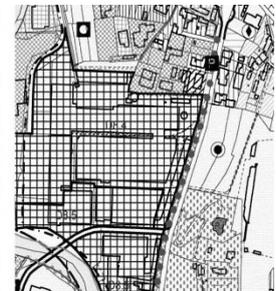
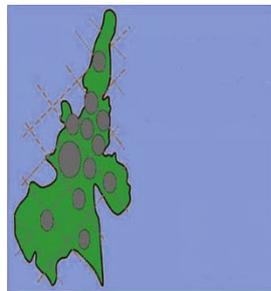




CITTÀ DI COSSATO

Settore Area Tecnica e Servizi al Territorio
Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata



INDIVIDUAZIONE VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E RELATIVI CRITERI DI VALUTAZIONE.

Art. 1, c. 777, lett. d), della legge n. 160 del 2019

novembre 2022

SOMMARIO

TITOLO I PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI.....	3
ARTICOLO 1 - CONTENUTI E FINALITÀ.....	3
ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI.....	3
ARTICOLO 3 - RIFERIMENTI NORMATIVI E ATTI ASSUNTI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.....	3
ARTICOLO 4 – AREE EDIFICABILI E NORMATIVA IN MATERIA DI IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.....	4
TITOLO II VALORI DI RIFERIMENTO.....	5
ARTICOLO 5 – ARTICOLAZIONE TERRITORIALE IN FUNZIONE DELLO SVILUPPO URBANISTICO.....	5
ARTICOLO 6 – PRGC E ZONE OMOGENEE.....	5
ARTICOLO 7 – ORIGINI DATI PER LA DETERMINAZIONI DEI VALORI.....	6
ARTICOLO 8 – VALORI DELLE AREE EDIFICABILI RESIDENZIALI.....	7
ARTICOLO 9 – VALORI AREE EDIFICABILI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE.....	8
ARTICOLO 10 – VALORI AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI.....	10
ARTICOLO 11 – RIEPILOGO.....	11

TITOLO I

PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 1 - Contenuti e finalità

1. Scopo del presente documento è fornire indicazione in ordine ai valori medi orientativi attribuibili alle aree edificabili ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale. I suddetti valori scaturiscono da un'analisi generale limitata alle previsioni riportate dallo Strumento Urbanistico Generale, ma non tengono in considerazione gli elementi di specificità che caratterizzano ogni singolo lotto (es. la presenza di vincoli, l'ubicazione, la prossimità rispetto alle reti di viabilità pubblica, la giacitura, l'esposizione, ecc.). Ai fini di coerenza con precedenti valutazioni svolte nel passato, si ritiene di mantenere la suddivisione del territorio nelle 3 aree omogenee (Area urbana centrale, area urbana periferica ed area extra urbana), tutt'ora rappresentative della distribuzione dell'edificato nel territorio comunale.

2. Il presente documento risulta così articolato:

- a. TITOLO I – PREMESSA E RIFERIMENTI NORMATIVI;
- b. TITOLO II – VALORI DI RIFERIMENTO.

Articolo 2 – Definizioni

1. Ai fini del presente documento si intende per:

- IMU: l'Imposta Municipale Unica;
- PRGC: il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cossato;
- NTA: le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRGC;
- LUR: Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977 e ss.mm.;
- PEC: strumento urbanistico esecutivo delle previsioni del PRGC, ai sensi dell'art. 43 della LR 56/1977 e ss.mm.;
- PdC: Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del DPR 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.;
- AUC: Area Urbana Centrale;
- AUP: Area Urbana Periferica;
- AEU: Area Extra Urbana;
- If: Indice di densità edilizia fondiaria, dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste);
- Ut: Indice di utilizzazione territoriale, dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste);
- RC: il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria;
- PIP: piano delle aree per insediamenti produttivi (art. 42 LUR);

Articolo 3 - Riferimenti normativi e atti assunti dall'Amministrazione Comunale¹

1. Normativa nazionale:

- a. *l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha abrogato, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 e ha altresì stabilito che l'imposta municipale propria è disciplinata dalle disposizioni dei commi da*

¹ Disposizioni vigenti incidenti sulla materia oggetto del presente documento.

739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge 160/2019;

- b. l'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, i quali disciplinano l'imposta municipale propria (IMU).

