



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 49 del 23/05/2019

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELLE AREE INSERITE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI - I.M.U. - ANNO 2019.

L'anno duemiladiciannove addì ventitre del mese di maggio alle ore 14:00 presso la Sala Giunta. Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

CRESCIMBENI PAOLO	Sindaco	Presente
MIGLIOLI MARINA	Vice Sindaco	Presente
GUALANDI VALERIO	Assessore	Presente
ZUCCHINI MATTIA	Assessore	Presente
ZOBOLI GIORGIA	Assessore	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il Segretario Generale MAZZA DOTT. FAUSTO.

Constatata la legalità dell'adunanza, il Sig. CRESCIMBENI PAOLO nella qualità di Sindaco dichiara aperta la seduta invitando la Giunta Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELLE AREE INSERITE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI - I.M.U. - ANNO 2019.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- dal 1° gennaio 2012 è in vigore l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), la cui istituzione è stata anticipata in via sperimentale dal decreto legge n. 201/2011 "Salva Italia", convertito con modificazioni della legge 214/2011. L'I.M.U. sostituisce la precedente I.C.I. per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali, dovuta sui redditi fondiari degli immobili non locati.

- l'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, che ha istituito l'imposta unica comunale (IUC), che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

Atteso che l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92, stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal "valore 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 lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

Rilevato quindi che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati da assumere per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni e dei criteri da tenere in considerazione nella determinazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta stimato sulla base delle specifiche caratteristiche dell'area;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 5 commi 3 e 4 del regolamento comunale per l'applicazione dell'I.M.U., la Giunta Comunale può determinare i valori delle aree fabbricabili minimi di riferimento ai fini dell'accertamento d'imposta;

- Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è stato adottato con la delibera di Consiglio Comunale n.63 del 29/10/2010 ed approvato con delibera n. 50 del 26/10/2011;

- Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n.64 del 29/10/2010 ed approvato con delibera n. 51 del 26/10/2011;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 27/11/2017 è stato adottato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ed approvato con delibera n. 49 del 29/10/2018;

Precisato che se il contribuente ha dichiarato per aree fabbricabili, un valore venale superiore ai valori minimi di riferimento di cui alle delibere sopra richiamate, e versato l'imposta sul maggior valore, non si fa luogo ad alcun rimborso dell'imposta versata in eccedenza a tale titolo.

Dato atto che le nuove aree edificabili disciplinate ed identificate dal P.S.C. approvato, sono considerate dall'Amministrazione Comunale come edificabili a fini fiscali per la potenzialità edificatoria che esse esprimono;

Visto l'art.38 della Legge Regionale n.24 del 21/12/2017 sulla tutela e l'uso del territorio;

Ritenuto di definire i valori soglia minimi di riferimento per l'anno 2019 come da stime allegate (allegato 1);

Ritenuti congrui i nuovi valori di stima, quali valori minimi di riferimento delle aree edificabili da utilizzare ai fini della determinazione della base imponibile I.M.U. che il contribuente potrà utilizzare per l'anno 2019 per non incorrere in eventuali accertamenti d'imposta;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile, favorevolmente espressi rispettivamente dal Direttore d'Area Programmazione e Gestione del Territorio e dal Direttore dell'Area Finanziaria, ai sensi dell'art. 4, comma 1, D.Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi, resi nei modi di legge;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa che qui s'intendono contestualmente riportate:

1) di approvare i valori di riferimento delle aree edificabili da utilizzare ai fini degli accertamenti I.M.U. per l'anno 2019, espressi nella perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 1);

2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 267/2000, con votazione successiva ed unanime, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Deliberazione Giunta Comunale n. 49/2019

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
CRESCIMBENI PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
MAZZA DOTT. FAUSTO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

[] Trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari con nota prot. n. _____ il _____;



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO Provincia di Bologna

Area Programmazione e Gestione del Territorio

ALLEGATO 1

DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE INSERITE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI, AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI, ORA DEFINITA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)

ANNO 2019

Premessa:

L'Ufficio Tecnico Comunale è stato invitato dall'amministrazione comunale a determinare la metodologia dei criteri di stima dei valori soglia delle aree edificabili individuate negli strumenti urbanistici al fine di stabilire un riferimento ai fini accertativi dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.).

L'individuazione dei valori, secondo le variabili che di seguito vengono individuate, permette di "oggettivizzare" gli elementi da prendere come riferimento per gli scopi sopra definiti e quindi di facilitare il rapporto fra il Comune ed il cittadino.

