposta Municipale Propria sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella relazione tecnica e nella successiva tabella che, debitamente approvate, si allegano al presente atto regolamentare affinché ne formino parte integrante e sostanziale.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 ed hanno effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data di adozione del presente regolamento.

3. La tabella di cui al comma 1 può essere modificata periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale, avente effetto con riferimento agli anni di imposta successivi a quello in corso alla data della sua adozione.



**COMUNE di**  
**MONFORTE D'ALBA**

Provincia di CUNEO  
*UFFICIO TECNICO*

**I.M.U.**  
**D.L. 201/2011 - Legge 214/2011**  
**- CRITERI ADOTTATI PER LA DETERMINAZIONE VALORE DI RIFERIMENTO**  
**DELLE AREE EDIFICABILI -**

In riferimento al D.L. n. 201/2011 che istituisce l'Imposta Municipale Propria (IMU) l'Amministrazione Comunale ha dato incarico ai sottoscritti di determinare il valore venale di riferimento delle aree fabbricabili del comune di Monforte d'Alba.

Al fine di giungere ad una corretta valutazione delle aree edificabili, occorre premettere che:

- quale "AREA EDIFICABILE" è da intendere l'area che, in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, è utilizzabile a scopo edificatorio;
- Il valore venale di un'area è da intendere come valore che un appezzamento di terreno acquista a seguito di una libera contrattazione tra venditore ed acquirente;
- Il Comune di Monforte d'Alba è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), di Variante strutturale n. 2 al PRGC - e di 16 Varianti Parziali ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 modificato dall'art. 1 L.R. n. 41/97;
- Il vigente strumento Urbanistico e le successive Varianti Strutturali e Parziali, individuano sul territorio comunale alcune aree definite "AREE TURISTICO-RICETTIVO" e "AREE SPORTIVO-RICREATIVE". Per la valutazione a fini I.M.U., tali aree sono da considerare a tutti gli effetti "AREE EDIFICABILI" e pertanto soggette all'applicazione dei valori di riferimento e dei parametri propri di tali aree.

**ANALISI DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio del Comune di Monforte d'Alba ha una superficie complessiva di 25,65 Km<sup>q</sup>. interamente collinare, costituito da un capoluogo a prevalente destinazione residenziale dove è concentrato il maggior numero di residenti e dalla frazione Perno, costituita da un modesto nucleo abitativo, nonché da numerosi nuclei frazionali rurali ed annucleamenti residenziali sparsi sul territorio a destinazione prevalente agricola.

L'attività prevalente è quella agricola legata essenzialmente alla coltura della vite e alla produzione di vini di eccellenza.

Negli ultimi anni sono notevolmente aumentate le attività di carattere turistico-ricettive legate all'enogastronomia.

Parte del territorio comunale, coincidente pressoché con l'area di produzione del vino Barolo, è stato inserito in area di candidatura Unesco e pertanto soggetto a particolari e più restrittive norme di PRGC volte a valorizzare sia il patrimonio edilizio storico che il paesaggio caratterizzato da ampie superfici vitate.

Le aree edificabili residenziali, salvo poche eccezioni, sono situate in adiacenza ai principali nuclei abitati del Capoluogo e della frazione Perno, mentre le aree turistico-ricettive e sportivo-ricreative sono individuate anche e soprattutto fuori dal centro abitato.

## PARAMETRI E COEFFICIENTI

Per applicazione degli indici sono stati definiti i seguenti parametri di riferimento per l'applicazione dei relativi coefficienti.

### DEFINIZIONE DEI PARAMETRI

- **ZONA** Si intende per "zona" la posizione del lotto edificabile rispetto al territorio comunale. Dall'analisi del territorio nonché degli strumenti urbanistici in vigore, si è ritenuto congruo suddividere il territorio in tre zone distinte:
  - o **Z1** - Capoluogo
  - o **Z2** - Frazione Perno
  - o **Z3** - Restante territorio comunale
- **DESTINAZIONE** è da intendersi, sulla base dello strumento urbanistico in vigore, la destinazione d'uso dell'area che, riferita allo stato attuale può essere:
  - o **RESIDENZIALE** (comprese le aree "Turistico-ricettive" e le aree Sportivo - Ricreative).
  - o **PRODUTTIVA**
- **OPERE DI URBANIZZAZIONE** Il parametro indica la presenza o meno, rispetto al lotto, delle principali opere di urbanizzazione.
- **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA** Definisce il volume massimo realizzabile per mc. per ogni mq. di superficie.
- **RAPPORTO DI COPERTURA** Definisce il rapporto fra la superficie fondiaria del lotto e la massima superficie edificabile.
- **SERVIZI** Indica la facilità di accesso ai principali servizi quali scuole, asilo, luogo di culto, negozi, strade principali.

### DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI

#### ZONA

- o **Z1** - Capoluogo - Coefficiente 1,00
- o **Z2** - Frazione Perno - Coefficiente 0,90
- o **Z3** - Restante territorio comunale - Coefficiente 0,80

#### DESTINAZIONE

- o Residenziale - Coefficiente 1,00
- o Produttiva - Coefficiente 0,70

#### URBANIZZAZIONE

- o Esistente - Coefficiente 1,00
- o Parziale o a carico dei privati - Coefficiente 0,90
- o Assente - Coefficiente 0,80

#### INDICE DI FABBRICABILITA'

- Coefficiente Come da tabelle di zona del PRGC

#### RAPPORTO DI COPERTURA

- o 1/3 - Coefficiente 0,90
- o 1/2 - Coefficiente 1,00
- o 2/3 - Coefficiente 1,20

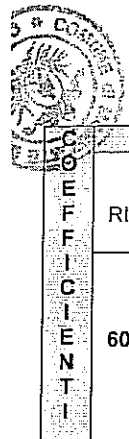
#### SERVIZI

- o Comodi - Coefficiente 1,00
- o Scomodi - Coefficiente 0,90

**TABELLA RIEPILOGATIVA**

**Note:**

1. Per "Capoluogo" si intende la porzione di territorio comunale edificata o edificabile, così come individuata dalla relativa tavola di PRGC della Variante Strutturale n. 2 o della Variante Parziale in vigore.
2. Per "Frazione Perno" si intende la porzione di territorio comunale edificata o edificabile, così come individuata dalla relativa tavola di PRGC della Variante Strutturale n. 2 o della Variante Parziale in vigore.
3. Il parametro che individua la presenza di urbanizzazione si intende che per il Capoluogo sia pari a 1,00 (esistente), salvo che per le aree soggette a strumento attuativo P.E.C.- Per la frazione Perno sia pari a 0,90(parziale). Per la restante parte di territorio comunale il parametro è 0,80.
4. I parametri relativi agli indici di Edificabilità Fondiaria (iff) sono desumibili dalle Tabelle di zona delle Norme tecniche di Attuazione (N.T.A.) allegata allo strumento urbanistico in vigore (PRGC e Varianti Parziali).
5. Il parametro che individua la presenza di "servizi" è da considerare pari a 1,00 per il Capoluogo, e pari a 0,90 per la restante parte di territorio comunale, frazione Perno compresa.



PARAMETRI							
VALORE di RIFERIMENTO €/Mq.	DESTINAZIONE	PRESENZA di URBANIZZAZIONE	INDICE di FABBRICABILITA'	RAPPORTO di COPERTURA	PRESENZA di SERVIZI	ZONA	
<b>60,00 €/mq</b>	Residenziale: <b>1,00</b>	Esistente: <b>1,00</b>	<b>Come da Tabelle di PRGC</b>	1/3: <b>0,90</b>	<b>Comodi: 1,00</b>	Z1: Capoluogo <b>1,00</b>	
		Parziale: <b>0,90</b>		1/2: <b>1,00</b>		Z2: Perno <b>0,90</b>	
	Produttiva: <b>0,70</b>	Assente: <b>0,80</b>		2/3: <b>1,20</b>		Scomodi: <b>0,90</b>	Z3: Territorio <b>0,80</b>

Del che si è redatto il presente verbale.

Il Presidente  
F.to BORGOGNO Bartolomeo

Il Segretario  
F.to VUILLERMOZ Dott.ssa Susanna

---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal  
04 OTT. 2012 al 19 OTT. 2012 ai sensi dell'art. 124 comma 1°  
D.Lgs. 18-08-2000 n° 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to VUILLERMOZ Dott.ssa Susanna

---

### ESECUTIVITA'

Ai sensi dell'art. 134, comma 3 D.Lgs. 18-08-2000 n° 267, 14 OTT. 2012

Ai sensi dell'art. 134, comma 4 D.Lgs. 18-08-2000 n° 267,

il 14 OTT. 2012

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to VUILLERMOZ Dott.ssa Susanna

---

E' copia conforme all'originale, da servire per uso amministrativo.  
Monforte d'Alba, li 04 OTT. 2012 IL SEGRETARIO COMUNALE