3. Normativa comunale:

- a. Deliberazione di Giunta Regionale 27/02/2006, n. 18-2251, di approvazione della Variante Strutturale per la revisione del PRGC;
- b. Deliberazione di Consiglio Comunale 04/07/2018, n. 47, di approvazione della XIV variante parziale al vigente PRGC (pubblicata sul BUR PIEMONTE n. 31 del 02/08/2018);
- c. Deliberazione di Consiglio Comunale 29/07/2020, n. 26, ad oggetto: "APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)";
- d. Deliberazione di Consiglio Comunale 01/03/2022, n. 3, ad oggetto: "DETERMINAZIONE ALIQUOTE E DETRAZIONI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2022";
- e. Deliberazione di Giunta Comunale 02/02/2011, n. 17, ad oggetto: "IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.) - ART. 9 PUNTO C) DEL REGOLAMENTO - INVARIANZA DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI - ANNO 2011".

Articolo 4 – Aree edificabili e normativa in materia di Imposta Municipale Propria

1. L'art. 1, c. 741, della L. 160/2019 così definisce le aree edificabili: "d) 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223², convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e 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".

2. Il c. 746 del citato art. 1 stabilisce inoltre che: "...omissis... Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135".

3. Il c. 777, lett. d), attribuisce in capo ai comuni la facoltà di "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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso".

2 Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se 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.

TITOLO II VALORI DI RIFERIMENTO

Articolo 5 – Articolazione territoriale in funzione dello sviluppo urbanistico

1. Si è ritenuto, per gli scopi qui perseguiti, di mantenere la suddivisione del territorio comunale nelle tre zone già adottate in fase di redazione delle *LINEE GENERALI E CRITERI DI MONETIZZAZIONE STANDARD URBANISTICI* approvato con la DCC 24/06/2021, n. 40. Tale suddivisione, riportata nell'elaborato grafico (**Allegato 1**), risulta essere la seguente:

- Area Urbana Centrale (**AUC**), identificata ai sensi dell'art. 60 delle NTA e perimetrata nella tavola 5P3 del PRGC:

