

DETERMINAZIONE VALORI IMU (deliberazione GC n. 116 del 21 maggio 2025) CON ANNOTAZIONI

ZONA PRGC Adottato	Località	Zona	Zona OMI	Zona	Tipologia prevalente	EDIFICABILITA' DA PRG mq/mq	VALORI PIENI (da applicarsi a decorrere dall'approvazione definitiva della Variante al PRGC)			VALORI RIDOTTI DEL 20% (da applicarsi da novembre 2025 all'approvazione definitiva della Variante al PRGC)		
							2025	2025	2025	2025	2025	2025
							Valore €/mq Zona Interna	Valore €/mq Zona Mediana	Valore €/mq Zona Esterna	Valore €/mq Zona Interna	Valore €/mq Zona Mediana	Valore €/mq Zona Esterna
TM					Residenziale	Esistente	80,27	48,72	17,17	64,22	38,98	13,74
TU					Residenziale							
TU1	Boschetto	E	E1-Suburbana				0,13		12,88			10,30
TU26 a/b	Capoluogo	M	D1-Periferica				0,26	44,45			35,56	
TR					Residenziale	Esistente	65,19	44,16	23,13	52,15	35,33	18,50
LC					Residenziale							
LC1	Boschetto	E	E1-Suburbana				0,1		11,80			9,44
LC2	Boschetto	E	E1-Suburbana				0,1		11,80			9,44
LC3 PCC	Boschetto	E	E1-Suburbana				0,1		11,04			8,83
LC4	Boschetto	E	E1-Suburbana				0,1		11,80			9,44
LC5	Betlemme	E	E1-Suburbana				0,1		11,80			9,44
LC6	Betlemme	E	E1-Suburbana				0,1		11,80			9,44
LC7	Betlemme	E	E1-Suburbana				0,1		11,80			9,44
LC8	Betlemme	E	E1-Suburbana				0,1		11,80			9,44
LC9	Betlemme	E	E1-Suburbana				0,1		11,80			9,44
LC10	Betlemme	E	E1-Suburbana				0,2		23,61			18,89
LC11 PCC	Montegiove di sopra	E	E1-Suburbana				0,1		11,04			8,83
LC12 PCC	Montegiove di sopra	E	E1-Suburbana				0,1		11,04			8,83
LC13 PCC	Montegiove di sotto	E	E1-Suburbana				0,1		11,04			8,83
LC14 PCC	Via monte grappa	E	R2-Extraurbana				0,1		11,04			8,83
LC15 PCC	Capoluogo	I	D1-Periferica	Snodo Ferrovia Ivrea			0,2	54,15		43,32		
LC16 PCC	Capoluogo	I	D1-Periferica	Snodo Ferrovia Ivrea	SV72 - 0,2		0,2	54,15		43,32		
LC17 PCC	Capoluogo	I	D1-Periferica	Snodo Ferrovia Ivrea			0,2	54,15		43,32		
LC18 PCC	Cappuccini	I	D1-Periferica	Via Mazzè			0,2	54,15		43,32		
LC19 PCC	Rivera	I	D1-Periferica				0,2	54,15		43,32		
LC20 PCC	Rivera	I	D1-Periferica				0,2	54,15		43,32		
LC21 PCC	Rivera	I	D1-Periferica				0,2	54,15		43,32		
LC22 a-b-c	Capoluogo	I	C1-semicentrale	Via Palmiro Togliatti			0,2	57,88		46,30		
LC23	Via nuova	M	D1-Periferica				0,15		30,56		24,45	
LC24 PCC	Torassi	M	D1-Periferica				0,1		19,06		15,25	
LC25 PCC	Torassi	M	D1-Periferica				0,1		19,06		15,25	
LC26 PCC	Torassi	M	D1-Periferica				0,15		28,59		22,87	
LC27	Torassi	M	D1-Periferica				0,2		40,74		32,59	
LC28	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,15		30,56		24,45	
LC29	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,1		20,37		16,30	
LC30	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,15		30,56		24,45	
LC31 PCC	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,2		38,12		30,50	
LC32 PCC	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,2		38,12		30,50	
LC33	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,1		20,37		16,30	
