



Comune di Fidenza

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 278 Del 16 DICEMBRE 2016

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) E TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI (TASI). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2017.**

Il giorno **16 DICEMBRE 2016** alle ore **16:00** nel palazzo comunale, convocata dal sindaco, si è riunita la giunta comunale, presenti:

N	COMPONENTE	QUALIFICA	P	A
1	MASSARI ANDREA	SINDACO	X	
2	CASTELLANI GIANCARLO	VICE SINDACO	X	
3	BARIGGI MARIA PIA	ASSESSORE	X	
4	BONATTI FABIO	ASSESSORE	X	
5	FRANGIPANE ALESSIA	ASSESSORE	X	
6	MALVISI DAVIDE	ASSESSORE	X	

Presiede la seduta il Sindaco Sig. **Andrea Massari**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. Felice Antonio Pastore**.

# DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 278 Del 16 DICEMBRE 2016

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) E TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI (TASI). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2017.**

## PREMESSA

L'amministrazione comunale intende sottoporre a ricognizione i valori tabellari di riferimento assunti negli anni precedenti e da ultimo con deliberazione di Giunta Comunale n. 248 del 9 dicembre 2015 validi per l'anno 2016 al fine di, per quanto necessario, eventualmente, aggiornare gli stessi ed introdurre le modificazioni necessarie per l'annualità 2017.

Si tratta, in sostanza, sulla base della valutazione degli atti di compravendita, nonché di ogni altro elemento presuntivo e di fatto incidente sulla determinazione del suddetto valore, di introdurre per il 2017 aggiornamenti o nuovi valori discendenti da ulteriori modificazioni riscontrabili negli elementi oggetto di valutazione, oltre che di introdurre secondo i contenuti della relazione allegata a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, riferimento per il territorio urbanizzabile così come definito dai nuovi strumenti urbanistici comunali adottati con deliberazione di consiglio Comunale n. 19 del 31 marzo 2014.

Si tratta, quindi, in un quadro generale che conserva la sua validità con riferimento anche al metodo di indagine e valutazione, di introdurre eventuali valori per nuove aree e schede di intervento o valutare modifiche a quei valori per i quali l'andamento del mercato giustifica ed evidenzia in modo chiaro un'ulteriore tendenza evolutiva. Al fine di sottoporre a maggiore e puntuale verifica le determinazioni assunte con questa deliberazione si sono effettuate anche verifiche che partono dal valore finale dell'immobile realizzato (desunto dagli atti e dagli osservatori dei valori immobiliari) e risalgono all'incidenza del terreno secondo metodi di stima e di valutazione consolidati ed oggi utilizzati da diversi enti anche come metodo di determinazione del valore venale del terreno da assumere a riferimento della trasformazione nei comparti PEEP del regime del diritto di superficie in diritto di proprietà o di eliminazione dei residui vincoli nell'edilizia convenzionata in genere.

Alla tendenza evolutiva dei valori di mercato desumibile dagli atti di compravendita, dagli accordi per l'attuazione negoziata delle previsioni di PRG, dalle convenzioni sottoscritte con l'amministrazione comunale e da ogni altro elemento presuntivo e di fatto incidente sull'andamento del mercato immobiliare, si possono aggiungere alcuni elementi specifici e puntuali riconducibili ad aste svolte da soggetti pubblici. Si evidenzia così la conferma sostanziale dei dati previsti, da ultimo, per il 2016 con l'assunzione di valore da comunicare ad hoc al momento dell'approvazione dell'atto di classificazione/modificazione dello strumento urbanistico per gli ulteriori e limitati interventi resi operativi sul piano

dell'assoggettabilità ad imposta nel corso dell'anno. Tutto ciò anche in considerazione del fatto che le singole condizioni attuative, l'operatività delle previsioni rende le procedure più recenti necessitanti di valutazione ad hoc del valore di riferimento da assumere nell'attività di accertamento.

La nostra valutazione si basa puntualmente sulla valutazione di eventuali modificazioni rispetto agli anni precedenti e chiarisce le modalità in cui si è operato ed in particolare:

- mantenimento per il tessuto urbanizzato della suddivisione in dieci ambiti omogenei del territorio comunale già prevista dalla deliberazione di consiglio comunale n. 1 del 10 febbraio 1997 avente ad oggetto "Monetizzazione degli standards urbanistici. Criteri" in quanto ancora rispondente a diverse vocazioni insediative;
- elaborazione per ogni ambito di specifica tabella di riferimento dei valori medi di mercato;
- definizione puntuale dei valori di riferimento per le schede di progetto di nuovo impianto o di trasformazione urbanistica con valutazione specifica dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale, delle aree di cessione previste, di vincoli particolari all'esecuzione dell'intervento, nonché della localizzazione nel tessuto urbano e delle condizioni urbanizzative, e nel caso di PUA già approvato la valutazione viene riferita agli indici fondiari delle singole parti del piano attuativo;
- definizione puntuale dei valori delle aree esistenti o di nuovo impianto non riconducibili per caratteristiche dell'insediamento ad una valutazione complessiva di ambito;
- valutazione preliminare dei seguenti aspetti per ogni ambito o area:
  - zona territoriale di ubicazione;
  - indice di edificabilità;
  - destinazioni d'uso consentite;
  - oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione diversi ed aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione;
  - prezzi medi di mercato rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi caratteristiche analoghe;
  - ricostruzione dell'incidenza del valore dell'area partendo dal valore dell'immobile realizzato;
  - inclusione di tutte le aree in Ppa a partire dal 27 settembre 2004 con, quindi, la completa e piena fattibilità delle previsioni di piano.

In sede di controllo e verifica, definito nel modo anzidetto il valore medio di mercato, si provvederà nella relativa scheda ad una specifica valutazione del valore di ogni singola area il quale tenga conto di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie (presenza di servitù, condizioni ambientali, limitazioni alle potenzialità edificatorie, attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi) che portano a discostarsi da condizioni di ordinarietà e consentono di ritenere congruo, con specifico riferimento all'area in oggetto, valori differenziati.