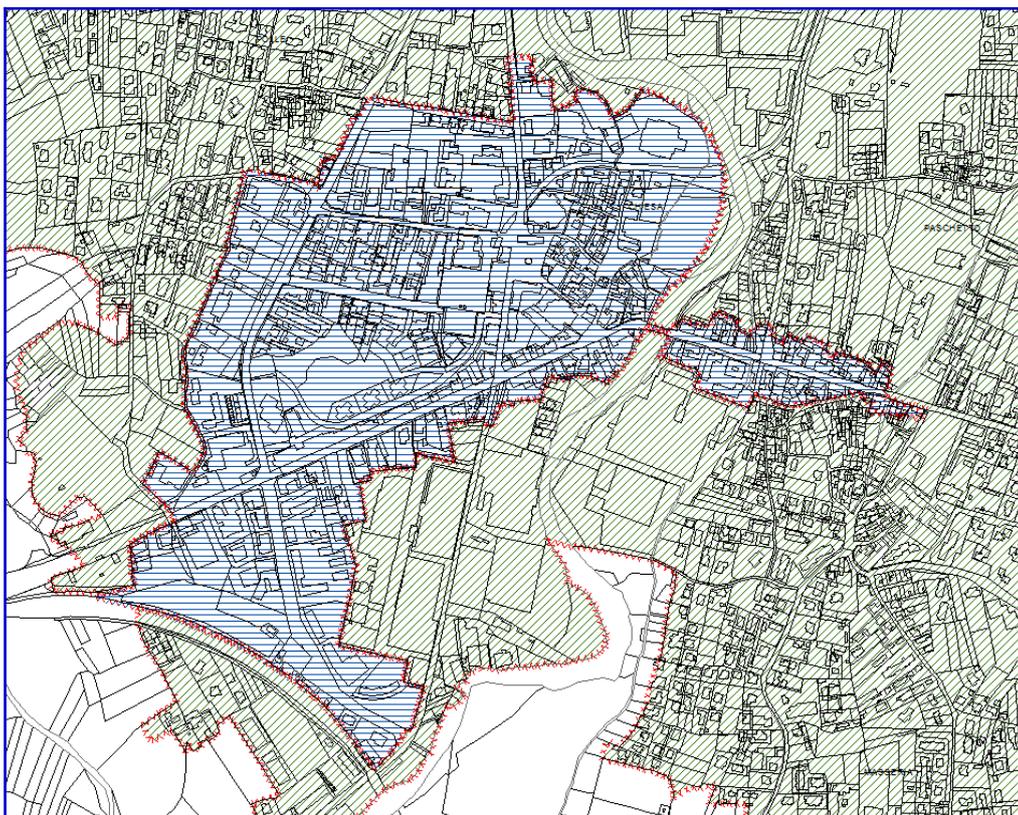


Figura 1: Area Urbana Centrale, stralcio

- Area Urbana Periferica (**AUP**): corrispondente alla perimetrazione dei centri abitati riportata nella 3P4 del PRGC, con esclusione della porzione di territorio già inclusa nella AUC;
- Area Extra Urbana (**AEU**): la parte di territorio comunale esterna ai centri abitati.

Articolo 6 – PRGC e zone omogenee

1. Il vigente PRGC suddivide il territorio in zone omogenee così sintetizzabili (art. 49 NTA):
 - Aree per attrezzature e servizi a livello comunale (SP);
 - Residenziale (A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, D8 con cambio di destinazione d'uso eccedente la REA);
 - Produttivo (D1, D2, D3, D8 senza cambio di destinazione d'uso);
 - Terziario (D4);
 - Servizi di interesse generale (D5);
 - Impianti ricreativi di interesse generale (D6);
 - Attrezzature di interesse comune (D7);

- Agricolo e aree boscate (E1, E2, E3, E4);
- Aree a parco privato (H);

2. In relazione agli scopi del presente documento saranno oggetto di esame esclusivamente le zone omogenee che ai sensi della vigente normativa possono definirsi “fabbricabili” e pertanto assoggettabili all’IMU. Tali aree risultano presenti con la seguente distribuzione territoriale (riferita all’articolazione di cui al precedente Articolo 5 – Articolazione territoriale in funzione dello sviluppo urbanistico)³:

Azzonamento PRGC	N. AREE PER ARTICOLAZIONE TERRITORIALE			Totale Aree
	AUC	AUP	AEU	
B6		187	59	246
C1	11	38	7	56
D2		5	3	8
D3		7	3	10
D4	27	29	2	58
D6		9	8	17
D7			4	4
D8	1	7	1	9
SP	39	157	45	241

Articolo 7 – Origini dati per la determinazioni dei valori

1. Come anzidetto, l’ultimo provvedimento di individuazione di valori di riferimento ai fini ICI (oggi IMU) risale all’anno 2011 (DGC 17/2011); i valori riportati in tale provvedimento debbono essere oggetto di adeguamento in relazione al lungo periodo intercorso. Nel passato gli aggiornamenti venivano effettuati utilizzando l’indice relativo al costo di costruzione di un fabbricato residenziale pubblicato mensilmente dall’ISTAT; la conferma di tale approccio non terrebbe in considerazione altri aspetti significativi ai fini della determinazione non tanto di un costo ma piuttosto di un valore, che non può ignorare le dinamiche del mercato immobiliare che negli ultimi anni hanno visto il settore segnato da importanti sofferenze. A conferma dell’impraticabilità di ipotesi di lavori, basti considerare che applicando il citato indice ISTAT ai valori dell’anno 2011 gli stessi andrebbero incrementati di una percentuale pari al 25,2%, ottenendo un risultato molto lontano dai prezzi attuali. Si è scelto pertanto di accantonare tale indice, utilizzando informazioni provenienti da:

- rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in provincia di Biella, pubblicata periodicamente dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Altro Piemonte, che nell’edizione più recente esprime i seguenti valori:

Terreni edificabili		Terreni agricoli valore al mq
Residenziali – valore al mq	Industriali – valore al mq	
da € 15,00 a € 30,00	da € 10,00 a € 15,00	da € 0,50 a € 1,50

I dati forniti dalla CCIAA sono oggetto di rilevazione periodica da parte un’apposita commissione tecnica insediata presso l’ente camerale, che compie una rilevazione a consuntivo delle transazioni avvenute nel periodo di riferimento indicato nella pubblicazione stessa, e quindi sono caratterizzati da un approccio puntuale e fondato su dati certi; tuttavia gli stessi forniscono quotazioni indicative,

