



CITTÀ DI SETTIMO TORINESE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.106/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD E DEI CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU - ANNO 2026.

L'anno duemilaventicinque addì diciotto del mese di Dicembre alle ore 17:25 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:

Cognome e Nome	Pr.	Cognome e Nome	Pr.
RIVOIRA LUCA	Presente	MAUGERI MORENO	Presente
PIASTRA ELENA	Presente	PASTORE NATALINO	Presente
ALBANESE KATIA	Presente	PERRI SEVERINA PATRIZIA	Presente
AUGELLI ANTONIO	Presente	PIAZZO ROBIN	Presente
BIANCHINI FORTUNA	Presente	PULTRONE ANTONINO	Presente
CALVANO ANNA MARIA	Presente	RUZZA ELENA	Presente
D'AMBROSIO FRANCESCO	Presente	SANFILIPPO ANNA MARIA ANGELA	Assente
FARINETTO NICOLO'	Presente	SCHIFINO ANGELA	Presente
ZITO VIRGINIA	Presente	SCOPEL ALESSANDRO	Presente
JOSEPH ILIANA	Presente	STASSI ANTONINO	Presente
LORUSSO LUIGI	Presente	ZIGIOTTO GIORGIO CARLO	Presente
MAIOLINO VINCENZO ANDREA	Assente	TUCCI CARMELA ADELMA	Presente
MAUGERI MANOLO	Presente		

Totale Presenze 23 Totale Assenze 2

Sono altresì presenti gli Assessori: BARBATI ANGELO SANTE, BRINO GIANCARLO, SALVI UMBERTO, CIRILLO ARNALDO, RASO ALESSANDRO, VIZZARI CARMELA

Presiede la seduta Il Presidente del Consiglio Comunale Dott. Luca Rivoira.

Partecipa alla seduta Il Segretario Generale Dott. Antonio Conato.

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

SEDUTA DEL 18/12/2025 VERBALE N. 106

Premesso che:

il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con D.C.C. n. 10 del 29/02/2024 e s.m.i., e pubblicato sul BUR n. 24 del 13/06/2024, delimita appositi ambiti di intervento all'interno dei quali fornisce specifiche previsioni di attuazione, individua le aree di concentrazione edificabile e quelle da cedere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

ai sensi dell'art. 4 delle Norme di Attuazione del PRG, la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, definite dagli artt. 51 e 21 della Legge 56/1977 e s.m.i., riguarda i sedimi e gli spazi appositamente vincolati nell'ambito dei perimetri dei SUE e in nessun caso deve essere inferiore, per le opere di urbanizzazione secondaria, ai rapporti stabiliti per le varie classi di destinazione del citato art. 21 della L.R. 56/1977;

ove non risulta possibile conseguire in tutto o in parte le suddette dotazioni nell'ambito delle aree interessate da SUE, è consentito dalle norme di PRG, 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 PRG ai sensi del precitato art. 21 della L.R. 56/1977;

ai sensi dell'articolo 21, comma 4bis della LR 56/1977 e s.m.i., qualora l'acquisizione delle superfici a standard *“non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento e alle politiche della mobilità sostenibile, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, che i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi”*.

Considerato che, in coerenza con i presupposti del succitato comma 4bis dell'art. 21 della LR 56/1977 e s.m.i., il valore delle aree per servizi monetizzate deve essere commisurato *all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle*

stesse al Comune, occorre definire il valore delle suddette aree destinate a pubblici servizi, prive di specifico mercato.

Ritenuto che:

il suddetto valore debba essere calcolato tenendo conto della capacità 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;

il criterio attualmente vigente per la determinazione dei suddetti valori, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 124 del 15/12/2005 e successive modifiche, risulta rispondente ai presupposti sopra richiamati.

Considerato, tuttavia, il protrarsi della crisi economica, particolarmente affliggente il settore delle costruzioni ed il suo indotto, l'Amministrazione comunale ritiene opportuno, per quanto possibile, agevolare ed incentivare ulteriormente il decollo degli interventi edilizi previsti dalla pianificazione urbanistica locale, estendendo le misure di incentivazione, poste in atto fin dal 2015, per il sostegno alle azioni che contribuiscano alla riduzione del consumo di suolo.

Dato atto che:

per le finalità di cui sopra, l'Amministrazione ha già approvato azioni incentivanti per gli interventi urbanistici finalizzati al contenimento dell'uso del suolo, la rigenerazione urbana di tasselli della città e al riutilizzo di siti industriali dismessi da bonificare;

la presente proposta di aggiornamento dei valori di monetizzazione delle aree non dismesse a servizi, prevede la riproposizione per l'anno 2026 della riduzione del 20% del valore derivante dall'applicazione della formula vigente, e del valore massimo per metro quadrato di aree non dismesse per gli interventi in aree già edificate.

Richiamato l'art. 6 del regolamento vigente IMU che dispone che ai sensi dell'art. 52 D. Lgs. 446/1997, il Comune può provvedere a determinare periodicamente per le zone omogenee i valori venali delle aree fabbricabili.

Preso atto che:

l'amministrazione Comunale nelle more della ridefinizione dei valori delle

Microzone Catastali, ai fini dell'accertamento IMU, intende confermare per l'anno 2026, l'utilizzo del criterio di calcolo definito dalla delibera di C.C. 124/2005 e s.m.i., senza la riduzione del 50% e dell'ulteriore 20%, entrambe previste ai fini della sola monetizzazione;

i valori delle aree determinati con il criterio del punto precedente risultano tutt'ora coerenti con il valore di mercato delle aree fabbricabili come individuate dal PRG.

Verificato altresì che sul territorio comunale esistono aree fabbricabili la cui edificabilità è condizionata dall'attuazione di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico a carico del Comune, il cui completamento e collaudo condiziona il rilascio della agibilità degli immobili.

Ritenuto opportuno, nelle more dell'attuazione degli interventi di mitigazione da parte dell'Ente, nelle aree di cui sopra, prevedere una riduzione pari al 20% del valore ai fini IMU determinato dall'applicazione del criterio di calcolo sopra descritto.

Preso atto che la predetta riduzione del 20% ai fini IMU non sarà più riconosciuta a partire dalla data di rilascio del certificato di collaudo/regolare esecuzione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico.

Preso atto, altresì, che i valori ai fini IMU come sopra determinati, si applicano con decorrenza 1° gennaio 2026, in applicazione delle previsioni di cui all'art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006.

Ricordato che l'argomento in oggetto è stato esaminato dalla Commissione Consiliare riunitasi in data 05/12/2025, 09/12/2025 e 10/12/2025;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Dirigente del Servizio competente e dal Responsabile finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto del Comune di Settimo Torinese;

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

Proposta l'immediata eseguibilità del presente atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico Enti Locali;

Si propone affinché il **Consiglio Comunale**

DELIBERI

1. di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente;
2. di utilizzare per l'anno 2026, il seguente criterio di stima del corrispettivo della monetizzazione delle aree per servizi pubblici non dismesse 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	Coefficiente di incremento (C.i.)
Produttivo	1
Turistico Ricettivo	2
Residenziale	2,8
Commerciale Direzionale	3

Per 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)

3. per il calcolo del corrispettivo della monetizzazione delle aree per servizi pubblici non dismesse al Comune, presentate dal 1 gennaio 2026, al valore ottenuto con la succitata formula, si applica una riduzione del 20% per tutte le zone normative del PRG, ad esclusione delle aree di nuovo impianto (“NI” di PRG vigente);
4. i valori ottenuti dall'applicazione della suddetta formula, nonché a seguito dell'eventuale sconto determinato ai sensi del punto 2), in base ai tipi di intervento edilizio, non possono superare i seguenti valori massimi:

TIPO DI INTERVENTO	Nuova costruzione in lotti di ristrutturazione urbanistica; Nuova costruzione/ampliamento in lotti già edificati; Sostituzione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Restauro e di risanamento conservativo; Manutenzione straordinaria
VALORE MASSIMO	110 Euro/mq	60 Euro/mq	40 Euro/mq

5. di confermare, nelle more della ridefinizione dei valori delle Microzone Catastali, ai fini dell'accertamento IMU per l'anno 2026, quale criterio assimilabile al valore di mercato delle aree fabbricabili come individuate dal PRG, quello derivante dall'applicazione del criterio come definito dalla delibera di C.C. 124/2005 e s.m.i., e sopra riportato, senza la riduzione del 50% e dell'ulteriore riduzione del 20% di cui al precedente punto 2), entrambe applicate ai fini della sola monetizzazione;
6. di prevedere, per le aree fabbricabili la cui edificabilità è condizionata dall'attuazione di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico a carico del Comune, il cui completamento e collaudo condiziona il rilascio della agibilità degli

immobili, una riduzione pari al 20% del valore ai fini IMU, determinato dall'applicazione criterio di calcolo sopra descritto;

7. di prendere atto che la riduzione di cui al precedente punto 5) non sarà più riconosciuta a partire dalla data di rilascio del collaudo delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico;
8. di prendere atto, altresì, che i valori ai fini IMU come sopra determinati, si applicano con decorrenza 1° gennaio 2026, in applicazione delle previsioni di cui all'art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006;
9. qualora il valore delle aree fabbricabili dichiarato negli atti di trasferimento della proprietà risulti superiore a quello determinato attraverso l'applicazione del criterio stabilito ai precedenti punti 4), 5) e 6), 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;
10. di confermare la possibilità di rateizzazione dei versamenti dovuti per la monetizzazione di aree non dismesse a standard con le modalità previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 18/12/2025 ad oggetto "Contributo di costruzione da corrispondere ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i ed ecoefficienza del costruito: incentivi, criteri e modalità per il versamento – anno 2026";
11. di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 267/2000.

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;

Come risulta dal precedente verbale avente per oggetto "Contributo di costruzione da corrispondere ai sensi del D.p.r. 380/2001 e s.m.i. – Aggiornamento anno 2026", la relativa discussione è già stata trattata.

Si procede quindi alla votazione della proposta di deliberazione in oggetto;

Sono assenti al momento della votazione i Consiglieri RUZZA, SANFILIPPO e MAIOLINO.

Sono pertanto presenti in aula al momento della votazione n. 22 Consiglieri.

Con n. 18 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 22 consiglieri presenti, di cui n. 18 votanti e n. 4 astenuti (D'AMBROSIO, ZIGIOTTO, MAUGERI Manolo e MAUGERI Moreno), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente;

D E L I B E R A

Di approvare così come si approva la proposta presentata.

Di rendere la presente deliberazione, con successivi n. 18 voti favorevoli, palesemente espressi dai n. 22 consiglieri presenti, di cui n. 18 votanti e n. 4 astenuti (D'AMBROSIO, ZIGIOTTO, MAUGERI Manolo e MAUGERI Moreno), esito riconosciuto e proclamato dal Presidente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto da:

Il Segretario Generale
Dott. Antonio Conato

Il Presidente del Consiglio Comunale
Dott. Luca Rivoira