La valutazione degli atti di compravendita nonché degli altri elementi (condizioni generali di urbanizzazione, attuazione delle principali aree previste in PRG, inclusione di tutte le aree interessate nel programma pluriennale di attuazione,.....) vede la conferma dei valori all'interno degli ambiti e delle aree soggette a possibili processi di trasformazione.

Con le precisazioni di cui sopra i valori tabellari per l'anno 2017 possono essere adottati per l'accertamento del valore imponibile delle aree edificabili rimandando per la definizione del metodo di indagine e le più puntuali caratteristiche degli ambiti di riferimento alla relazione

illustrativa già allegata e parte integrante delle deliberazioni assunte negli anni precedenti così come integrata dalla relazione parte integrante di questa deliberazione.

L'approvazione con aggiornamento di questo atto deliberativo costituisce riferimento per i contribuenti per l'anno 2017, unitamente ai valori ad hoc per singole aree soggette a possibili processi di trasformazione nell'ultimo anno e limite entro cui svolgere l'attività di accertamento sulla correttezza delle dichiarazioni per il Comune.

Nella relazione, che è parte integrante di questa deliberazione, sono state introdotte alcune precisazioni per il trattamento delle aree che hanno subito modificazioni nel passaggio da PRG a PSC, riferite alla dimensione oppure cambio di classificazione e/o destinazione, al fine di rendere più agevole il valore dell'area da utilizzare ai fini IMU e TASI nel periodo che va dall'adozione all'approvazione del PSC e del RUE.

Si confermano per il 2017 le precisazioni introdotte nella relazione a tutela del contribuente in merito ai fabbricati accatastati in via transitoria in categoria F, in modo tale da evitare gli aggravii di successive attività di accertamento, ma di garantire al contempo la certezza del tributo in tutti i casi in cui lo stesso è dovuto.

Analoghe valutazioni vanno fatte per le aree soggette a processi di trasformazione urbanistica previste dal PSC secondo quanto disposto nella già richiamata relazione costituente parte integrante e sostanziale di questo atto.

## **RITENUTO**

Che ricorrono tutte le condizioni di diritto e di fatto per procedere all'aggiornamento dei valori tabellari per l'accertamento automatico del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini di dare certezza all'azione amministrativa di verifica e controllo ed ai contribuenti.

## **ATTI DELIBERATIVI DA RICHIAMARE**

Deliberazione di Giunta Comunale n. 405 del 28 dicembre 2001

Deliberazione di Giunta Comunale n. 299 del 12 dicembre 2002

Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 18 dicembre 2003

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 4 febbraio 2004

Deliberazione di Giunta Comunale n. 323 del 30 dicembre 2004

Deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 29 dicembre 2005

Deliberazione di Giunta Comunale n. 265 del 30 novembre 2006

Deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 20 dicembre 2007

Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 14 dicembre 2009

Deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 16 dicembre 2010

Deliberazione di Giunta Comunale n. 222 del 15 dicembre 2011

Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 25 marzo 2013

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31 marzo 2014

Deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 25 settembre 2014

Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 31 luglio 2015

Deliberazione di Giunta Comunale n. 248 del 9 dicembre 2016

### **ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE**

D.Lgs. 504/92 del 30 dicembre 1992

### **ALLEGATI**

Relazione tecnica

### **PARERI ESPRESSI:**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000:

- dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici, arch. Alberto Gilioli, secondo cui la proposta di deliberazione è “tecnicamente regolare”,
- dal Responsabile del servizio Bilancio, dott. Marco Burlini, secondo cui la proposta di deliberazione è contabilmente regolare”,

### **PERTANTO**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto quanto sopra

Dopo ampia discussione

Ritenuto opportuno approvare il provvedimento proposto per le motivazioni espresse in premessa

Con voti unanimi e favorevoli, espressi per alzata di mano;

### **DELIBERA**

- di adottare per le motivazioni evidenziate in premessa le seguenti tabelle dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili determinate nei modi anzidetti, articolate per ambiti territoriali omogenei e per singole aree e schede, quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile all'imposta municipale propria (I.M.U.) per l'anno 2017, con gli effetti previsti dal regolamento comunale vigente in materia

**AREE DI INTERVENTO**

<b>scheda-norma</b>	<b>UBICAZIONE TERRITORIALE</b>	<b>Ante approvazione Piano Attuativo</b> ( s.t. )	<b>Post approvazione Piano Attuativo</b> ( s.f.)
	<b>Scheda PRU</b>		<b>600,00</b>
<b>1.1 B</b>	<b>Scheda 1.1 B</b>		<b>600,00</b>
<b>1.8</b>	<b>Area ex ospedale via Borghesi</b>		<b>600,00</b>
<b>2.1</b>	<b>Via Trieste - Lotti 1-12</b>		<b>240,00</b>
<b>2.2</b>	<b>Via Tagliamento</b>	<b>37,50</b>	
<b>2.3</b>	<b>S. Faustino</b>	<b>69,00</b>	
<b>2.6</b>	<b>Area Ex Esso</b>		<b>615,00</b>
<b>2.7</b>	<b>Area "Pinguino"</b>		<b>125,00</b>
	<b>Triangolo Vanazza - Venzola</b>	- lotto 1	<b>Valore di assegnazione asta pubblica</b>
		- lotto 2, 3, 4, 6, 28	<b>320,00</b>
		- lotti 5,7,8,9,10,11,12,13, 16,17,18,22,23,24, 25,27,29,30,31,32, 33,34,35,36,45,46, 47	<b>265,00</b>
		- lotti 14, 15, 38, 48	<b>220,00</b>
		- lotti 19,20,21,26,39,40, 41,43,44	<b>250,00</b>
		- lotti 37, 42	<b>valore da convenzione</b>
		- aree p.e.e.p. e/o edifici convenzionati	<b>valore da convenzione</b>
	<b>Triangolo strada Tabiano</b>	- ZCV 2	<b>250,00</b>
		- ZCV 3	<b>325,00</b>
		- ZCV 4, ZCV 3 Via Aspromonte	<b>225,00</b>
		- Area PEEP	<b>valore da convenzione</b>
	<b>Area "Casa Editrice Mattioli"</b>		<b>75,00</b>
	<b>Area "ex Bombolini"</b>	Lotto 1 - 2- 3 -4 - 7- 8- 9- 15	<b>Valore da convenzione</b>
		Lotto 6 - 5 (unità immobiliari in convenzione)	<b>Valore da convenzione</b>
		Lotto 10 -11 -12- 13- 14 e 5 parte e 6 parte (unità	<b>270,00</b>