³ Risultato ottenuto da intersezione tra cartografie dei “centri abitati” e “destinazioni urbanistiche” del PRGC vigente al fine di determinare i cluster di aree oggetto di valutazione. I valori numerici sono riferiti ad “aree urbanistiche” e non a particelle catastali

prive di apprezzamento di aspetti quali *la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita* che il legislatore ha espressamente indicato quali elementi da valutare in sede di determinazione dei valori di riferimento ai fini IMU⁴;

- b. dati derivanti da atti di compravendita di aree edificabili effettuate sul territorio comunale: tali elementi sono stati rinvenuti mediante consultazione del registro delle comunicazioni presente nella sezione *Ispezione ipotecaria* del sito dell'Agenzia delle Entrate – Sister. In tal modo è stato possibile rinvenire un elenco “grezzo” di particelle catastali oggetto di trascrizione, dal quale sono stati successivamente ottenuti gli atti relativi ad aree edificabili. Va' rilevato che molti degli atti ispezionati risultavano privi di elementi utili ai fini della presente attività di stima, in quanto comprendenti terreni ricadenti in più aree omogenee per le quali veniva indicato un costo a corpo, oppure parte di atti nei quali venivano commercializzati più beni senza indicazione puntuale dei singoli valori. L'esito di tale analisi, limitato agli atti utili ai fini della stima, conferma nella sostanza il range di valori già espresso dalla Camera di Commercio per le aree residenziali (B6 – C1), mentre non fornisce elementi significativi ai fini della determinazione di valori per aree ricadenti negli azionamenti di tipo D;
- c. atti di compravendita o contratti preliminari reperiti presso l'ufficio edilizia privata: in taluni casi – di cui si avrà modo di trattare specificamente nel seguito – si sono rivelati utili ai fini della comprensione della dinamica dei prezzi di mercato elementi desunti da atti o contratti preliminari depositati unitamente all'acquisizione di titoli abilitativi edilizi ai fini della dimostrazione in ordine alla legittimazione alla presentazione della pratica;
- d. perizie di stima e procedure di esproprio curate dall'ufficio comunale preposto: nell'ambito dell'attività connessa alle procedure di esproprio disciplinate dal Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, recante “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*”;
- e. informazioni assunte da soggetti qualificati che agiscono sul territorio, in particolari agenzie immobiliari: tale indagine ha consentito di ottenere elementi utili relativamente a terreni classificati in aree di completamento B6, con quotazioni oscillanti tra i 20 ed i 26 €/mq, con incarichi di vendita a partire dai 30 €/mq. Informazioni limitate sono state inoltre rinvenute rispetto agli azionamenti C1 e D3 (con range di valori rispettivamente da € 8 a € 15 e da € 4 a € 7) relativi ad incarichi di vendita singoli e pertanto non rappresentativi rispetto al valore di mercato di riferimento ricercato nel presente documento, atteso che la singola area può essere condizionata da elementi peculiari in grado di condizionarne il valore, si pensi all'eventuale presenza di vincoli di tipo ambientale/paesaggistico, di zone di rispetto, di aree sottoposte a tutela idrogeologica.

Articolo 8 – Valori delle aree edificabili residenziali

1. Aree di completamento B6: si ritiene di adottare il range di valori proposto da CCIAA, confortato dalle ulteriori valutazioni svolte al precedente articolo. L'articolazione di detti valori viene ulteriormente sviluppata tenendo in considerazione variabili quali:

- la modalità di intervento mediante PdC convenzionato o diretta (le aree assoggettate a convenzionamento sono graficamente indicate nel PRGC attraverso il contorno spesso)

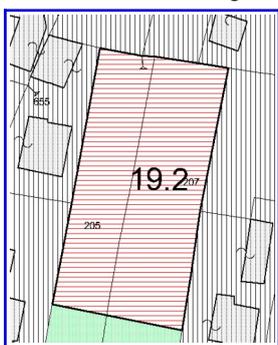


Figura 2: Intervento convenzionato

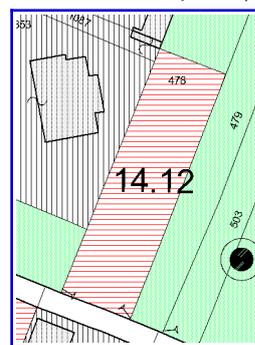


Figura 3: Intervento diretto

4 Cfr l'art. 1, c. 746, della L. 160/2019 citato all'Articolo 4 – Aree edificabili e normativa in materia di Imposta Municipale Propria

- l'indice fondiario (variabile tra 0,6 e 0,8 mc/mq).