LC34 PCC	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,2		38,12		30,50	
LC35	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,2		40,74		32,59	
IT					Terziario / Commerciale	maggiore tra esistente e 0,8 mq/mq	103,74	103,74	103,74	82,99	82,99	82,99
IP					Produttivo	maggiore tra esistente e 0,8 mq/mq	50,13	50,13	50,13	40,10	40,10	40,10
IM					Produttivo	maggiore tra esistente e 0,25 mq/mq	15,67		15,67	12,54		12,54
RG												
RG1	Montegiove	E	E1-Suburbana		Residenziale	3000 mq			19,32			15,46
RG2	Mauriziano	I	D1-Periferica		Residenziale	4700 mq	68,67			54,94		
RG3	Malone	E	R2-extraurbana		Servizi	3000 mq			14,49			11,59
RG4	Via Orti	I	D1-Periferica		Produttivo / Commerciale	3000 mq	23,63			18,90		
RG5	Gerbido	I	D1-Periferica		Residenziale / Terziario	4000 mq	78,87			63,10		
RG6 a/b	Ex Imprevib	I	D1-Periferica		Residenziale	20000 mq	64,32			51,46		
RG7	Ex Agip	E	R2-extraurbana		Tempo Libero	35000 mq			23,22			18,58
NR					Residenziale							
NR1 SUE	Capoluogo	I	D1-Periferica				0,2	39,33		31,46		
NR2 SUE	Capoluogo	I	D1-Periferica				0,2	47,36		37,89		
NR3 SUE	Capoluogo	I	D1-Periferica				0,2	47,36		37,89		
NR4 SUE	Capoluogo	I	D1-Periferica				0,2	47,36		37,89		
NR5 SUE	Capoluogo	I	D1-Periferica				0,2	44,40		35,52		
NR6 SUE	Capoluogo	I	D1-Periferica				0,2	47,36		37,89		
NR7 SUE	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,2		33,34		26,67	
NR8 SUE	Castelrosso	M	D1-Periferica				0,2		33,34		26,67	
NP					Produttivo	0,6						
NP1		E				0,6			22,94			18,35
NP2		E				0,6			27,83			22,26
NC					Terziario / Commerciale	0,5						
NC1		M						35,53			28,42	
NC2		M						35,53			28,42	
NC3		M						35,53			28,42	
NC4		I						53,05		42,44		
NC5		I						53,05		42,44		
NC6		I						53,05		42,44		
SV / GV					Residenziale							
SV2		E	R2-extraurbana	Boschetto - Cimitero Caduti			0,1		11,12		8,90	
SV10		E	E1-Suburbana				0,1		11,12		8,90	
SV11 (parte)		E	E1-Suburbana				0,1		11,12		8,90	
SV18		I	D1-Periferica				0,05		5,55		4,44	
SV20 (parte)		M	D1-Periferica				0,15		16,68		13,34	
SV21		M	D1-Periferica				0,15		16,68		13,34	
SV26 (parte)		I	D1-Periferica				0,05		5,55		4,44	
SV34		I	D1-Periferica				0,05		5,55		4,44	
SV35		I	D1-Periferica				0,05		5,55		4,44	
SV40		I	D1-Periferica				0,2		22,24		17,79	
SV45 (parte)		I	D1-Periferica				0,05		5,55		4,44	
SV61		M	D1-Periferica				0,2		22,24		17,79	
SV69		I	D1-Periferica				0,15		16,68		13,34	
SV74		I	D1-Periferica				0,15		16,68		13,34	
SV89 (parte)		I	D1-Periferica				0,1		11,12		8,90	
GV3		I	D1-Periferica				0,05		5,55		4,44	
PK					Parcheggi							
PK28		I	D1-Periferica				0,1		11,12		8,896	
PK75 (parte)		I	D1-Periferica				0,05		5,55		4,44	
PK106 (parte)		I	D1-Periferica				0,15		16,68		13,344	
PK159		M	D1-Periferica				0,1		11,12		8,896	
IC					Infrastrutture cimiteriali							
IC2b		I	D1-Periferica	Capoluogo - Ampliamento			0,05		5,55		4,44	
SERVIZI												
Generico								4,00			3,2	