4.2	Triangolo  Villa Ferro – Brugnola Comparto A	immob. libere)		
		- Aree PEEP lotti 1 – 2 – 11-7.27		valore da convenzione
		- Lotti n. 3 – 10		275,00
		- Lotto n. 4		230,00
		- Lotti n. 5 – 6 – 9		250,00
		- Lotto n. 7		235,00
		- Lotto n. 8		260,00
4.2	Triangolo  Villa Ferro – Brugnola Comparto B	- Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50		valore da convenzione
		- Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51		225,00
		- Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47		235,00
		- Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32		260,00
		- Lotti 15 – 17 – 19 - 21		265,00
		- Lotti 48 – 49 – 52		290,00
	Triangolo  Villa Ferro – Brugnola Comparto C-D	- Lotti 5 – 6 – 18 – 19 PEEP; 1,2,3,4,7,20 parte,22 parte,23 parte convenzionati		Valore da convenzione
		- Lotto 12		230,00
		- Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17		235,00
		- Lotti 11 - 21		245,00
		- Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7		260,00
		- Lotti 8 – 9 - 10		275,00
		- Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte		280,00
	S. Cristoforo	60,00		
	Gigliati (area fiere )	Parte TD		175,00
		Parte residenziale		265,00
	S. Andrea	38,00		
	San Michele Campagna			145,00

7.4	San Michele Campagna		700.000,00
7.5	San Michele Campagna		145,00
7.6	Area Produttiva Colla S.p.A.		65,00
8.1	Castione Marchesi	30,00	
8.2	Ponte Ghiara	33,00	
8.3	S. Margherita		105,00
LS1 art. 31	Zone ludico sportive – Vaio (sup.ragguagliata)		60,00
LS2 art. 31	Zone ludico sportive – Bastelli (sup. ragg.ta)		37,00
Castelletto	Centro Integrato del Freddo		46,00

LS3 art. 31	Zone ludico sportive – Cabriolo		12,50
LS4 art. 31	Zone ludico sportive – Pesca Sportiva		10,00
art. 30	Campeggio		6,45
art. 49	Progetto Speciale s.f. ( parte A - lotti 1A, 1B, 2 “outlet” )		160,00
art. 49	Progetto Speciale s.f. ( parte A - lotti 3,4 s.f. )		125,00
)	Progetto Speciale s.f. ( parte B - Scheda 7.2 )		105,00
	ROT ( Zone per attività di rottamazione )		
5	- s.f. destinazione d’uso ROT		60,00
	- s.f. destinazione d’uso artigianale-industriale		95,00
)	Area ospedaliera di Vaio		15,00

### ZONA AGRICOLA

#### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

Interventi di ristrutturazione edilizia su case sparse

116,00

€/mc.

( il volume si intende vv.pp. )

#### AMBITO 1 - CENTRO STORICO

#### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

Valore minimo in casi di ristrutturazione ( il volume si intende vv.pp. )

137,00

€/mc.

Valore ad hoc in caso di nuova costruzione / ricostruzione

## AMBITO 2 - CENTRO URBANO

### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato		Valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC 1</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1		485,00	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		390,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		430,00	€/mq.

### SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
-----------	---------	------------------------	--	-------	-------

### SISTEMA PRODUTTIVO

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		78,00	€/mq.
<b>AR2</b>						

### SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente		105,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art. 53	Zone per distribuzione carburanti	Esistente		55,00	€/mq.

**AMBITO 3 - CENTRO URBANO****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato		valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC 1</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1		460,00	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		355,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		480,00	€/mq.

**SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE**

<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
<b>IE</b>	art. 50	Zone per l'istruzione dell'obbligo - elementari		16,00	€/mq
<b>IM</b>	art. 50	Zone per l'istruzione dell'obbligo – medie inferiori		16,00	€/mq

**SISTEMA PRODUTTIVO**

<b>AR1</b>	art.	Zone artigianali-industriali	Esistente		72,00	€/mq.
<b>AR2</b>	25	Prima, Seconda Classe				

**SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE**

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	100,00	€/mq.
-----------	------------	--	-----------	--------	-------

## AMBITO 4 - CENTRO URBANO

### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato		valore ad hoc	€/mq.
<b>TPU</b>	art.20	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C10	230,00	€/mq.
			C11	205,00	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		300,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		320,00	€/mq.

### SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido	12,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari		
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori		
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore		
<b>AC</b>		Attrezzature comuni		
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani		

### SISTEMA PRODUTTIVO

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		85,00	€/mq.
<b>AR2</b>						
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Nuovo Impianto	Ante Piano Attuativo (st)	25,00	€/mq.
<b>AR2</b>				Post Piano Attuativo (sf)	70,00	€/mq.

### SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente		195,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art. 53	Zone per distribuzione carburanti	Esistente		48,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	40,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	95,00	
<b>CAR</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto		36,00	€/mq.

## AMBITO 5 - CENTRO URBANO

### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato		Valore ad hoc	€/mq.
<b>TPU</b>	art.20	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C1	330,00	€/mq.
			C2	270,00	€/mq.
			C3	270,00	€/mq.
<b>TEC 1</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1		440,00	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		380,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		415,00	€/mq.

### SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

<b>PC</b>	art. 50	Attrezzatura per protezione civile e ordine pubblico		18,00	€/mq.
<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		16,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari			
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori			
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
<b>AC</b>		Attrezzature comuni			
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			

### SISTEMA PRODUTTIVO

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		78,00	€/mq.
<b>AR2</b>						

### SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	95,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art. 53	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	42,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali distributive tecnico	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	38,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	85,00	
<b>CAR</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	36,00	€/mq.