I valori proposti sono dettagliati nella tabella seguente:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
B6 – Aree completamento	Diretto; If = 0,8 mc/mq	--	29,00	26,00
	Diretto; If = 0,6 mc/mq	--	26,00	23,00
	Convenzionato; If = 0,8 mc/mq	--	26,00	23,00
	Convenzionato; If = 0,6 mc/mq	--	23,00	21,00

2. Aree di nuova edificazione C1: aree nelle quali la modalità di intervento è sempre il PEC, con edificazione subordinata alla preventiva stipula di convenzione urbanistica disciplinante la realizzazione delle urbanizzazioni e la cessione gratuita/asservimento di aree destinate a standard urbanistici. In tale fattispecie la valutazione deve tenere in considerazione, oltre all'indice territoriale previsto nel PRGC (variabile tra 0,6 e 1,2 mc/mq), della fase di attuazione del PEC (convenzione già stipulata, ovvero convenzione da stipulare). Di seguito si riportano i valori:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
C1 – Aree di espansione	Convenzione operante; It >= 1 mc/mq	29,00	29,00	23,00
	Convenzione operante; It < 1 mc/mq	26,00	26,00	21,00
	Convenzionato non stipulata; It >= 1 mc/mq	22,00	22,00	18,00
	Convenzionato non stipulata; It < 1 mc/mq	20,00	20,00	16,00

Articolo 9 – Valori aree edificabili per attività economiche

1. Aree per nuovi impianti produttivi D2: aree già urbanizzate (5 in AUP e 2 in AEU) edificabili mediante intervento diretto con acquisizione di PdC, ubicate prevalentemente nell'area industriale posta lungo la via per Castelletto Cervo. L'articolazione dei valori per tali aree viene fissata in coerenza con i dati forniti da CCIAA come segue:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
D2 – Aree per nuovi impianti produttivi	Rc = 50%	--	15,00	14,00

2. Aree per da attrezzare per nuovi insediamenti produttivi D3 e aree sottoposte a PIP: aree per le quali il PRGC prevede l'attuazione esclusivamente mediante PEC, fatte salve modalità attuative dirette consentite da normative specifiche⁵. Ai fini della determinazione del valore si ritiene di adottare gli importi risultanti da contratti preliminari di vendita reperiti presso l'ufficio edilizia privata nell'ambito di pratiche edilizie di recente trasmissione. In questo caso la distizione tra AUP ed AEU risulta superflua, trattandosi di aree sostanzialmente poste in continuità. Allo stesso modo, alla luce della novella normativa richiamata in nota pie' di pagina, si ritiene di rendere omogenei i valori delle

⁵ Cfr, in tal senso, l'art. 6, c. 9bis, del D.Lgs. 28/2011 e ssmm: "Per l'attività di costruzione ed esercizio di impianti fotovoltaici di potenza fino a 20 MW e delle relative opere di connessione alla rete elettrica di alta e media tensione localizzati in aree a destinazione industriale, produttiva o commerciale nonché in discariche o lotti di discarica chiusi e ripristinati ovvero in cave o lotti o porzioni di cave non suscettibili di ulteriore sfruttamento, e delle relative opere connesse e infrastrutture necessarie, per i quali l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione abbia attestato l'avvenuto completamento delle attività di recupero e di ripristino ambientale previste nel titolo autorizzatorio nel rispetto delle norme regionali vigenti, si applicano le disposizioni di cui al comma 1. Le medesime disposizioni di cui al comma 1 si applicano ai progetti di nuovi impianti fotovoltaici e alle relative opere connesse da realizzare nelle aree classificate idonee ai sensi dell'articolo 20 del decreto legislativo 8 novembre 2021, n. 199, ivi comprese le aree di cui al comma 8 dello stesso articolo 20, di potenza fino a 10 MW, nonché agli impianti agro-voltaici di cui all'articolo 65, comma 1-quater, del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, che distino non più di 3 chilometri da aree a destinazione industriale,

aree destinate a PIP, pur in assenza del soggetto attuatore. Di seguito si riportano i valori di riferimento:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
D3 – Aree da attrezzare per nuovi insediamenti produttivi / Aree sottoposte a PIP	Rc = 50%	--	12,00	12,00

3. Aree per insediamenti terziari D4: sono ricondotte all'azzonamento D4 aree destinate a prevalente destinazione terziaria, spesso attuabili mediante intervento diretto. Si tratta di aree prevalentemente di dimensioni contenute ubicate in aree già dotate di urbanizzazioni, vocate ad accogliere gli usi propri del terziario diffuso (esercizi di vicinato, botteghe, uffici) o specializzato (direzionale, finanziario, ecc). Relativamente a tali destinazioni urbanistiche si procede con l'attribuzione di valore desunto dalla quotazione residenziale B6 – Diretto (per $I_f = 0,8$ in AUC) esposta al precedente Art. 8.1 abbattuta di una percentuale pari al 30%, corrispondente alla differenza di valore attribuita dall'ente camerale tra appartamenti e negozi/uffici di nuova costruzione. I valori risultanti risultano essere i seguenti:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
D4 – Aree per insediamenti terziari	Rc = 50% Ut = 0,80 mq/mq	20,00	20,00	16,00

4. Aree per impianti ricreativi di interesse generale D6: aree destinate ad impianti ricreativi per il tempo libero. In massima parte tale destinazione urbanistica è stata assegnata – in fase di redazione della variante strutturale al vigente PRGC – a lotti già adibiti ad attività sportive o ad essi correlati (maneggi, campo da golf, impianti sportivi) con attribuzione di indici di Utilizzazione territoriale bassi o medio-bassi (tra 0,10 mq/mq e 0,35 mq/mq). I valori di tali terreni, ove ineditati, muovono da una base pari a 5 €/mq (media valori per l'azzonamento attribuito con la DGC 17/2011), articolati in funzione dell'Ut:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
D6 – Aree per impianti ricreativi di interesse generale	Ut ≤ 0,15 mq/mq	--	4,50	4,50
	Ut = 0,25 mq/mq	--	5,00	5,00
	Ut = 0,35 mq/mq	--	5,50	5,50

5. Aree per attrezzature di interesse comune D7: rientrano nella fattispecie oggetto di analisi esclusivamente aree destinate ad ospitare attrezzature tecniche e tecnologiche per lo stoccaggio e la lavorazione di materiale inerte ubicate in AEU. Si tratta di aree caratterizzate da un I_f estremamente basso (0,05), benché ai fini dello svolgimento dell'attività di stoccaggio e lavorazione la potenzialità edificatoria non rappresenti l'unico elemento significativo. Per l'attribuzione di un valore ai fini IMU all'area, in assenza di atti di trasferimento di proprietà significativi, si ritiene di applicare all'importo minimo indicato da CCIAA per le aree industriali una riduzione pari al 20%, derivante dalla presenza nelle NTA di vincolo relativo all'uso ammesso (limitato ai magazzini e locali di deposito ed ai depositi a cielo aperto) e del citato ridotto indice fondiario:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
D7.A – Aree per attrezzature di interesse comune	$I_f = 0,05$ mq/mq	--	--	8,00

artigianale e commerciale. Il limite relativo agli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con potenza complessiva superiore a 10 MW, di cui al punto 2) dell'allegato II alla parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e il limite di cui alla lettera b) del punto 2 dell'allegato IV alla medesima parte seconda del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, per il procedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione di impatto ambientale di cui all'articolo 19 del medesimo decreto, sono elevati a 20 MW per queste tipologie di impianti, purché il proponente alleggi alla dichiarazione di cui al comma 2 del presente articolo un'autodichiarazione dalla quale risulti che l'impianto non si trova all'interno di aree comprese tra quelle specificamente elencate e individuate ai sensi della lettera f) dell'allegato 3 annesso al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 settembre 2010, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 219 del 18 settembre 2010. La procedura di cui al presente comma, con edificazione diretta degli impianti fotovoltaici e delle relative opere connesse e infrastrutture necessarie, si applica anche qualora la pianificazione urbanistica richieda piani attuativi per l'edificazione".

