



Città di Castenaso

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 148 del 24/11/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

L'anno **duemilasedici** addì **ventiquattro** del mese di **novembre** alle ore **14:30** nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge e dallo Statuto Comunale, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

SERMENGI STEFANO	Sindaco	Presente
BIANCOLI ALBERTO	Vice Sindaco	Presente
RENZI BENEDETTA	Assessore	Presente
TONELLI GIORGIO	Assessore	Presente
DA RE LAURA	Assessore	Presente
PINARDI PATRIZIA	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Assiste il Segretario Generale FANTI ANDREA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, il Sig. SERMENGI STEFANO e constata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la presente seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Deliberazione n. 148 del 24/11/2016

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la Legge di stabilità per l'anno 2014, n° 147 del 27 dicembre 2013, che ai commi 639 e seguenti, ha istituito l'imposta unica comunale (IUC);

DATO ATTO che:

a) l'imposta comunale propria (IMU) istituita dal Dlgs. n. 23/2011 e successivamente rideterminata con l'entrata in vigore del D.L. n. 201/2011 viene a rivestire, nel mutato assetto delle entrate comunali, la funzione di componente patrimoniale dell'imposta unica;

b) con la Legge di stabilità 2014 il legislatore ha lasciato in vita la disciplina dell'IMU confermando espressamente, al comma 703, che "L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU";

RICHIAMATI:

- l'art. 2 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali;

- l'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006, il quale ha fornito interpretazione autentica della norma soprarichiamata, stabilendo che "un'area è da considerare fabbricabile se 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";

- le deliberazioni consiliari n.32 del 21/5/2008, n 1 del 14/1/2009, n. 20 del 15/4/2009, n.16 del 25/3/2010 e n. 34 del 30.6.2016, aventi per oggetto l'adozione/approvazione rispettivamente del PSC, del POC e del POC 2, per effetto dei quali vengono individuate aree fabbricabili sia nel territorio urbanizzato sia in quello urbanizzabile;

- i pareri della Corte dei Conti Sezione regionale dell'Emilia Romagna e in particolare la deliberazione n. 1/2010, che evidenzia la sussistenza della potenzialità edificatoria dell'area già a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Comunale, in quanto non può negarsi che le ricadute economiche favorevoli sui terreni inseriti nel nuovo strumento edilizio, siano direttamente connesse alla prima, decisiva suddivisione del territorio in sede di adozione del PSC, che ha carattere di definitività, non potendo il Piano Operativo Comunale modificare i contenuti del Piano Strutturale Comunale e dovendo, anzi, essere predisposto in conformità alle prescrizioni di quest'ultimo;

- l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;

- l'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 504/1992 (ripreso dall'art. 13 D.L. n. 201/2011), il quale prevede che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31 c. 1 lett. c),d) ed e) della L. 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 del D.Lgs. 504/1992

RITENUTO opportuno, al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi, rendere disponibili periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Castenaso.

VISTE le tabelle riepilogative dei valori unitari medi orientativi di mercato (Allegato "A") per le cinque microzone in cui è stato suddiviso il territorio comunale prodotte dal Tecnico incaricato della valutazione delle aree fabbricabili.

RITENUTO di approvare la valorizzazione in esame nell'ottica di:

- definire con riferimento alle aree fabbricabili, individuate dal nuovo strumento urbanistico, un valore medio orientativo di mercato che tenga conto del processo di avanzamento nella trasformazione urbanistica;
- riconoscere una diversa articolazione dei valori tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
- di riconoscere altresì che: a) l'andamento generale del mercato immobiliare (*fatte salve situazioni in controtendenza riferibili soprattutto ad aree edificabili di completamento*), anche per l'anno 2016, ha subito, per quanto riguarda i prezzi, un lieve decremento pur a fronte di un moderato aumento dei volumi di compravendita; b) le succitate riduzioni hanno avuto i loro massimi effetti sulle transazioni riguardanti la compravendita di aree edificabili; c) la consistente offerta di alloggi invenduti frena la prospettiva di nuovi interventi edificatori a breve; d) risulta pertanto congruo applicare, per l'anno 2016, una riduzione rispetto ai valori stabiliti per l'anno d'imposta 2015 mediamente oscillanti intorno al 5%.

CONSIDERATO che i valori medi di mercato espressi nelle schede sono da ritenersi puramente indicativi/orientativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.

VISTI i pareri inseriti nella proposta di delibera ed allegati al presente atto ai sensi dell'art. 49 del D.LGS. n. 267 del 18.08.2000

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese, nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) Di approvare, al fine dell'applicazione dell'imposta municipale propria, i valori unitari medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili per le cinque microzone in cui è stato suddiviso il territorio comunale, come indicati nelle tabelle riepilogative di cui all'Allegato "A";
- 2) Di attribuire, ai suddetti valori, vigenza dal 1° gennaio dell'anno 2016;
- 3) Di riconoscere carattere non vincolante ai valori elaborati né per l'Ufficio Tributi né per il contribuente soggetto passivo d'imposta, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5 comma 5 D.Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;

Successivamente con votazione unanime e palese

DELIBERA

- di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267



Città di Castenaso

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **43** del **24.11.2016**

IL Sindaco
SERMENGHI STEFANO

IL Segretario Generale
FANTI ANDREA

Elementi per il calcolo dei valori orientativi di mercato

Valenza orientativa dei valori proposti: i valori medi di mercato espressi nelle schede sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

Valori espressi a mq di Superficie utile (Su): nelle tabelle allegate i valori orientativi di riferimento sono espressi a mq di Superficie utile. Per la determinazione del valore imponibile occorrerà prendere in considerazione la capacità edificatoria massima attribuibile all'area e/o al fabbricato.

Valori espressi a mq di Superficie territoriale (St): per le aree inserite nel PSC i valori orientativi di riferimento sono stati espressi con riferimento alla superficie territoriale in quanto, pur trattandosi di terreni cui le norme attribuiscono la possibilità di essere sottoposti a trasformazione edilizia, non sono stati definiti indici edificatori specifici. Pertanto, per tale fattispecie, il valore imponibile potrà essere determinato applicando il valore unitario proposto, all'intera estensione del terreno con tale destinazione urbanistica.

Edificabilità ai fini fiscali delle aree: sulla base delle norme fiscali vigenti può non esservi assoluta coincidenza tra il concetto di edificabilità delle aree ai fini fiscali rispetto al concetto edificabilità ai fini urbanistico/edilizi. Pertanto possono presentarsi aree non immediatamente edificabili ai fini urbanistico/edilizi ma edificabili ai fini fiscali in quanto l'aspetto patrimoniale dell'imposta non può ritenere tali terreni "agricoli". Pertanto ai fini della definizione edificatoria delle aree occorrerà fare espresso riferimento alle norme fiscali vigenti ancorché in contrasto con le norme urbanistico/edilizie.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente: l'inizio di lavori di recupero edilizio qualificabili ai sensi dell'articolo 31, lettere c), d) ed e), L. n° 457/1978 e successive modificazioni, comporta, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n° 504/1992, salvo casi specifici, l'obbligo di calcolare il valore imponibile sulla base del valore dell'area (senza considerare il valore del fabbricato) fino alla data di ultimazione degli stessi. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Interventi di nuova costruzione su lotti non edificabili dal punto di vista urbanistico/edilizio: nel caso di interventi di nuova costruzione eseguiti su terreni non qualificabili come edificabili dalle norme urbanistico/edilizie (per es. terreni a destinazione agricola) ciò comporta, in ogni caso ed ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n° 504/1992, l'obbligo di calcolare l'imposta sulla base del valore venale dell'area. Il valore potrà essere determinato in funzione delle capacità edificatorie e degli usi concessi e/o in corso di realizzazione.

Obblighi dichiarativi: ogniqualvolta intervenga variazione del valore imponibile dell'area edificabile ai fini del calcolo dell'imposta, ciò comporta l'obbligo, secondo le norme vigenti in materia, di presentare la dichiarazione di variazione IMU l'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento. La dichiarazione va presentata anche nel caso il contribuente intenda applicare i valori orientativi espressi nelle presenti tabelle.

Destinazioni non presenti in tabelle: nel caso non sia presente nelle tabelle in esame la destinazione urbanistica ed il relativo valore orientativo, il contribuente è comunque tenuto a determinare il valore di mercato, nel caso di area fiscalmente edificabile, prendendo, eventualmente, a riferimento destinazioni similari poste nella medesima zona omogenea o in zone omogenee confinanti.

AREE IN CORSO DI ATTUAZIONE O PREVISTE DAL RUE – tabella 1

DESTINAZIONE D'USO		CAPOLUOGO	VILLANOVA	FIESSO	MARANO	CA' DELL'ORBO
RESIDENZIALE						
		1	2	3	4	5
Valore	mq/Su	630,00	630,00	500,00	500,00	420,00
DESTINAZIONE D'USO						
COMMERCIALE DIREZIONALE						
		1	2	3	4	5
Valore	mq/Su	500,00	500,00	280,00	270,00	320,00
DESTINAZIONE D'USO						
PRODUTTIVO						
		1	2	3	4	5
Valore	mq/Su	95,00	95,00	75,00	65,00	95,00

AREE CON POC APPROVATO – tabella 2

DESTINAZIONE D'USO		CAPOLUOGO	VILLANOVA	FIESSO	MARANO	CA' DELL'ORBO
RESIDENZIALE						
		1	2	3	4	5
Valore	mq/Su	420,00	420,00		290,00	
DESTINAZIONE D'USO						
COMMERCIALE DIREZIONALE						
		1	2	3	4	5
Valore	mq/Su	290,00	290,00		215,00	
DESTINAZIONE D'USO						
PRODUTTIVO						
		1	2	3	4	5
Valore	mq/Su	65,00	85,00	50,00	45,00	65,00

AREE EDIFICABILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVISTE DAL PSC APPROVATO (ANS) – tabella 3

La valorizzazione viene fatta per mq di superficie territoriale; al fine di ottenere una valutazione corretta si è tenuto conto di diversi fattori tra cui:

- il valore dei terreni già inseriti nel POC
- i tempi che possono intercorrere tra l'adozione del PSC e l'approvazione del POC
- l'incertezza che un terreno inserito come nuovo ambito nel PSC dia origine ad una effettiva capacità edificatoria

Fatte queste premesse il valore delle aree inserite negli ambiti ANS viene stimato in € 13,50 al mq di St ridotto a € 6,75 al mq di St per quelle aree soggette a vincoli che ne riducono la potenzialità edificatoria.

GRADUALITA' APPLICAZIONE VALORI

- **Periodo che intercorre tra l'adozione del PSC e l'approvazione dello stesso –20% dei valori indicati nella “tabella 3”**
- **Periodo che intercorre tra l'adozione e l'approvazione del POC – 20% dei valori indicati nella “tabella 2”**