<b>AMBITO 6 - CENTRO URBANO</b>						
<b>SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>						
<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato			valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2			150,00	€/mq.
<b>SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE</b>						
<b>PC</b>	art. 50	Attrezzatura per protezione civile e ordine pubblico			16,00	€/mq.
<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose			10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			10,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari				
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori				
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore				
<b>AC</b>		Attrezzature comuni				
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani				
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>						
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		96,00	€/mq.
<b>AR2</b>						
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Nuovo Impianto	Ante Piano Attuativo (st)	24,00	€/mq.
<b>AR2</b>				Post Piano Attuativo (sf)	81,00	€/mq.
<b>SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE</b>						
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	105,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art. 53	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	45,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	54,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	102,00	
<b>CAR</b>	art. 53	Ambiti impianti carburanti	distribuzione	Nuovo impianto	54,00	€/mq.

<b>AMBITO 7</b>					
<b>TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI</b>					
<b>SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>					
<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento		84,00	€/mq.
<b>SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE</b>					
<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
<b>AC</b>		Attrezzature comuni			
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>					
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali prima,	Esistente	75,00	€/mq.
<b>AR2</b>		seconda classe			€/mq.
<b>SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE</b>					
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	80,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art.53	Zone per distribuzione carburanti		36,00	
<b>CAR</b>	art.53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	
<b>SISTEMA AGRICOLO</b>					
<b>F10</b>	art. 43	Zone per Attività flo-ro-vivaistiche		16,50	€/mq.

**AMBITO 8****TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento		84,00	€/mq.
------------	---------	--------------------------	--	-------	-------

**SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE**

<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
<b>AC</b>		Attrezzature comuni			
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			

**SISTEMA PRODUTTIVO**

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali prima, seconda classe	Esistente	78,00	€/mq.
<b>AR2</b>					€/mq.

**SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE**

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	85,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art.53	Zone per distribuzione carburanti		40,00	
<b>CAR</b>	art.53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

**SISTEMA AGRICOLO**

<b>F10</b>	art. 43	Zone per Attività flo-ro-vivaistiche		16,50	€/mq.
------------	---------	--------------------------------------	--	-------	-------

**AMBITO 9****TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

<b>TCF</b>	art. 24	S. Margherita	102,00	€/mq.
		Ponte Ghiara	92,00	€/mq.
		Castione Marchesi	75,00	€/mq.
		Fornio	92,00	€/mq.
		Rimale, Bastelli	40,00	€/mq.
		Chiusa Ferranda	62,00	€/mq.
		Villa Chiara	44,00	€/mq.
Pieve Cusignano	50,00	€/mq.		

**SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE**

<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose	10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido	10,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari		
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori		
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore		
<b>AC</b>		Attrezzature comuni		
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani		

**SISTEMA PRODUTTIVO**

<b>AR1</b>	art.	Zone artigianali-industriali prima, seconda classe	Esistente	56,00	€/mq.
<b>AR2</b>	25				€/mq.

**SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE**

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	74,00	€/mq.
<b>CA R</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo Impianto	42,00	€/mq.

**AMBITO 10****TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento		78,00	€/mq.
------------	---------	--------------------------	--	-------	-------

**SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE**

<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
<b>AC</b>		Attrezzature comuni			
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			

**SISTEMA PRODUTTIVO**

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali prima,	Esistente	44,00	€/mq.
<b>AR2</b>		seconda classe			€/mq.

**SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE**

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	50,00	€/mq.
<b>CA R</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	50,00	€/mq.

- di stabilire che per gli ambiti urbanizzabili previsti, ai sensi della L.R. 20/2000, dai nuovi strumenti urbanistici comunali, adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 19 del 31 marzo 2014, il valore di riferimento è definito dalla triplicazione del Valore Agricolo Medio (VAM) con le precisazioni e prescrizioni di cui all'allegata relazione costituente parte integrante e sostanziale di questo atto, fatta eccezione per le aree di comparto n. 02 e n. 07 che si riferiscono ad aree sottoposte a revisione degli strumenti provinciali e quindi di rilievo sovracomunale per le quali il valore di riferimento è pari alla duplicazione del Valore Agricolo Medio (VAM) come sopra definito. Tutto ciò in assenza di atti di compravendita riferiti a dette aree di trasformazione e successivi all'adozione del PSC che, qualora con importi più elevati, costituiscono di fatto e di diritto riferimento per il versamento dell'I.M.U.;

- di stabilire che, in presenza di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie incidenti sull'area oggetto di accertamento, la determinazione del valore imponibile in importo minore di quello tabellare, potrà essere definito per adesione sul valore stimato congruo dal Settore Servizi Tecnici;

- di stabilire che, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia in ambiti diversi dal centro storico e dalle zone agricole, la valutazione del valore imponibile di area edificabile avverrà attraverso un'operazione di comparazione tra i valori tabellari definiti in tabella e l'importo risultante da un processo di stima ad hoc basato sul volume vuoto per pieno in rapporto all'estensione fondiaria interessata dall'intervento ed al volume esistente che può essere eccedente l'indice di zona stabilito dal PRG;

- Di dichiarare, con separata favorevole ed unanime votazione palesemente espressa, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del D.lgs 18/08/2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Andrea Massari

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Felice Antonio Pastore



Comune di Fidenza

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO:** IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) E TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI (TASI). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2017.

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° 371 del 15/12/2016*

Data 15/12/2016

**Dirigente del Settore Servizi Tecnici**  
**Arch. GILIOLI ALBERTO / ArubaPEC**  
**S.p.A.**



Comune di Fidenza

## Settore Servizi Finanziari e Programmazione

### *PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE*

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) E TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI (TASI). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2017.**

A norma dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione con identificativo n. 371 del 15/12/2016 .

Fidenza, 16/12/2016

(BURLINI MARCO / INFOCERT SPA)

# DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI (IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI)

## Relazione

La presente relazione nel confermare l'impostazione metodologica consolidata ed utilizzata per la valutazione delle aree edificabili previste dal PRG vigente, approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1470 del 6 dicembre 1996, è redatta allo scopo di fornire i criteri di riferimento e valutazione degli ambiti urbanizzabili inseriti dal Piano Strutturale Comunale adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 31 marzo 2014, nonché le relazioni, quando ciò si rende necessario tra i due strumenti (con riferimento alle aree di nuovo impianto o di trasformazione individuate quali comparti dai nuovi strumenti urbanistici comunali) ai fini dell'applicazione della *Imposta Municipale Unica* (IMU) e della Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI).

