

**ORIGINALE**

**COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO**  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA



**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE  
N. 22 del 20.03.2019**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2019 CON FINALITA' DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI ED ALL'UFFICIO TRIBUTI.**

L'anno **duemiladiciannove** addì **venti** del mese di **marzo** alle ore **17.30** nella Casa Comunale si è riunita la Giunta Comunale convocata nei modi e termini di legge.

All'appello risultano:

SINDACO	MAURO BIGI	Presente
VICE-SINDACO	ILENIA ROCCHI	Presente
ASSESSORE	STEFANIA COLLI	Presente
ASSESSORE	ALESSANDRA LEONI	Presente
ASSESSORE	FRANCO STAZZONI	Presente

Presenti: 5      Assenti: 0

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE: **DR. ROSARIO NAPOLEONE** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il SINDACO - PRESIDENTE: **MAURO BIGI** dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

**Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2019 CON FINALITA' DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI ED ALL'UFFICIO TRIBUTI.**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTI** gli artt. 8 e 9 del D.L.gs. 14 marzo 2011 n. 23 e l'art. 13 del D.L. 6 Dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 Dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita l'imposta Municipale Propria (detta IMU);

**PREMESSO** che:

- la disciplina dell'IMU in più parti riprende e ripropone la normativa dell'imposta che sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (detta ICI);
- il comma 3 del suddetto art. 13 recita: "la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3, 5 e 6 del D.L.gs. 30 Dicembre 1992 n. 504 e dai commi 4 e 5 del presente articolo";
- il comma 5, dell'art. 5 del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, dispone che "... 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";

**VISTO** l'art. 11 quaterdecies, comma 16 del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 convertito nella legge 2 dicembre 2005 n. 248 e l'art. 36 comma 2 del D.l. 4 Luglio n. 223 convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, i quali sanciscono che un'area è da considerarsi fabbricabile se è 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;

**PREMESSO** che il Comune di Vezzano Sul Crostolo ha adeguato i propri strumenti urbanistici alla L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. nel seguente modo:

- adottando il Piano Strutturale Comunale (PSC) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 27/02/2012 ed approvando il Piano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 16/05/2014;
- adottando il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27/02/2012 ed approvando il Regolamento con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2015;

**VISTA** la propria deliberazione n. 21 del 21/03/2018, avente ad oggetto: "DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2018 CON FINALITA' DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI ED ALL'UFFICIO TRIBUTI";

**CONSIDERATO** di dover mantenere anche per l'anno 2019 i suddetti valori, non provvedendo all'adeguamento dell'indice Istat rispetto a quelli stabiliti per l'anno 2018 in quanto del tutto irrilevante secondo quanto definito dai parametri Istat conosciuti;

**RAVVISATA** la necessità di conferire al presente atto l'immediata esecutività, al fine di rendere tempestivamente ostensibili ai contribuenti le indicazioni dell'Amministrazione in materia;

**VISTO** il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii;

**VISTO** il parere in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa (art. 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

**Con** voti unanimi espressi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

1. **DI APPROVARE** i valori indicativi medi afferenti le aree edificabili al 1° Gennaio 2019, site all'interno del territorio comunale, specificati nelle tabelle allegate al presente atto, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto:
  - **TABELLA "A"** - Valori indicativi medi delle aree edificabili per l'anno 2019;
  - **TABELLA "B"** - Criteri di riduzione per particolari condizioni oggettive delle aree;
  - **TABELLA "C"** - Unità in corso di costruzione, ristrutturazione o collabenti;
2. **DI DARE ATTO** che trattasi di valori indicativi medi, non vincolanti ai fini fiscali, con la esclusiva finalità di offrire un riferimento di indirizzo ai contribuenti, ai quali compete la effettiva commisurazione degli importi da versare, sulla scorta delle peculiarità che contraddistinguono le singole aree possedute;
3. **DI DARE ATTO** che i valori determinati assolvono ad una mera finalità di orientamento per l'Ufficio Tributi e non costituiscono limitazione al potere di accertamento del Comune;

Successivamente,

### **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;

### **DICHIARA**

Il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.LGS. 18 agosto 2000, n. 267.

