



COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 39 del 07/05/2020

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELLE AREE INSERITE NEGLI STRUMENTI URBANISTICI - I.M.U. - ANNO 2020.

L'anno duemilaventi addì sette del mese di maggio alle ore 14:30 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
ZOBOLI GIORGIA	Vice Sindaco	Presente
PESSARELLI ROBERTO	Assessore	Presente
ZUCCHINI MATTIA	Assessore	Presente
CALANDRI FRANCESCA	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 2020.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha previsto, con decorrenza dall'anno 2020, che: "... l'imposta unica comunale, di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) e' disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783".
- Atteso che l'art. 1, comma 741 lett. d), L. 160/2019 recita testualmente: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilita' effettive di edificazione determinate e secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennita' di espropriazione per pubblica utilita'. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le societa' agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attivita' dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio e' fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";

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:

- Il regolamento comunale per l'applicazione dell'I.M.U., prevede che 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 di Consiglio Comunale n. 50 del 26/10/2011;

- Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) é stato adottato con delibera di Consiglio Comunale n.64 del 29/10/2010 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale 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 di Consiglio Comunale 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 2020 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 2020 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 2020, espressi nella perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 1);
2. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, dopo successiva separata ed unanime votazione, ai sensi art. 134 – 4° comma – D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Deliberazione Giunta Comunale n. 39/2020

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 2020

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.**

Unica eccezione a tale criterio di calcolo è rappresentato dagli areali, in quanto per essi non è stato ancora previsto l'inserimento in uno strumento urbanistico attuativo (POC-PUA-PPE), ma il semplice inserimento in PSC. Per tali aree **il costo deve intendersi a mq di Superficie Territoriale.**

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 - Ambito INTERPORTO *attuato con III PPE.*

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 approvato in Consiglio Comunale, con destinazione prevalentemente RESIDENZIALE, in fase di urbanizzazione o con urbanizzazioni ultimate:

Zona	Area	St	SC	Destinazione	Valori al mq SC
Capoluogo	Sub Ambito 3.1	27.359	7.215,00	Residenziale	500,00

Zona	Area	St	SC	Destinazione	Valori al mq SC
Capoluogo	Sub Ambito 4.1	57.250	9.456,00	Residenziale	350,00

Zona	Area	St	SC	Destinazione	Valori al mq SC
Capoluogo	Sub Ambito 6.1	50.067	8.160,00	Residenziale	300,00

Note:

- i valori attribuiti tengono 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.
- Le differenze di valore risultano determinate dalla diversa zona e dallo stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione.

2 - Aree Residenziali di espansione urbanizzate.

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:

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 “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 – Ambito INTERPORTO attuato con III PPE.

Valore al mq di Superficie Coperta = Sc (Superficie Complessiva) = 110 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
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, 22/04/2020

IL DIRETTORE D'AREA
Arch. Elena Chiarelli

Documento prodotto in originale informatico
e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del
"Codice dell'Amministrazione digitale" D. Lgs.
82/2005