L'IMU ha sostituito l'ICI, ma per quanto concerne il valore delle aree fabbricabili, il comma 3 dell'art 13 rimanda espressamente al comma 5 dell'articolo 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'ICI. Per tale motivo, la presente relazione conferma sostanzialmente, come già evidenziato le metodologie ed i criteri già adottati per gli anni precedenti, ossia la valutazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto che incidono sulla determinazione del valore di riferimento.

Per le ragioni sopra evidenziate si è così reso indispensabile inserire quanto è conseguente all'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale. L'adozione del nuovo *Piano Strutturale Comunale* (PSC) e del nuovo *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE), agli effetti dell'IMU assumono efficacia infatti già a far corso dalla data di adozione degli stessi (ancorchè con specifico riferimento al PSC occorre parlare in generale di strumento a debole valenza fondiaria).

Se la sola delimitazione di un'area nel PSC ne definisce una potenziale e futura possibile edificabilità, ciò che rende tali aree effettivamente edificabili, sarà poi l'adozione del *Piano Operativo Comunale* (POC), il quale, ai sensi dell'art. 28 della LR 20/2000, è lo strumento urbanistico generale che individua e disciplina l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione e di riqualificazione nell'arco temporale di cinque anni.

Nelle tabelle riferite alle singole aree si è così provveduto a verificare come e se i nuovi strumenti urbanistici hanno modificato il riferimento già definito dal PRG vigente in funzione dei nuovi parametri di utilizzazione del suolo.

In realtà emerge come per le schede di PRG che vengono confermate dal nuovo piano le condizioni di attuabilità anche in questa fase non vengono modificate neppure temporalmente per cui si può procedere secondo le determinazioni del piano vigente mentre vi è un'area di sovrapposizione dove si assumono valori di riferimento che ne tengono debitamente conto.

In generale si possono ricondurre gli ambiti urbanizzati ai valori riferiti alle zonizzazioni già precedentemente individuate, mentre occorre ricondurre gli ambiti urbanizzabili al riferimento dei *Valori Agricoli Medi* (VAM) (seminativo) con l'applicazione della triplicazione del valore stesso, fatta eccezione per le schede di comparto n. 02 e n. 07 che, riferendosi ad ambiti di valenza sovracomunale (per i quali quindi l'operatività è condizionata anche ad un adeguamento degli strumenti provinciali), si ritiene congruo un riferimento pari alla duplicazione del VAM.

Tutto ciò assume validità in assenza di atti di compravendita riferiti ad aree incluse negli ambiti urbanizzabili assunti dopo la data di adozione del PSC (31 marzo 2014) con valori più elevati, nel qual caso il riferimento di fatto e di diritto ai fini IMU diventa il valore dell'atto di compravendita o

di costituzione di diritti reali sul bene.

Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita 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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*”

Sulla base di detto disposto il Comune di Fidenza ha già definito una compiuta metodologia di analisi e di determinazioni conseguenti che qui si intende integralmente richiamata per determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale, rispondente alla reale situazione del mercato.

Come già evidenziato per quanto attiene agli ambiti urbanizzati del territorio comunale si rimanda alle modalità di definizione già previste negli anni precedenti per le diverse zone di PRG; i valori sono stati sottoposti a verifica in rapporto all'andamento degli atti di compravendita, ad atti di conferimento a società o a valori di riferimento assunti sulla base di specifiche perizie in procedimenti amministrativi. Di particolare rilevanza sono da ritenersi quelli attinenti a compravendite con soggetti pubblici a seguito di procedure di evidenza pubblica.

Sono state così introdotte alcune modifiche puntuali che riguardano: la parte a destinazione tecnico Distributiva del comparto “I Gigliati”; la scheda 7.4 in San Michele Campagna dove è possibile l'insediamento di multisala cinematografica e relativi accessori; le schede 7.5 e 7.6 non presenti precedentemente; l'area ludico-sportivadi Vaio e le aree incluse nel Progetto Speciale Parte A e B.

**Gli ambiti urbanizzabili** sono invece quelli da prendere in puntuale considerazione perché oggetto delle determinazioni del PSC adottato soprattutto per quanto tali ambiti non confermino semplicemente le previsioni del piano previgente. Essi comprendono le nuove aree di trasformazione previste nel PSC con funzione residenziale, commerciale/terziaria o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che, pur essendo previste nel previgente PRG, non sono mai state attuate, fatta salva la facoltà, dove previsto dalle norme di PSC, di concludere gli iter in corso e/o di presentare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sulla scorta delle norme urbanistiche previgenti l'adozione del PSC.

Per quanto riguarda gli ambiti urbanizzabili, la nozione di edificabilità delle aree è di particolare rilevanza perché, da una parte, si ha la dimensione strategica e non conformativa che la legge regionale n. 20/2000 attribuisce al PSC e, dall'altra, si ha la richiesta di delimitazione degli ambiti con individuazione di capacità attribuite (vedi in tal senso anche il richiamo della Provincia di Parma nella deliberazione di valutazione del Documento Preliminare del nostro PSC). Nei fatti ed operativamente oggi le aree incluse negli ambiti urbanizzabili vengono ad avere una caratterizzazione distinta e diversa da quelle escluse in termini di loro valorizzazione. Ad oggi tale questione deve essere considerata nei seguenti termini: il territorio “urbanizzabile”, a norma del PSC, presenta una idoneità di base alla sua trasformazione che costituisce un elemento oggettivo ed idoneo ad influenzare il valore del terreno, e pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'articolo 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante (Corte Costituzionale, ord. 41 del 27/02/2008).

Sulla base di questo principio è, però, da tenere in considerazione il fatto che dopo l'adozione del PSC e del RUE, ma fintanto che il POC non è approvato, non è possibile quantificare un parametro certo di edificazione, ma soltanto computare un valore di mercato riferito alla possibile e futura probabile potenzialità edificatoria delle aree. Considerati i tempi del PSC (15 anni) e quelli del POC (5 anni), occorre tenere conto che non tutte le aree saranno effettivamente rese edificabili dal POC, in quanto detto *Piano Operativo Comunale* ha la finalità e lo scopo di rispondere alle esigenze ed ai fabbisogni, reali, di nuovi insediamenti edilizi. Occorre quindi valutare i tempi di trasformazione del territorio e la possibilità che un'area con vocazione edificatoria resti per l'intero corso di validità del PSC, agricola, o permanga improduttiva e tenuta a disposizione.

In merito alle aree comprese nel PSC ma non nel POC, si ritiene quindi opportuno utilizzare quale valore di riferimento il **Valore Agricolo Medio (VAM) riferito al seminativo, determinato dalla Commissione Provinciale Espropri, opportunamente incrementato in modo omogeneo con la sua**

**triplicazione** (che costituiva per tali terreni in generale riferimento per l'acquisizione in procedura espropriativa e probabile valore di mercato) **o duplicazione per i comparti n. 02 e n. 07 come sopra evidenziato.**

Rilevante precisare ulteriormente che, qualora intervenissero trasferimenti immobiliari per valori superiori a quelli derivati dal VAM, la base imponibile non potrà comunque essere inferiore ai corrispettivi di compravendita risultanti dagli atti notarili.

I criteri e la metodologia precedentemente esposti consentono di individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di fornire ai contribuenti ed agli uffici preposti, uno strumento atto alla definizione dell'imposta dovuta, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

L'applicazione concreta delle attività di accertamento ha determinato, inoltre, la necessità di introdurre in modo puntuale disposizioni in materia di fabbricati in categoria F in modo da dare certezza al contribuente ma anche di usare in modo improprio ai fini della loro tassazione dette categorie catastali.

#### FABBRICATI "COLLABENTI" (cat. F/2)

Si tratta di fabbricati con un alto livello di degrado (diroccati o pericolanti), non utilizzabili ed improduttivi di reddito.

Qualora per detti fabbricati, lo strumento urbanistico preveda la possibilità di recupero e riuso (in termini generali lo prevede quasi in modo sistematico), essi dovranno essere assoggettati al tributo, assumendo il valore dell'area fabbricabile sottesa al fabbricato dichiarato "collabente".

Si rende necessario, quindi, qualificare detti fabbricati in rapporto alle possibilità edificatorie date con il riuso degli stessi, anche necessariamente conseguenti a una preliminare demolizione, così rientranti nelle previsioni della normativa ICI art. 2 lettera b) del D. Lgs. n.504/1992. Per i fabbricati esistenti nell'ambito rurale si procederà alla valutazione ad hoc di ogni singola situazione in rapporto alle caratteristiche e dimensioni degli immobili, alla zona di ubicazione degli stessi, ai valori di mercato riscontrati nell'area di riferimento, al mix di destinazioni d'uso ritenute ammissibili dallo strumento urbanistico e di ogni altro elemento di diritto e di fatto che può incidere sulla determinazione del valore di riferimento.

Nell'ambito del territorio urbanizzato o urbanizzabile si assumono a riferimento i costi unitari per la superficie fondiaria di riferimento del fabbricato nell'articolazione delle previsioni urbanistiche di PRG e piani adottati (PSC e RUE). A tale valore verrà applicato un coefficiente riduttivo del 20% in rapporto alla stima dei prevedibili costi di demolizione e smaltimento dei materiali.

#### RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI

Nel caso di interventi di demolizione e recupero di fabbricati esistenti a norma dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001, la base imponibile, come noto, è costituita dal valore dell'area, la quale è da considerarsi fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del D.Lgs 504/1992, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione (art. 5 comma 6 D.Lgs 504/1992).

Nei casi in cui:

- a) l'utilizzo del fabbricato sia antecedente alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione;
  - b) la residenza anagrafica sia mantenuta nell'unità immobiliare durante i lavori di ristrutturazione;
- sarà necessario presentare al Comune entro 30 giorni dalla data di utilizzo dell'unità immobiliare apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a norma del DPR 445/2000 e s.m.i., della sussistenza dei requisiti di residenza e dimora abituale, al fine di consentire la verifica delle condizioni di sicurezza del fabbricato e il riscontro della fattispecie imponibile per i tributi locali (IMU, TASI, TARI).

#### FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3.

I fabbricati "in corso di costruzione" costituiscono una situazione transitoria durante la realizzazione di interventi edilizi legata ad esigenze imprenditoriali che non devono però mettere in discussione che fino

al loro definitivo accatastamento sono ordinariamente soggetti al pagamento dei tributi come aree edificabili.

Si tratta, infatti, di una condizione transitoria in quanto permane l'obbligo, a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

Il valore di riferimento è dato per le unità interessate dagli stessi meccanismi di calcolo utilizzati per l'intera area edificabile o per le parti soggette ad interventi di recupero.

Si evidenziano, in questo contesto, anche le comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio dove viene ricordato che l'assegnazione della categoria catastale "F" definita "fittizia", **ha natura transitoria, e non deve essere utilizzata dai contribuenti per lungo tempo, per consentire indebiti risparmi di imposta, data l'assenza di rendita catastale per tali immobili.**

Si introducono alcune precisazioni per il trattamento delle aree che hanno subito modificazioni nel passaggio da PRG a PSC e RUE, precisando che nella lettura dei due strumenti urbanistici le reali possibilità edificatorie sono, in questa fase, quelle consentite da entrambi gli strumenti. La situazione è poi distinta tra aree che hanno subito modificazioni di destinazione o di estensione ma sono attuabili direttamente tramite la disciplina di RUE e quelle aree che sono oggetto di comparti di trasformazione urbanistica disciplinate dal PSC.

Nel primo caso (RUE) all'area già classificata che mantiene un valore imponibile corrispondente alla destinazione d'uso con maggior valore di riferimento occorre aggiungere le nuove previsioni in termini di estensione con un valore di riferimento pari ad 1/3 di quello pieno previsto dalle tabelle allegate.

Nel caso, invece, di aree di nuova classificazione previste quali comparto di trasformazione urbanistica, per le maggiori porzioni di area suscettibile di intervento edificatorio e/o di valorizzazione immobiliare secondo le possibilità definite dal PSC e precisate nel successivo POC, occorre assumere a riferimento il valore pari alla triplicazione del V.A.M. riferito al più recente dato pubblicato (anno 2016).

<b>AREE DI INTERVENTO</b>			
<b>scheda-norma</b>	<b>UBICAZIONE TERRITORIALE</b>		<b>Ante approvazione e Piano Attuativo ( s.t. )</b>
			<b>Post approvazione Piano Attuativo ( s.f. )</b>
	<b>Scheda PRU</b>		<b>600,00</b>
<b>1.1 B</b>	<b>Scheda 1.1 B</b>		<b>600,00</b>
<b>1.8</b>	<b>Area ex ospedale via Borghesi</b>		<b>600,00</b>
<b>2.1</b>	<b>Via Trieste</b>	<b>- Lotti 1-12</b>	<b>240,00</b>
<b>2.2</b>	<b>Via Tagliamento</b>		<b>37,50</b>
<b>2.3</b>	<b>S. Faustino</b>		<b>69,00</b>
<b>2.6</b>	<b>Area Ex Esso</b>		<b>615,00</b>
<b>2.7</b>	<b>Area "Pinguino"</b>		<b>125,00</b>
<b>3.4</b>	<b>Triangolo Vanazza - Venzola</b>	<b>- lotto 1</b>	<b>Valore di assegnazione asta pubblica</b>
		<b>- lotto 2, 3, 4, 6, 28</b>	<b>320,00</b>

		- lotti 5,7,8,9,10,11,12,13,16,17,18,22,23,24,25,27,29,30,31,32,33,34,35,36,45,46,47		265,00
		- lotti 14, 15, 38, 48		220,00
		- lotti 19,20,21,26,39,40,41,43,44		250,00
		- lotti 37, 42		valore da convenzione
		- aree p.e.e.p. e/o edifici convenzionati		valore da convenzione
3.5	Triangolo strada Tabiano	- ZCV 2		250,00
		- ZCV 3		325,00
		- ZCV 4, ZCV 3 Via Aspromonte		225,00
		- Area PEEP		valore da convenzione
3.8	Area "Casa Editrice Mattioli"		75,00	
3.9	Area "ex Bombolini"	Lotto 1 – 2- 3 -4 – 7- 8- 9- 15		valore da convenzione
		Lotto 6 – 5 (unità immobiliari in convenzione)		valore da convenzione
		Lotto 10 -11 -12- 13- 14 e 5 parte e 6 parte (unità immob. libere)		270,00
4.2	Triangolo	- Aree PEEP lotti 1 – 2 – 11-7.27		valore da convenzione
	Villa Ferro – Brugnola Comparto A	- Lotti n. 3 – 10		275,00
		- Lotto n. 4		230,00
		- Lotti n. 5 – 6 – 9		250,00
		- Lotto n. 7		235,00
- Lotto n. 8		260,00		
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto B	- Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50		valore da convenzione
		- Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51		225,00
		- Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47		235,00
		- Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32		260,00
		- Lotti 15 – 17 – 19 - 21		265,00
		- Lotti 48 – 49 – 52		290,00
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto C-D	- Lotti 5 – 6 – 18 – 19 PEEP; 1,2,3,4,7,20 parte,22 parte,23 parte convenzionati		Valore da convenzione
		- Lotto 12		230,00
		- Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17		235,00
		- Lotti 11 - 21		245,00
		- Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7		260,00
		- Lotti 8 – 9 - 10		275,00
		- Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte		280,00
5.2	S. Cristoforo		60,00	

6.2	Gigliati (area fiere )	Parte TD		175,00
		Parte residenziale		265,00
7.1	S. Andrea		38,00	
7.3	San Michele Campagna			145,00
7.4	San Michele Campagna			700.000,00
7.5	San Michele Campagna			145,00
7.6	Area Produttiva Colla S.p.A.			65,00
8.1	Castione Marchesi		30,00	
8.2	Ponte Ghiara		33,00	
8.3	S. Margherita			105,00
LS1 art. 31	Zone ludico sportive – Vaio (sup.raggiagliata)			60,00
LS2 art. 31	Zone ludico sportive – Bastelli (sup. ragg.ta)			37,00
Castelletto	Centro Integrato del Freddo			46,00

LS3 art. 31	Zone ludico sportive – Cabriolo			12,50
LS4 art. 31	Zone ludico sportive – Pesca Sportiva			10,00
art. 30	Campeggio			6,45
art. 49	Progetto Speciale s.f. ( parte A - lotti 1A, 1B, 2 “outlet” )			160,00
art. 49	Progetto Speciale s.f. ( parte A - lotti 3,4 s.f. )			125,00
art. 49	Progetto Speciale s.f. ( parte B - Scheda 7.2 )			105,00
	ROT ( Zone per attività di rottamazione )			
art. 26	- s.f. destinazione d’uso ROT			60,00
	- s.f. destinazione d’uso artigianale-industriale			95,00
art. 50	Area ospedaliera di Vaio			15,00

## ZONA AGRICOLA

### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

Interventi di ristrutturazione edilizia su case sparse ( il volume si intende vv.pp. )	116,00	€/mc.
---	--------	-------

**AMBITO 1 - CENTRO STORICO****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

Valore minimo in casi di ristrutturazione ( il volume si intende vv.pp. )	137,00	€/mc.
---	--------	-------

Valore ad hoc in caso di nuova costruzione / ricostruzione

**AMBITO 2 - CENTRO URBANO****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato	Valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC 1</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1	485,00	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2	390,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo	430,00	€/mq.

**SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE**

<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose	10,00	€/mq.
-----------	---------	------------------------	-------	-------

**SISTEMA PRODUTTIVO**

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali	Esistente	78,00	€/mq.
<b>AR2</b>		Prima, Seconda Classe			

**SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE**

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	105,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art. 53	Zone per distribuzione carburanti	Esistente	55,00	€/mq.

**AMBITO 3 - CENTRO URBANO****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato	valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC 1</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1	460,00	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2	355,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo	480,00	€/mq.

**SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE**

<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose	10,00	€/mq.
<b>IE</b>	art. 50	Zone per l'istruzione dell'obbligo - elementari	16,00	€/mq
<b>IM</b>	art. 50	Zone per l'istruzione dell'obbligo – medie inferiori	16,00	€/mq

**SISTEMA PRODUTTIVO**

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente	72,00	€/mq.
<b>AR2</b>					

**SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE**

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	100,00	€/mq.
-----------	------------	---	-----------	--------	-------

## AMBITO 4 - CENTRO URBANO

### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato		valore ad hoc	€/mq.
<b>TPU</b>	art.20	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C10	230,00	€/mq.
			C11	205,00	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		300,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		320,00	€/mq.

### SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido	12,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari		
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori		
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore		
<b>AC</b>		Attrezzature comuni		
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani		

### SISTEMA PRODUTTIVO

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		85,00	€/mq.
<b>AR2</b>						
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Nuovo Impianto	Ante Piano Attuativo (st)	25,00	€/mq.
<b>AR2</b>				Post Piano Attuativo (sf)	70,00	€/mq.

### SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente		195,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art. 53	Zone per distribuzione carburanti	Esistente		48,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	40,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	95,00	
<b>CAR</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto		36,00	€/mq.

## AMBITO 5 - CENTRO URBANO

### SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato		Valore ad hoc	€/mq.
<b>TPU</b>	art.20	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C1	330,00	€/mq.
			C2	270,00	€/mq.
			C3	270,00	€/mq.
<b>TEC 1</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1		440,00	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		380,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		415,00	€/mq.

### SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

<b>PC</b>	art. 50	Attrezzatura per protezione civile e ordine pubblico		18,00	€/mq.
<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		16,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari			
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori			
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
<b>AC</b>		Attrezzature comuni			
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			

### SISTEMA PRODUTTIVO

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		78,00	€/mq.
<b>AR2</b>						

### SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente		95,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art. 53	Zone per distribuzione carburanti	Esistente		42,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	38,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	85,00	
<b>CAR</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto		36,00	€/mq.

<b>AMBITO 6 - CENTRO URBANO</b>						
<b>SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>						
<b>TVP</b>	art. 19	Tessuto a verde privato			valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC 2</b>	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2			150,00	€/mq.
<b>SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE</b>						
<b>PC</b>	art. 50	Attrezzatura per protezione civile e ordine pubblico			16,00	€/mq.
<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose			10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			10,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari				
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori				
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore				
<b>AC</b>		Attrezzature comuni				
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani				
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>						
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		96,00	€/mq.
<b>AR2</b>						
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Nuovo Impianto	Ante Piano Attuativo (st)	24,00	€/mq.
<b>AR2</b>				Post Piano Attuativo (sf)	81,00	€/mq.
<b>SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE</b>						
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	105,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art. 53	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	45,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	54,00	€/mq.
				Post Piano	102,00	

				Attuativo (sf)		
<b>CAR</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	54,00	€/mq.

<b>AMBITO 7</b>						
<b>TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI</b>						
<b>SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>						
<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento			84,00	€/mq.
<b>SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE</b>						
<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose			10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			9,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari				
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori				
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore				
<b>AC</b>		Attrezzature comuni				
<b>AT</b>	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani					
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>						
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali prima,		Esistente	75,00	€/mq.
<b>AR2</b>		seconda classe				€/mq.
<b>SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE</b>						
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	80,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art.53	Zone per distribuzione carburanti			36,00	
<b>CAR</b>	art.53	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	52,00	
<b>SISTEMA AGRICOLO</b>						
<b>F10</b>	art. 43	Zone per Attività floro-vivaistiche			16,50	€/mq.

**AMBITO 8****TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento		84,00	€/mq.
------------	------------	--------------------------	--	-------	-------

**SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE**

<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
<b>AC</b>		Attrezzature comuni			
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			

**SISTEMA PRODUTTIVO**

<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali prima, seconda classe	Esistente	78,00	€/mq.
<b>AR2</b>					€/mq.

**SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE**

<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	85,00	€/mq.
<b>CAR</b>	art.53	Zone per distribuzione carburanti		40,00	
<b>CAR</b>	art.53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

**SISTEMA AGRICOLO**

<b>F10</b>	art. 43	Zone per Attività floro-vivaistiche		16,50	€/mq.
------------	------------	-------------------------------------	--	-------	-------

<b>AMBITO 9</b>					
<b>TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI</b>					
<b>SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>					
<b>TCF</b>	art. 24	S. Margherita		102,00	€/mq.
		Ponte Ghiara		92,00	€/mq.
		Castione Marchesi		75,00	€/mq.
		Fornio		92,00	€/mq.
		Rimale, Bastelli		40,00	€/mq.
		Chiusa Ferranda		62,00	€/mq.
		Villa Chiara		44,00	€/mq.
		Pieve Cusignano		50,00	€/mq.
<b>SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE</b>					
<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
<b>IN</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido	Esistente	10,00	€/mq.
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
<b>IM</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
<b>AC</b>		Attrezzature comuni			
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>					
<b>AR1</b>	art. 25	Zone artigianali-industriali prima,	Esistente	56,00	€/mq.
<b>AR2</b>		seconda classe			€/mq.
<b>SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE</b>					
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	74,00	€/mq.
<b>CA</b> <b>R</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo Impianto	42,00	€/mq.

<b>AMBITO 10</b>					
<b>TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI</b>					
<b>SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE</b>					
<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento		78,00	€/mq.
<b>SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE</b>					
<b>AR</b>	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.

<b>IN</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			
<b>IE</b>		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
<b>IM</b>	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori		9,00	€/mq.
<b>IS</b>		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
<b>AC</b>		Attrezzature comuni			
<b>AT</b>		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			
<b>SISTEMA PRODUTTIVO</b>					
<b>AR1</b>	art.	Zone artigianali-industriali prima,	Esistente	44,00	€/mq.
<b>AR2</b>	25	seconda classe			€/mq.
<b>SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE</b>					
<b>TD</b>	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	50,00	€/mq.
<b>CA R</b>	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	50,00	€/mq.

**Il Dirigente del Settore Servizi Tecnici**

**arch. Alberto Gilioli**