



# COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

## Provincia di Reggio Emilia

COPIA

### DELIBERA N. 18 del 21.05.2012

#### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2012.**

L'anno **duemiladodici**, addì **ventuno** del mese di **maggio**, 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	Si No
ASSESSORE	GIOVANNI BETTUZZI	Si No
ASSESSORE	LORENZO GAMBARELLI	Si No
ASSESSORE	NICOLA ILARI	Si No
ASSESSORE	ILENIA ROCCHI	Si No
TOTALI		Pres.: 6      Ass.: 0

Partecipa il Segretario Comunale, **DR.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.

## **DELIBERA DI G.C. N. 18 DEL 21.05.2012**

### **DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2012.**

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

**RICHIAMATO** l'art. 13 del D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22.12.2011 n. 214, con cui l'entrata in vigore della nuova imposta municipale propria è stata anticipata all'anno 2012;

**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 2012, è stata eseguita dal Capo Area Programmazione Territoriale ed Investimenti una ricognizione e valutazione generale di tali aree al 1 gennaio 2012, 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 adottava 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, 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;

**CONSIDERATO** che, relativamente ai valori già determinati per l'anno 2011 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;

**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** 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 2012, 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 2012;
- **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.

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 2012.**

**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>	Zona <b>Re7</b> Indice Uf=0,20	Euro 72,00	Euro 55,00	Euro 49,00
	Zona <b>Re2</b> Indice Uf=0,40	Euro 100,00	Euro 78,00	Euro 66,00
	Zona <b>Re1</b> Indice Uf=0,60	Euro 144,00	Euro 115,00	Euro 97,00
	Zona <b>Re3</b> Indice Uf= 1	Euro 242,00	Euro 188,00	Euro 159,00
<b>Zone residenziali di</b>	Zona <b>Re5</b> Indice Uf=0,25 St<mq 5000	Euro 29,00		Euro 19,00
	Zona <b>Re5</b> Indice Uf=0,25 St>mq 5000	Euro 31,00		Euro 21,00
	Zona <b>Re5</b> Indice Uf=0,35 St<mq 5000	Euro 36,00	Euro 27,00	
	Zona <b>Re5</b> Indice Uf=0,35 St>mq 5000	Euro 42,00	Euro 31,00	
	Zona <b>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>	Zona <b>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
<b>Zone Produttive di</b>	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)	
<b>Zone agricole</b>	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.)		<b>10%</b>
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.		<b>10%</b>
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.	<b>25%</b>
		<b>B</b> Lotto con dimensione lineare inferiore ai 15,00 ml che rende inutilizzabile autonomamente il lotto	<b>50%</b>
4)	Lotti soggetti alla disciplina del D.Lgs 42/2004		<b>5%</b>

**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**

Piazza Della Libertà n. 1 - 42030 Vezzano sul Crostolo - C.F. e P.IVA 00441360351

### **PARERE DEL RESPONSABILE DI AREA**

**DELIBERA DI G.C. N. 18 DEL 21.05.2012**

**DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MEDI DELLE AREE  
EDIFICABILI PER L'ANNO 2012.**

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: 21.05.2012

**IL RESPONSABILE**  
**AREA TERRITORIO E AMBIENTE**  
F.to Arch. Angelo Dallasta



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 18 DEL 21.05.2012**

**IL PRESIDENTE**

F.to MAURO BIGI

**IL SEGRETARIO**

F.to DR.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 **21.05.2012**

Vezzano sul Crostolo, li **22.05.2012**

**IL SEGRETARIO**

F.to DR.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 **22.05.2012** al **06.06.2012** come prescritto ai sensi dell'Art. 124 D. Lgs. n. 267/2000, senza reclami.

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

**IL SEGRETARIO**

F.to DR.SSA MARIA STEFANINI