6. Destinazione produttiva avanzata D8.8: area ubicata in regione Spolina, anche denominata “*ex parco tecnologico*”, ridotta nella superficie con la XIV variante parziale al PRGC vigente (superficie attuale pari a 17.900 mq circa). Ai fini della determinazione del valore, si ritiene di riconoscere all’area il medesimo valore già attribuito all’azzoneamento D3 per le medesime ragioni già esposte al c. 2 del presente articolo:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
D8.8 – Aree a destinazione produttiva avanzata – terziaria (ex parco tecnologico)		--	--	12,00

Articolo 10 – Valori aree destinate a spazi pubblici

1. Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale SP: aree destinate ad ospitare attrezzature pubbliche, nel rispetto degli standard di cui all’art. 21 della LUR, con edificazione da parte dell’ente pubblico (previa procedura espropriativa) o di privati previa stipula di convenzione che contempli le modalità di realizzazione delle opere e la successiva cessione o l’assoggettamento ad uso pubblico. Si tratta di aree prive di un mercato di riferimento dal quale risulti possibile estrapolare un valore medio, in larga misura già di proprietà comunale; quelle interne all’AUC e all’AUP che residuano di proprietà privata sono in massima parte funzionali all’attuazione di convenzioni urbanistiche per la realizzazione di aree di completamento/nuova edificazione, destinate ad accogliere standard urbanistici previsti dalle norme di riferimento o da indicazioni contenute nel PRGC; per questa fattispecie si ritiene di attribuire un valore pari ad € 5,00. Alle aree ubicate in AEU si attribuisce invece un valore inferiore, pari a € 2,60, trattandosi di sedimi preordinati all’esproprio per pubblica utilità, incapaci di generare autonomo valore se proposte al mercato. Tali valori sono in continuità con le precedenti determinazioni contenute nella DGC 17/2011, fatta salva la distinzione di tra AUC e AUP, che non pare giustificata da elementi oggettivi:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
SP – Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale		5,00	5,00	2,60

Articolo 11 – Riepilogo

1. Nella tabella seguente viene riportato il riepilogo dei valori attribuiti ai precedenti articoli:

Azzonamento	Articolazione	AUC	AUP	AEU
B6 – Aree completamento	Diretto; If = 0,8 mc/mq		29,00	26,00
	Diretto; If = 0,6 mc/mq		26,00	23,00
	Convenzionato; If = 0,8 mc/mq		26,00	23,00
	Convenzionato; If = 0,6 mc/mq		23,00	21,00
C1 – Aree di espansione	Convenzione operante; It >= 1 mc/mq	29,00	29,00	23,00
	Convenzione operante; It < 1 mc/mq	26,00	26,00	21,00
	Convenzionato non stipulata; It >= 1 mc/mq	22,00	22,00	18,00
	Convenzionato non stipulata; It < 1 mc/mq	20,00	20,00	16,00
D2 – Aree per nuovi impianti produttivi	Rc = 50%		15,00	14,00
D3 – Aree da attrezzare per nuovi insediamenti produttivi	Rc = 50%		12,00	12,00
D4 – Aree per insediamenti terziari	Rc = 50% Ut = 0,80 mq/mq	20,00	20,00	16,00
D6 – Aree per impianti ricreativi di interesse generale	Ut <= 0,15 mq/mq	--	4,50	4,50
	Ut = 0,25 mq/mq	--	5,00	5,00
	Ut = 0,35 mq/mq	--	5,50	5,50
D7.A – Aree per attrezzature di interesse comune	If = 0,05 mq/mq	--	--	8,00
D8.8 – Aree a destinazione produttiva avanzata – terziaria (ex parco tecnologico)		--	--	12,00
SP – Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale		5,00	5,00	2,60

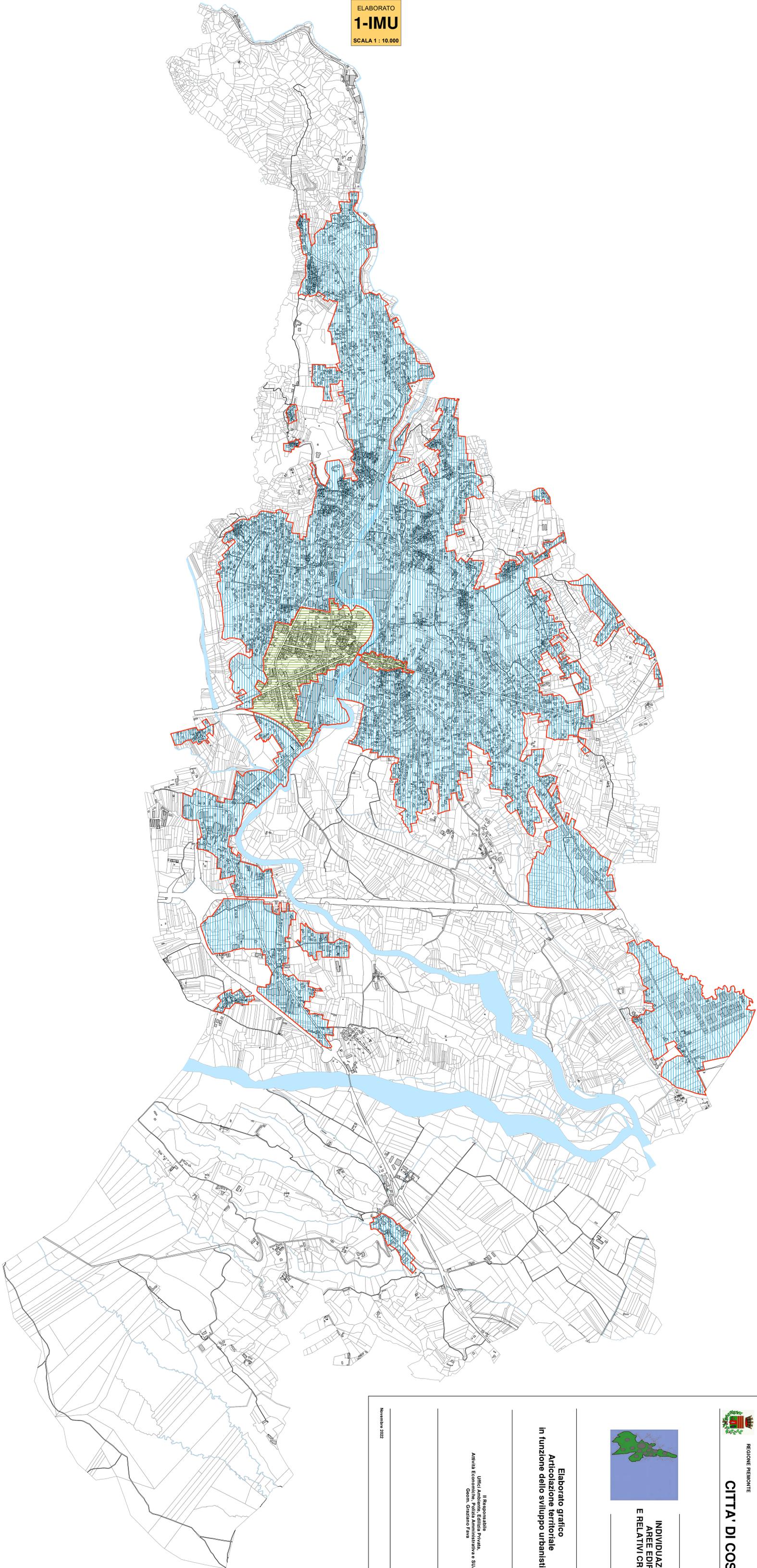
Allegato:

- Elaborato grafico recante articolazione territoriale in funzione dello sviluppo urbanistico.

Il Responsabile
 Uffici Ambiente, Edilizia Privata,
 Attività Economiche, Polizia Amministrativa e SUAP
 Geom. Graziano Fava*

* Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

ELABORATO
1-IMU
SCALA 1 : 10.000



Legenda

	Centri abitati
	Area Urbana Centrale - AUC
	Area Urbana Periferica - AUP
	Area Extra Urbana - AEU



REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI COSSATO

PROVINCIA DI BIELLA



**INDIVIDUAZIONE VALORI DELLE
AREE EDIFICABILI AI FINI IMU
E RELATIVI CRITERI DI VALUTAZIONE.**

Elaborato grafico
Articolazione territoriale
in funzione dello sviluppo urbanistico

ELABORATO
1-IMU
SCALA 1 : 10.000

Il Responsabile
Ufficio Ambiente, Edilizia Privata,
Attività Esistenti, Geom. Graziano Fava

Novembre 2022

Catografia aggiornata ad ottobre 2022