



# COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

## Provincia di Reggio Emilia

COPIA

### DELIBERA N. 14 del 24.04.2014

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2014**

L'anno **duemilaquattordici**, addì **ventiquattro** del mese di **aprile**, alle ore **19.00** nella Casa Comunale convocata nei modi prescritti si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti o assenti i seguenti Assessori

		Pres./Ass.
SINDACO	MAURO BIGI	Si No
VICESINDACO	NICOLETTA MONTECCHI	No Si
ASSESSORE	GIOVANNI BETTUZZI	No Si
ASSESSORE	LORENZO GAMBARELLI	Si No
ASSESSORE	NICOLA ILARI	Si No
ASSESSORE	ILENIA ROCCHI	Si No
TOTALI		Pres.: 4      Ass.: 2

Partecipa il Segretario Comunale, **DOTT.SSA MARIA STEFANINI** il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco **MAURO BIGI** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

# **DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2014.**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

### **PREMESSO** che:

- il D.Lgs 30/12/1992 n. 504 indica come presupposto dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli e, in particolare, all'art. 5, comma 5 precisa che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio;
- il medesimo D.Lgs 504/1992, all'art. 2 – lett. b), specifica che 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;

**ATTESO** che l'art. 13 del D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22.12.2011 n. 214, ha istituito, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i Comuni del territorio nazionale, l'Imposta Municipale propria;

**PREMESSO** che, allo scopo di poter fornire ai contribuenti possessori di aree edificabili un dato base indicativo per la singola determinazione dell' I.M.U. relativa all'anno 2014, è stata eseguita dal Capo Area Territorio e Ambiente una ricognizione e valutazione generale di tali aree al 1° gennaio 2014, 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;

**VISTO** l'art.13 comma 3 del D.L. n. 201/2011 vigente che rinvia a quanto disposto dall'art.5, comma 5, del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, che prevede 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";

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

**VISTE** le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 1 e n. 2 del 27/02/2012 con le quali si adottavano rispettivamente il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Edilizio Urbanistico;

### **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. 42/2004;

**CONSIDERATO** che, relativamente ai valori già determinati per l'anno 2013 con atto di Giunta Comunale, 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;

**INOLTRE**, sempre nell'ottica di fornire un utile ausilio al contribuente, si è provveduto a fissare un parametro di riferimento per l'attribuzione del valore di "area edificabile" alle unità collabenti censite nella categoria F2 e, più in generale, ai fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione, ove si pone l'esigenza di definire una base imponibile per l'immobile;

**IN TALI CASI** infatti, secondo quanto disposto dall'art. 5 comma 6 del D.lgs 504/1992, l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area, da considerarsi comunque a tale fine fabbricabile, mentre nessun valore è attribuito all'edificio.

**PRESCINDENDO** dai casi di fabbricati all'interno di aree effettivamente edificabili in base allo strumento urbanistico vigente, per i quali è ovvio il rimando alle tabelle dei valori medi, non risulta immediata la valutazione nei casi in cui l'immobile collabente o in fase di costruzione insista su terreno agricolo o comunque non edificabile, cioè privo di indice edificatorio;

**PER QUESTE SITUAZIONI**, si è quindi ritenuto opportuna la definizione di valori di riferimento (indicati nell'apposite tabelle allegata "C") che tengono conto di tale anomalia, da applicarsi ad una superficie di terreno edificabile virtuale, ricostruibile a partire dalla superficie complessiva del fabbricato esistente o in corso di costruzione, applicando l'indice teorico di 0,40 mq/mq;

**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;

**VISTI:**

- IL PARERE FAVOREVOLE ESPRESSO DAL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' 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);
- IL PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO DAL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA in quanto l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente (articoli 49, comma 1, e 147 - bis, comma 1, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

**CON** voti unanimi e favorevoli espressi dagli Assessori presenti e votanti,

**DELIBERA**

**DI DARE ATTO CHE**, per tutto quanto in premessa indicato, a partire dal 1° gennaio 2014, 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 2014;
- **TABELLA "B"** - Criteri di riduzione per particolari condizioni oggettive delle aree;

**DI TRASMETTERE** copia della presente determinazione all'Ufficio Tributi per i provvedimenti di sua competenza.

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. n. 267/00;

**TABELLA “A”**

**VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L’ANNO 2014.**

**AREE CLASSIFICATE EDIFICABILI NEL P.R.G.**

	<b>ZONA URBANISTICA</b>	<i>Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di Vezzano sul Crostolo</i>		
		<b>Vezzano capoluogo</b>	<b>La Vecchia Montalto</b>	<b>Pecorile, Paderna e zone sparse</b>
<b>Zone residenziali di</b>	<b>Zona Re7</b> Indice Uf=0,20	Euro 72,00	Euro 55,00	Euro 49,00
	<b>Zona Re2</b> Indice Uf=0,40	Euro 100,00	Euro 78,00	Euro 66,00
	<b>Zona Re1</b> Indice Uf=0,60	Euro 144,00	Euro 115,00	Euro 97,00
	<b>Zona Re3</b> Indice Uf= 1	Euro 242,00	Euro 188,00	Euro 159,00
<b>Zone residenziali di</b>	<b>Zona Re5</b> Indice Uf=0,25 St<mq 5000	Euro 29,00		Euro 19,00
	<b>Zona Re5</b> Indice Uf=0,25 St>mq 5000	Euro 31,00		Euro 21,00
	<b>Zona Re5</b> Indice Uf=0,35 St<mq 5000	Euro 36,00	Euro 27,00	
	<b>Zona Re5</b> Indice Uf=0,35 St>mq 5000	Euro 42,00	Euro 31,00	
	<b>Zona Re5 urbanizzata</b>	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)	
<b>Zone produttive di</b>	<b>Zona P1</b> Indice Uf=0,65	Euro 100,00	Euro 85,00	Euro 70,00

	Zona <b>P2</b> Indice $U_f=0,65$	Euro 111,00	Euro 98,00	Euro 79,00
Zone Produttive di	Zona <b>P3</b> Indice $U_t=0,45$	Euro 49,00		
	Zona <b>P3 Urbanizzata</b>	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"> <li>- per immobili a destinazione residenziale od assimilabili: 140,00 €/mq di SU</li> <li>- per immobili a destinazione produttiva od assimilabili: 95,00 €/mq di SU</li> </ul>		

## 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:	<b>A</b> Dimensione del lotto inadeguato per forma ad edificare un fabbricato di dimensioni in pianta minori di 80 mq.	25%
		<b>B</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 del vigenti PRG.

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

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 14 DEL 24.04.2014**

IL PRESIDENTE

F.to MAURO BIGI

IL SEGRETARIO

F.to DOTT.SSA MARIA  
STEFANINI

Il sottoscritto:

**CERTIFICA**

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale in copia conforme in data odierna, come prescritto ai sensi dell'Art. 124 D. Lgs. n. 267/2000 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi;
- è stata trasmessa in data odierna in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'Art. 125 D. Lgs. n. 267/2000;
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art.134, comma.4 D.Lgs. n. 267/2000 in data **24.04.2014**

Vezzano sul Crostolo, li 03.06.2014

IL SEGRETARIO  
F.to DOTT.SSA MARIA STEFANINI

---

E' copia conforme all'originale

**IL SEGRETARIO**  
**DR.SSA MARIA STEFANINI**

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio:

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal 03.06.2014 al 18.06.2014 come prescritto ai sensi dell'Art. 124 D. Lgs. n. 267/2000, senza reclami.

Vezzano sul Crostolo, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO  
F.to DOTT.SSA MARIA STEFANINI