

COPIA

COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 38 del 03.06.2015

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2015.

L'anno **duemilaquindici** addì **tre** del mese di **giugno** alle ore **17,00** 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: **D.SSA MICHELA SCHIENA** 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.

DELIBERA DI G.C. N. 38 DEL 03.06.2015

DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2015.

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), con anticipazione a regime a partire dall'anno 2015, in tutti i comuni del territorio nazionale;

CONSIDERATO 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";
- *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;*
- 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 2015, è stata eseguita dal Capo Area Territorio e Ambiente una ricognizione e valutazione generale di tali aree al 1° gennaio 2015, 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;

RICHIAMATI i principi dell'azione urbanistica ed in particolare:

- la L.R. 24 Marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", ha introdotto una nuova disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio ridefinendo principi, contenuti e procedure della pianificazione territoriale ed urbanistica;
- la medesima Legge Regionale ha previsto, inoltre nuovi strumenti di pianificazione territoriale regionale, provinciale e comunale nonché forme di cooperazione e concertazione nella pianificazione;
- in base a tali norme, in particolare i nuovi strumenti di pianificazione territoriale comunale risultano essere:
 - il Piano Strutturale Comunale (PSC);
 - il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);
 - il Piano Operativo Comunale (POC);
 - i Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

- vengono inoltre, disciplinati distinti procedimenti amministrativi per la formazione e l'approvazione dei sopraccitati strumenti urbanistici comunali;
- l'art. 43, comma 4 della Legge Regionale n. 20/2000, dispone che i Comuni dotati di piano regolatore generale (PRG) siano tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici ai contenuti della L.R. medesima, da articolarsi in PSC, POC, RUE;

CONSIDERATO che il Comune di Vezzano Sul Crostolo ha inteso procedere ad adeguare 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;

RICHIAMATA la precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 24/04/2014 ad oggetto "determinazione valori indicativi medi delle aree edificabili per l'anno 2014" nelle seguenti parti:

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, il 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;*

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'apposita 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;

RITENUTO opportuno rideterminare, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, i più probabili valori venali in comune commercio delle aree alla luce delle nuove destinazioni urbanistiche individuate dalla pianificazione comunale così come approvata con i sopracitati atti;

DATO ATTO inoltre che il presente provvedimento potrà essere soggetto a revisione annua al fine di aggiornare i valori delle aree fabbricabili alle condizioni di mercato;

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

VISTO IL PARERE 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)

CON voti unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI DARE ATTO CHE, per tutto quanto in premessa indicato, a partire dal 1° gennaio 2015, 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 2015;
- **TABELLA "B"** - Criteri di riduzione per particolari condizioni oggettive delle aree;
- **TABELLA "C"** – Unità in corso di costruzione, ristrutturazione o collabenti;

DI TRASMETTERE 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.

PARERI DI REGOLARITA'

- **PARERE 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;
data: 03.06.2015

IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO E AMBIENTE
Arch. Angelo Dallasta

TABELLA "A"**VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2015.****AMBITI URBANI CONSOLIDATI****SUB-AMBITI URBANI DI CONSERVAZIONE QUALITATIVA**

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

SUB-AMBITI URBANI DI COMPLETAMENTO EDIFICATORIO

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

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

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

AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE

AMBITI URBANI DI RIQUALIFICAZIONE INTENSIVA

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

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

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

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CONSOLIDATI

Valori al mq di Sf o St suddivisi per zone del territorio di Vezzano sul Crostolo		
Vezzano capoluogo	La Vecchia Montalto	Pecorile, Paderna e zone sparse
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.

COPIA
VERBALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 38 del 03.06.2015

IL PRESIDENTE
F.to MAURO BIGI

IL SEGRETARIO
F.to D.SSA MICHELA SCHIENA

Il sottoscritto:

CERTIFICA

- 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.

Vezzano sul Crostolo, lì 09.06.2015

IL VICE SEGRETARIO
F.to D.SSA CHIARA CAGNI

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo

IL VICE SEGRETARIO
D.SSA CHIARA CAGNI

Il Sottoscritto, visti gli atti d'ufficio:

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

E' divenuta esecutiva il 03.06.2015

[] 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

Vezzano sul Crostolo, lì 09.06.2015

IL VICE SEGRETARIO
F.to D.SSA CHIARA CAGNI