DEFINIZIONI:

- ZONA INTERNA:** Capoluogo e zone edificate adiacenti
- Ambito B1 (CENTRALE: Centro storico-Via Torino-Via San Marco)
- Ambito C1 (SEMICENTRALE: Residenziale - S.P. Novara - S.P. Montanaro)
- Parte Ambito D1 (PERIFERICA: S.P. Novara . Ferrovia Torino-Milano - S. Comunale x Mazzè - via Baraggino - Via Peppino Impastato - via Soldati Polacchi - Nuovo Cavalcaferrovia)
- ZONA MEDIANA:** Restante Ambito D1 (PERIFERICA: S.P. Novara . Ferrovia Torino-Milano - S. Comunale x Mazzè - oltre via Baraggino - oltre Via Peppino Impastato - oltre via Soldati Polacchi - oltre Nuovo Cavalcaferrovia Castelrosso)
- ZONA ESTERNA:** Periferia esterna, altre frazioni e territorio agricolo
- Ambito E1 (SUBURBANA: Boschetto - Torassi - Montegiove - Pratoregio - Betlemme - Mosche)
- Ambito R2 (EXTRAURBANA)
- IT1** Indice di edificabilità territoriale base (o minimo) - Esprime la capacità edificatoria assegnata di diritto ai suoli oggetto di utilizzo urbanistico ed edilizio
- IT2** Indice di edificabilità territoriale massimo, anche a seguito di trasferimento della capacità edificatoria

DESCRIZIONE AREE URBANISTICHE:

- TM** **TESSUTI CONSOLIDATI DI IMPIANTO MODERNO O CONTEMPORANEO**
Si tratta di aree urbanizzate che non hanno un IT1 proprio, ma che in varie forme possono accedere ad un maggiore indice IT2 fino a un massimo di 0,45 mq/mq
Non sono soggette a IMU come aree fabbricabili (ma come terreni agricoli), finché non acquisiscono nuova capacità edificatoria ai sensi dell'articolo del PRGC
- TU** **INSEDIAMENTI DI IMPIANTO PROGETTUALE UNITARIO**
Si tratta di aree urbanizzate attuate o in corso di attuazione, che non hanno un IT1 proprio e neppure un IT2
Sono state periziate le uniche due aree con PEC ancora da completare
- TR** **TESSUTI RADII ESTERNI AGLI INSEDIAMENTI CONSOLIDATI**
Si tratta di aree urbanizzate che non hanno un IT1 proprio, ma che in varie forme possono accedere ad un maggiore indice IT2 fino a un massimo di 0,30 mq/mq
Non sono soggette a IMU come aree fabbricabili (ma come terreni agricoli), finché non acquisiscono nuova capacità edificatoria ai sensi dell'articolo del PRGC
- LC** **LOTTI DI COMPLETAMENTO**
Si tratta di porzioni inedificate suscettibili di nuova costruzione, che hanno un IT1 proprio e un maggiore indice IT2, fissati per ogni singola area dalle NTA.
Sono soggette a IMU secondo il valore periziato e espresso in tabella.
- RG** **AMBITI DI RIGENERAZIONE**
Si tratta di ambiti edificati caratterizzati da un alto grado di de funzionalizzazione e sottoutilizzo, oltre che da deboli rapporti di connessione con l'immediato intorno territoriale e insediativo
- NR** **AMBITI DI NUOVO IMPIANTO RESIDENZIALE**
Si tratta di ambiti che, a differenza dei LC, comprendono aree libere inedificate la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione di sistemi infrastrutturali complessi costituenti estensione dell'armatura urbana.
- IT** **INSEDIAMENTI TERZIARI E COMMERCIALI**
Si tratta di ambiti a prevalente destinazione terziario-commerciale, artigianale di servizio e di produzione, a cui il PRG assegna un indice IT pari all'esistente o al massimo pari a 0,8 mq/mq.
- IP** **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI RIORDINO**
Si tratta di aree in gran parte edificate a prevalente destinazione produttiva, artigianale e industriale, con sporadica presenza di attività a carattere terziario e di edifici residenziali privi di legame funzionale con le attività economiche.
- IM** **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI MINORI**
Sono ambiti che insediano aziende prevalentemente artigianali distribuite sul territorio in localizzazioni isolate o comunque al di fuori delle zone industriali, per lo più in ambito agricolo e talora in prossimità degli insediamenti residenziali.
La trasformazione, auspicata, è di norma soggetta a provvedimento convenzionato e può attuarsi con l'IT esistente o comunque con un IT di 0,25 mq/mq.
- NP** **AMBITI DI NUOVO IMPIANTO PRODUTTIVO**
Hanno tutte lo stesso e unico indice IT, pari a 0,6 mq/mq.
Sono in attuazione mediante Sue.
- NC** **AMBITI DI NUOVO IMPIANTO TERZIARIO E COMMERCIALE**
Le aree NC hanno tutte lo stesso e unico indice IT, pari a 0,5 mq/mq.
Sono in attuazione mediante Sue.
- SV** **AREE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT**
Queste aree, quando possedute da proprietari privati, sono destinate a rafforzare la dotazione di servizi pubblici che il PRG ha previsto.
Il PRG di Chivasso ha assegnato a numerose aree SV dei diritti edificatori perequativi, ossia trasferibili secondo i disposti dell'articolo 11, comma 3 delle NDA su ambiti di atterraggio per maggiorare l'edificabilità ivi prevista. Sono dunque aree che hanno un valore di mercato spendibile, sebbene legato al bassissimo IT di cui godono (tra 0,05 0,2 mq/mq) e al limitato bacino di clientela verso cui possono essere commercializzabili
Nella determinazione del valore non si può non tenere in considerazione il grado di incertezza che l'applicazione della norma pone.
Tra le varie modalità di trasferimento dell'Art. 11 occorre anche precisare che qualora le aree SV siano oggetto di cessione a favore del Comune e trasferimento dei diritti edificatori ad un soggetto proprietario di un fondo ricevente, quest'ultimo dovrà corrispondere l'IMU adeguando la base imponibile del suo fondo con la quota derivante dal trasferimento.
Invece qualora l'area SV sia oggetto di cessione al Comune e il proprietario del fondo si riservi con atto notarile di trattenere i diritti edificatori per futura vendita, NON sarà tenuto lui stesso alla corresponsione dell'IMU.
Per questi cosiddetti "diritti volatili" il tributo è stato escluso chiaramente dalla Sentenza della Corte di Cassazione SS.UU. n. 23902 del 28/10/2020
- GV** **AREE PER SERVIZI GENERALI A PARCO URBANO**
Una sola area – GV3 – è dotata di diritti edificatori perequabili con un IT di 0,05 mq/mq, per la quale valgono tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra
- PK** **PARCHEGGI**
Queste aree, quando possedute da proprietari privati, sono destinate a rafforzare la dotazione di zone destinate al parcheggio collettivo che il PRG ha previsto.
Per quattro specifiche aree PK (28/75/106/159) che hanno diritti edificatori perequabili con un IT di 0,05 / 0,10 / 0,15 mq/mq, valgono tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra.
- IC2B** **CIMITERI**
Una parte dell'area IC2b ha IT di 0,05 e viene periziata secondo tutte le considerazioni fatte per le aree SV di cui sopra
- SR4** **STAZIONE DI RIFORMIMENTO**
Da non assoggettare ad IMU come area fabbricabile, atteso che i limitati diritti edificatori perequabili (con IT max stimato di 0,10 mq/mq compensano gli oneri a carico della proprietà che compensano il valore dell'edificabilità concessa
- AREE PER SERVIZI SOCIALI GENERICHE (TITOLO IV PARTE II DELLE NTA)**
Si tratta di tutte le aree destinate a servizi prive di edificabilità, quindi solo espropriabili da parte del Comune. Il loro valore dovrebbe essere commisurato al suolo agricolo maggiorato di circa tre volte e poi scontato del 10% per effetto dell'assenza di un mercato

IN TUTTI I CASI IN CUI L'AREA RISULTA GIA' FABBRICATA, OCCORRE VERIFICARE L'EVENTUALE CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA DA ASSOGGETTARE AD IMU COME AREA FABBRICABILE