Il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) è stato adottato con la delibera di Consiglio Comunale n.63 del 29/10/2010 ed approvato con delibera n. 50 del 26/10/2011;

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) è stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n.64 del 29/10/2010 ed approvato con delibera n. 51 del 26/10/2011;

Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 27/11/2017 e approvato con la delibera di Consiglio Comunale n.49 del 29/10/2018;

L'art. 2 del Decreto Legislativo n° 504 del 30/12/1992, definisce l'area edificabile quella "...utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9¹ sui quali persiste l'utilizzazione agro silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura.....".

¹ Coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale

L'art. 5, comma 5 del citato Decreto Legislativo indica come base imponibile per le aree fabbricabili *“il valore costituito da quello venale in comune commercio all'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 lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*

Il medesimo articolo, al comma 6, disciplina che *“In caso di utilizzazione dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto, n° 457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”.*

Secondo i criteri soprarichiamati, pertanto, si identifica come area fabbricabile il terreno che, inserito in un contesto edificato o previsto per l'edificazione secondo la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale e regolamentari, è predisposto per una sua trasformazione mediante un intervento edilizio con sfruttamento delle potenzialità edificatorie determinate dagli strumenti normativi soprarichiamati, ai fini di un corretto e coordinato sviluppo del territorio.

Il tipo di edilizia che può essere realizzata nel contesto appena enunciato è certamente quello relativo alla edificazione di appartamenti destinati alla vendita al miglior offerente del mercato immobiliare. Tutto viene quindi parametrato al costo finale, al costo di costruzione, ai costi tecnici ed all'incidenza per metro quadrato del costo del terreno sull'edificato.

Poiché alcuni di questi parametri sono legati al mercato ed alla produzione edilizia ed altri sono fissi è evidente che l'elemento che caratterizza determinati costi viene ad essere l'incidenza del terreno su ogni metro quadrato di edificato, L'ufficio tecnico comunale quindi nella formulazione di una qualsiasi tabella di valori delle aree edificabili deve tenere conto del costo di incidenza del terreno sul prezzo finale delle costruzioni.

La determinazione degli strumenti urbanistici relativa agli indici di utilizzazione modifica il costo del terreno per metro quadrato fondiario, i valori delle aree dovranno essere quindi determinati calcolando i metri quadrati di Superficie Complessiva (Sc) realizzabile ($Sc = Su$ superficie utile + 60% Sa superficie accessoria) e non i metri quadrati catastali di proprietà.

L'ufficio tecnico comunale è a conoscenza dell'attuale costo di mercato degli alloggi e del costo di costruzione degli stessi, poiché varie imprese operano sul mercato a prezzi concorrenziali.

In merito alle aree già urbanizzate occorre procedere ad una stima sintetica tenendo in considerazione i costi aggiuntivi delle urbanizzazioni e dei coefficienti riduttivi applicabili ove sussistano condizioni di particolare ubicazione sfavorevole, oppure in presenza di costi aggiuntivi derivanti dall'obbligo di cessione all'Amministrazione Comunale di aree per l'edilizia convenzionata.

Per le aree produttive oltre ai parametri citati assumono importanza anche la consistenza dell'investimento, i costi per le urbanizzazioni ed il valore di posizione.

Nelle zone limitrofe e nel Comune di San Giorgio di Piano il terreno produttivo viene già venduto secondo il costo di incidenza, al fine di ottenere il valore attuale delle aree occorre considerare che le stesse sono già lottizzate e quasi totalmente urbanizzate.

Pertanto per le aree non edificate nel territorio del Comune di San Giorgio di Piano vengono considerati i seguenti valori di riferimento che tengono conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso, degli oneri per eventuali lavori, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. I valori delle aree sono così definiti:

1 - Aree in PSC soggette a PUA con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE in fase finale di urbanizzazione:

2 - Aree Residenziali di espansione urbanizzate o in corso di urbanizzazione.

3 - Aree Direzionali – Produttive – Commerciali urbanizzate o in corso di urbanizzazione.

4 - Aree inedificabili con edifici soggetti a interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo e ricostruzione da valutare limitatamente all'intervallo di tempo che intercorre tra l'inizio e l'ultimazione dei lavori stessi.

5 - Aree di completamento RESIDENZIALI (R.U.E.).

6 - Areali in PSC con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE.

7 - Areali in PSC con destinazione prevalentemente COMMERCIALE.

8 – Areali in PSC con destinazione prevalentemente PRODUTTIVA.

9 - Areale INTERPORTUALE.

10 – Areali in POC con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE non urbanizzati e frazionali (Stiatico).

Si specifica che i valori individuati nel presente allegato sono "valori di riferimento" da utilizzare in forma parametrica per la determinazione della base imponibile IMU, pertanto, non trattandosi di stime vere e proprie sugli immobili, la valutazione del valore venale degli stessi da parte dei proprietari è sempre suscettibile di approfondimenti e specificazioni relative ai casi specifici. Tali valori costituiscono solo un mero riferimento per gli operatori.

1 - Aree in PSC soggette a PUA con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE in fase finale di urbanizzazione:

Attribuendo un valore al mq di superficie edificabile (SC) pari a 500,00 euro , si ottengono i seguenti valori:

Zona	Area	St	SC	Destinazione	Valori al mq SC
Capoluogo	Sub Ambito 3.1	27.359	6.698,00	Residenziale	500,00
	Variante		517,00	Residenziale	500,00

Note: il valore attribuito tiene in considerazione tutti gli impegni perequativi (opere pubbliche ed ERS da realizzare) ed è da considerarsi uniforme per tutti i lotti compreso quello da destinare ad ERS dove la differenza sul prezzo finale degli alloggi è data esclusivamente da un minore ricavato del soggetto attuatore.

Con delibera di Giunta Comunale n.79 è stata autorizzata una Variante al PUA del Sub Ambito 3.1 che ha incrementato la Su del comparto di una quota pari a 380,00 mq di Su (517,00 mq di Sc), la variante risulta poi successivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n.1 del 26/02/2018;

2 - Aree Residenziali di espansione urbanizzate o in fase finale di urbanizzazione:

Dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato il calcolo va effettuato su ogni singolo lotto edificabile a seconda della effettiva capacità edificatoria riscontrabile su ogni lotto, in base alle tavole progettuali del Piano Particolareggiato.

TABELLA valori da applicare ai singoli comparti edificatori in riferimento a particolari condizioni di ubicazione sul territorio ed all'effettivo stato di avanzamento / completamento delle urbanizzazioni primarie:

Zona	Area	Valore
Capoluogo	Comparto 2	360,00 euro / mq di Sc
Capoluogo	Comparto 3	600,00 euro / mq di Sc
Capoluogo	Comparto 6.1	500,00 euro / mq di Sc
Capoluogo	Comparto 7	400,00 euro / mq di Sc
Capoluogo	Comparto 8	600,00 euro / mq di Sc

3 - Aree Direzionali – Produttive – Commerciali urbanizzate o in corso di urbanizzazione:

Valore area edificabile al mq di SC Produttiva = 110,00 euro

Valore aree edificabile "Centro Cabiria" ambito di RUE ASP-T1 urbanizzata = 250,00 euro / mq di Sc (Superficie Complessiva) realizzabile.

Valore aree edificabile "area ex bowling" ambito di RUE ASP-T5 = 180,00 euro / mq di Sc (Superficie Complessiva) realizzabile

Valore aree edificabile "ex Comparto A" ambito di RUE ASP-B in corso di urbanizzazione = 250,00 euro / mq di Sc (Superficie Complessiva) realizzabile per usi Commerciali - Direzionali.

4 - Aree inedificabili con edifici soggetti a interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo e ricostruzione da valutare limitatamente all'intervallo di tempo che intercorre tra l'inizio e l'ultimazione dei lavori stessi:

Aree urbane capoluogo:

Valore area edificabile = Valore medio residenziale 500,00 euro moltiplicato per la superficie complessiva (SC) deducibile dal progetto d'intervento approvato.

Aree in zona Agricola e aree urbane frazioni:

Valore area edificabile = Valore medio residenziale 250,00 euro moltiplicato per la superficie complessiva (SC) deducibile dal progetto d'intervento approvato.

5 – Aree di completamento RESIDENZIALI (R.U.E.)

Urbanizzate:

- Valore aree edificabili urbane (capoluogo) = Valore medio residenziale 500,00 euro
 - Valore aree edificabili urbane (frazioni) = Valore medio residenziale 350,00 euro
- (Valori da moltiplicare per la superficie complessiva (SC) deducibile dallo strumento urbanistico in vigore).