**TABELLA "A"****VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2019.****AMBITI URBANI CONSOLIDATI****SUB-AMBITI URBANI DI CONSERVAZIONE QUALITATIVA**

<i>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di</i> <b>Vezzano sul Crostolo</b>		
<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
Euro 5,00	Euro 5,00	Euro 5,00

**SUB-AMBITI URBANI DI MANUTENZIONE URBANISTICA**

<i>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di</i> <b>Vezzano sul Crostolo</b>		
<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
Euro 30,00	Euro 25,00	Euro 25,00

**SUB-AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO EDIFICATORIO**

<b>TIPOLOGIA</b>	<i>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di</i> <b>Vezzano sul Crostolo</b>		
	<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
Lettera A Indice Uf=0,16 mq/mq	Euro 72,00	Euro 55,00	Euro 49,00
Lettera B Indice Uf=0,33 mq/mq	Euro 100,00	Euro 78,00	Euro 66,00
Lettera C Indice Uf=0,50 mq/mq	Euro 144,00	Euro 115,00	Euro 97,00

**SUB-AMBITI URBANI DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI**

<i>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di</i> <b>Vezzano sul Crostolo</b>		
<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
Euro 20,00	Euro 15,00	Euro 15,00

SUB-AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI PREVISTI DAL PRG PREVIGENTE IN CORSO DI ATTUAZIONE

<b>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di Vezzano sul Crostolo</b>		
<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
Euro 30,00		
	Euro 29,00	

**AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE**

**AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE INTENSIVA**

<b>IDENTIFICAZIONE</b>	<b>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di Vezzano sul Crostolo</b>		
	<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
Per singoli lotti - Sf	Euro 100,00		
(Scheda Normativa n. 02 – Campola) - St	Euro 31,00		
(Scheda Normativa n. 07 – Monte del Gesso) - St	Euro 31,00		
(Scheda Normativa n. 09 – Montalto) -St		Euro 31,00	

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

**AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI - A CONFERMA DEL PRG PREVIGENTE**

<b>IDENTIFICAZIONE</b>	<b>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di Vezzano sul Crostolo</b>		
	<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
(Scheda normativa n. 06 – Sant'Antonio)	Euro 31,00		
(Scheda normativa n. 03 – Sedrio)	Euro 31,00		
(Scheda normativa n. 05 – Vezzano)	Euro 31,00		
(Scheda normativa n. 08 – Pecorile)			Euro 25,00
(Scheda normativa n. 10 – Casaratta)		Euro 25,00	

## AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI – DI NUOVA PREVISIONE DEL PSC

<b>IDENTIFICAZIONE</b>	<b>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di Vezzano sul Crostolo</b>		
	<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
(Scheda normativa n. 04 – Sedrio)	Euro 36,00		

## AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

### AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATI

<b>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di Vezzano sul Crostolo</b>		
<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
Euro 100,00 (scheda normativa n. 01 del PSC – Sedrio)	Euro 65,00	

## TERRITORIO RURALE

- AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL PREVIGENTE PRG SOGGETTA AD ATTUAZIONE TEMPORALIZZATA: **Euro 10,00/ mq di St**
- 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:
  - 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 42/2004	5%	

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

## **TABELLA "C"**

### **UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE O COLLABENTI\*.**

Valore parametrico per la definizione del valore della superficie edificabile virtuale, nei casi di unità edilizie in corso di costruzione, ristrutturazione o collabenti, insistenti su area priva di indice edificatorio ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici

Ai soli fini fiscali, tale superficie virtuale può essere determinata a partire dalla superficie complessiva dell'edificio, con l'applicazione dell'indice standard di 0,40 mq/mq.

#### ***Usi residenziali, commerciali e direzionali***

Vezzano capoluogo	€ 80,00
La Vecchia – Montalto	€ 60,00
Pecorile, Paderna e Zone sparse	€ 50,00

#### ***Usi produttivi artigianali e industriali***

Vezzano capoluogo	€ 80,00
La Vecchia – Montalto	€ 30,00
Pecorile, Paderna e Zone sparse	€ 25,00

#### ***Usi produttivi agricoli, per fabbricati di proprietà di Aziende Agricole e/o coltivatori diretti***

Zona Agricola	€ 10,00
---------------	---------

\*La presente valorizzazione è resa con riferimento a quanto disposto dall'art. 5, comma 6 del D.lgs 504/1992.

Gli usi in tabella fanno riferimento alla destinazione d'uso impressa alla unità immobiliare oggetto di valutazione.

**ORIGINALE**

VERBALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N. 22 del 20.03.2019

**IL PRESIDENTE**  
MAURO BIGI

**IL SEGRETARIO**  
DR. ROSARIO NAPOLEONE

SI DA ATTO:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Telematico del Comune in data odierna, ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. n.267/2000 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.
- Che è stata trasmessa comunicazione in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art.125 del D.Lgs. n.267/2000.
- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

[ X ] perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 4° comma D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

[ ] ai sensi art. 134 3° comma del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione