



COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO
Provincia di Reggio Emilia

Delibera di Giunta Comunale n° _____
seduta del _____

NOTE:

- Comunicazione capigruppo
- Immediatamente eseguibile

PRESENTI:

- Pagnozzi
- Montecchi
- Fontanili
- Guidetti
- Sassi
- Valcavi

PARERI:

- Capo Settore 1°
- Capo Settore 2°
- Capo Settore 3°

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI
DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2009.**

Data

Il Capo Settore

L'Assessore

G.C. N. DEL

DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2009.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che, allo scopo di poter fornire ai contribuenti possessori di aree edificabili un dato base indicativo per la singola determinazione dell' I.C.I. relativa all'anno 2009, è stata eseguita dal Capo Area Programmazione Territoriale ed Investimenti una ricognizione e valutazione generale di tali aree al 1 gennaio 2009, distinguendo per categoria e zonizzazione, e ciò al fine di pervenire alla individuazione di corrispondenti indicazioni generali di valori medi, ordinari e orientativi alla stessa data;

CONSIDERATO che con delibera del Consiglio Comunale n.100 del 13 dicembre 2000 è stato sostituito il Regolamento per l'applicazione dell'ICI, che all'art.3 definiva che per la sussistenza della edificabilità dell'area era sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel Piano Regolatore Generale, definitivamente approvato ed esecutivo a tutti gli effetti;

RILEVATO CHE nel nuovo Regolamento ICI, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.100 del 13 dicembre 2000, nulla viene specificato in proposito, per cui si deve applicare quanto disposto dall'art.2, comma 1, lett. B, del Decreto legislativo 30/12/1992 n°504, e precisamente "... 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 ...";

VISTO quanto disposto dall'art.5, comma 5, del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, e precisamente "... per le aree fabbricabili, 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 di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche ...";

VISTA la variante generale al Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Provinciale con atto n°316 del 27 novembre 2001 le successive varianti;

TENUTO CONTO dell'attività di accertamento sulle aree fabbricabili, svolto dall'ufficio Tributi in collaborazione con l'ufficio Tecnico nell'anno 2008 e anche negli anni pregressi;

CONSIDERATO:

- che si è proceduto alla stima, sulla base dei criteri indicati all'art.5, comma 5, del Decreto legislativo n.504/92, comparando le aree che presentavano analoghe caratteristiche morfologiche e di inquadramento urbanistico, ubicate nel capoluogo e nelle frazioni;
- che si è tenuto anche conto, come ulteriore elemento di confronto, dei valori attribuiti ai terreni edificabili rilevati dagli osservatori immobiliari;
- che dai valori ricavati, calcolati e confrontati, sono stati individuati specifici coefficienti correttivi per le aree ubicate nelle diverse frazioni, al fine di giungere a una valutazione che

tenga nella giusta considerazione altri fattori, che incidono nella valutazione delle aree quali l'ubicazione, la classificazione urbanistica, la presenza di infrastrutture e di servizi pubblici, il collegamento con le reti tecnologiche, con la viabilità, nonché le richieste di mercato;

- che il valore delle aree, oltre che dalla classificazione dello strumento urbanistico, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dalla ubicazione, dipende dalla presenza o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dalla facilità di collegamento con le infrastrutture esistenti, dalla presenza o vicinanza di servizi e attrezzature pubbliche e private, dalle caratteristiche tipologiche, urbanistiche e costruttive e dalla destinazione dei fabbricati che vi si possono costruire;
- che il valore delle aree è da attribuire anche sulla base dell'inserimento delle stesse in aree sottoposte alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n. 490/99;

CONSIDERATO che, relativamente ai valori già determinati per l'anno 2008 con atto di Giunta Comunale n.23 del 2 aprile 2008, sulla base dei rogiti pervenuti presso questo Ente e dalle notizie acquisite anche da tecnici ed esperti immobiliari, è riscontrabile una sostanziale stazionarietà del valore delle aree edificabili, causata dal momento di particolare difficoltà che il mercato immobiliare sta attraversando, il tutto analiticamente esposto nella tabella "A", allegata alla presente determina come parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che è opportuno fissare valori di riferimento anche per i fabbricati in zona agricola recuperabili ad usi urbani;

CONSIDERATO, inoltre, che ai valori di cui alla tabella "A" risultano applicabili dei coefficienti correttivi, che tengono conto di situazioni oggettive di limitazione del valore delle aree fabbricabili, come determinato nella tabella "B", allegata alla presente determina come parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, dal Responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica;

CON votazione espressa nei modi di legge;

DELIBERA

1. di dare atto che, per tutto quanto in premessa indicato, a partire dal 1 gennaio 2009, i valori indicativi medi afferenti alle aree edificabili site all'interno del territorio comunale sono quelle specificate nelle seguenti tabelle fino a nuova diversa deliberazione:
 - **TABELLA "A"** – Valori indicativi medi delle aree edificabili per l'anno 2009;
 - **TABELLA "B"** - Criteri di riduzione per particolari condizioni oggettive delle aree;
2. di dare copia della presente determinazione all'Ufficio Tributi per i provvedimenti di sua competenza.

Inoltre,

LA GIUNTA COMUNALE

- Ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza;
- Visto l'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- Con votazione espressa nei modi di legge;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

TABELLA "A"

VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2009.

AREE CLASSIFICATE EDIFICABILI NEL P.R.G.

	ZONA URBANISTICA	Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di Vezzano sul Crostolo		
		Vezzano capoluogo	La Vecchia Montalto	Pecorile e zone sparse
Zone residenziali di completamento	Zona Re7 Indice Uf=0,20	Euro 72,00	Euro 55,00	Euro 49,00
	Zona Re2 Indice Uf=0,40	Euro 100,00	Euro 78,00	Euro 66,00
	Zona Re1 Indice Uf=0,60	Euro 144,00	Euro 115,00	Euro 97,00
	Zona Re3 Indice Uf= 1	Euro 242,00	Euro 188,00	Euro 159,00
Zone residenziali di espansione	Zona Re5 Indice Uf=0,25 St<mq 5000	Euro 29,00		Euro 19,00
	Zona Re5 Indice Uf=0,25 St>mq 5000	Euro 31,00		Euro 21,00
	Zona Re5 Indice Uf=0,35 St<mq 5000	Euro 36,00	Euro 27,00	
	Zona Re5 Indice Uf=0,35 St>mq 5000	Euro 42,00	Euro 31,00	
	Zona Re5 urbanizzata	Da calcolare in rapporto alla Su edificabile effettiva (valore Su Euro/mq 266,00)	Da calcolare in rapporto alla Su edificabile effettiva (valore Su Euro/mq 211,00)	
Zone produttive di completamento	Zona P1 Indice Uf=0,65	Euro 100,00	Euro 85,00	Euro 70,00
	Zona P2 Indice Uf=0,65	Euro 111,00	Euro 98,00	Euro 79,00
Zone Produttive di espansione	Zona P3 Indice Ut=0,45	Euro 49,00		
	Zona P3 Urbanizzata	Da calcolare in rapporto alla Su edificabile effettiva (valore Su Euro/mq 151,00)	Da calcolare in rapporto alla Su edificabile effettiva (valore Su Euro/mq 130,00)	

Zone agricole	Zone E	<p>Per i fabbricati con precedente destinazione agricola oggetto di recupero agli usi urbani il valore da applicare nel periodo tra la data di inizio lavori e la data di ultimazione lavori di costruzione ovvero, se antecedente, la data in cui si utilizza il fabbricato (D.Lgs.30/12/1992 n.504) è pari a:</p> <ul style="list-style-type: none">- per immobili a destinazione residenziale od assimilabili: 140,00 €/mq di SU- per immobili a destinazione produttiva od assimilabili: 95,00 €/mq di SU
----------------------	--------	--

TABELLA "B"

CRITERI DI RIDUZIONE PER PARTICOLARI CONDIZIONI OGGETTIVE DELLE AREE.

1)	Necessità di sostenere oneri per rendere il lotto utilizzabile (es. interventi per far fronte a condizioni di elevata pendenza dell'area, interventi per far fronte a problemi di accessibilità all'area, ecc.)	10%	
2)	Carenza di Opere di urbanizzazione o di servizi primari, limitatamente a: fognatura, gas metano, rete Enel, rete telefonica, rete idrica, viabilità pubblica di accesso non asfaltata, comunque di interesse generale nella zona.	10%	
3)	Ridotta possibilità edificatoria dell'area per forma o dimensione della stessa:	A Dimensione del lotto inadeguato per forma ad edificare un fabbricato di dimensioni in pianta minori di 80 mq.	25%
		B Lotto con dimensione lineare inferiore ai 15,00 ml che rende inutilizzabile autonomamente il lotto	50%
4)	Lotti soggetti alla disciplina del D.Lgs 490/99	5%	

N.B. In ogni caso il totale degli abbattimenti non può superare il 50% (cinquanta per cento) del valore di base stimato.

COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO
(Provincia di Reggio Emilia)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N. DEL

**DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER
L'ANNO 2009.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole:

- sulla regolarità tecnica

Data: 15/04/2009

IL CAPO AREA PROGRAMMAZIONE
TERRITORIALE ED INVESTIMENTI
Ing. Fausta Bacci