Da Urbanizzare e soggette ad oneri aggiuntivi da concordare (aree del RUE n.3):

- Valore aree edificabili urbane (capoluogo) = 300,00 euro
- (Valori da moltiplicare per la superficie complessiva (SC) deducibile dallo strumento urbanistico in vigore).

Da Urbanizzare e soggette ad oneri aggiuntivi da concordare (area del RUE n.4):

- Valore aree edificabili urbane (frazioni) = 130,00 euro
- (Valori da moltiplicare per la superficie complessiva (SC) deducibile dallo strumento urbanistico in vigore).

Parzialmente Urbanizzate (area n.7 via Montale):

- Valore aree edificabili urbane (capoluogo) = 367,00 euro
- (Valori da moltiplicare per la superficie complessiva (SC) deducibile dallo strumento urbanistico in vigore).

Urbanizzate (area AUC-A2 via Grandi):

- Valore aree edificabili urbane (capoluogo) = 559,00 euro

(Valori da moltiplicare per la superficie complessiva (SC) deducibile dallo strumento urbanistico in vigore).

Parzialmente Urbanizzate (area AUC-A1 via Padre Marella):

- Valore aree edificabili urbane (frazioni) = 257,00 euro

(Valori da moltiplicare per la superficie complessiva (SC) deducibile dallo strumento urbanistico in vigore).

Da Urbanizzare (area AUC-E3 via Larga):

- Valore aree edificabili urbane (frazioni) = 221,00 euro

(Valori da moltiplicare per la superficie complessiva (SC) deducibile dallo strumento urbanistico in vigore).

6 – Areali in PSC con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE

Areali edificabili per funzioni RESIDENZIALI:

Valore AMBITO 3 (escluso 3.1-3.2) al mq di St (Superficie Territoriale) = 8,00 euro / mq

Valore AMBITO 4 (escluso 4.1) al mq di St (Superficie Territoriale) = 8,00 euro / mq

Valore AMBITO 6 (escluso 6.1) al mq di St (Superficie Territoriale) = 8,00 euro / mq

Valore AMBITO 7 al mq di St (Superficie Territoriale) = 4,00 euro / mq

Valore AMBITO 9 al mq di St (Superficie Territoriale) = 6,00 euro / mq

Valore AMBITO 10 al mq di St (Superficie Territoriale) = 8,00 euro / mq

Valore AMBITO 11 al mq di St (Superficie Territoriale) = 8,00 euro / mq

7 – Areali in PSC con destinazioni miste TERZIARIE DIREZIONALI COMMERCIALI

Areali edificabili per funzioni miste TERZIARIE DIREZIONALI COMMERCIALI:

Valore AMBITO 8a al mq di St (Superficie Territoriale) = 4,00 euro / mq

Valore AMBITO 8b al mq di St (Superficie Territoriale) = 3,50 euro / mq

8 – Areali in PSC con destinazione prevalentemente PRODUTTIVA

Areali edificabile per funzioni PRODUTTIVE:

Valore AMBITO 14 al mq di St (Superficie Territoriale) = 2,50 euro / mq

Valore AMBITO 15 al mq di St (Superficie Territoriale) = 2,50 euro / mq

9 – Areale INTERPORTUALE

Valore al mq di St (Superficie Territoriale) = 3,10 euro / mq

10 - Areali in POC con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE non Urbanizzati e frazionali (Stiatico):

Attribuendo un valore al mq di superficie edificabile (Sc) pari a 155,00 euro per le aree del capoluogo e 200,00 euro per le aree frazionali, si ottengono i seguenti valori:

Zona	Area	St	SC	Destinazione	Valori al mq di Sc
Capoluogo	Sub Ambito 3.2	29.460	6.559	Residenziale	155,00
Capoluogo	Sub Ambito 4.1	57.250	9.456	Residenziale	155,00
Capoluogo	Sub Ambito 6.1	43.787	8.160	Residenziale	155,00
Stiatico	Via Giudei	5.000	544	Residenziale	200,00
Stiatico	Via Stiatico	5.193	544	Residenziale	200,00

Note: il valore attribuito tiene in considerazione tutti gli impegni perequativi (opere pubbliche ed ERS da realizzare) ed è da considerarsi uniforme per tutti i lotti compreso quello da destinare ad ERS dove la differenza sul prezzo finale degli alloggi è data esclusivamente da un minore ricavato del soggetto attuatore.

San Giorgio di Piano, 20/05/2019

IL DIRETTORE D'AREA
Arch. Elena Chiarelli