



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 242 Del 12 DICEMBRE 2020

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2021.

Il giorno **12 DICEMBRE 2020** alle ore **09:00**, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con le modalità straordinarie consentite dall'art.73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020, con l'intervento dei Signori:

N	COMPONENTE	QUALIFICA	P	A
1	MASSARI ANDREA	SINDACO	X	
2	MALVISI DAVIDE	ASSESSORE-VICE SINDACO	X	
3	BARIGGI MARIA PIA	ASSESSORE	X	
4	AMIGONI FRANCO	ASSESSORE	X	
5	BOSELLI STEFANO	ASSESSORE	X	
6	FRANGIPANE ALESSIA	ASSESSORE		X

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

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. Luigi Terrizzi** collegato da remoto con videocamera e dispositivo informatico.

Il Sindaco - accertato con l'assistenza del Segretario comunale, il numero legale dei componenti della Giunta presenti in sede e/o in videoconferenza simultanea, nonché accertato che gli stessi hanno dichiarato che il collegamento in videoconferenza assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi e constatare le votazioni - dichiara aperta la seduta.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 242 Del 12 DICEMBRE 2020

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2021.

Il Sindaco Andrea Massari in collegamento dalla sede municipale e gli altri componenti della Giunta Vicesindaco Davide Malvisi, gli assessori Franco Amigoni, Maria Pia Bariggi, Stefano Boselli, risultano tutti collegati da remoto con videocamera e dispositivo informatico.

PREMESSA

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'[articolo 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) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
- Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. 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](#) ...”;
- Il comma 746, a mente del quale “...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'[articolo 3, comma 1, lettere c\), d\) e f\), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ...”

Vista la deliberazione n. 295 del 30 novembre 2019 con cui sono stati definiti i valori delle

aree fabbricabili per l'anno 2020 e la deliberazione n. 131 del 30 luglio 2020 che ne ha aggiornato la parte normativa, si ritiene di apportare limitate modificazioni al fine di aggiornare per l'anno 2021 i valori tabellari di riferimento per la valutazione delle aree edificabili previste dai nuovi strumenti urbanistici ed edilizi P.S.C. e R.U.E., approvati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2017.

I nuovi strumenti urbanistici hanno puntualmente previsto e regolato l'edificabilità negli ambiti di trasformazione del sistema urbano ed extraurbano in schede di comparto differenziate non solo per indice di edificabilità ma anche per articolazione della capacità insediativa.

In considerazione di ciò è stata eseguita una ricognizione di detti comparti, valutati anche alcuni atti recenti di compravendita ed ogni altro elemento di fatto e di diritto nel frattempo intervenuti riguardanti appunto aree comprese nei comparti, definendone i valori di riferimento per il potere accertativo dell'Ente.

Nel contempo, si è proceduto tenendo conto di quanto emerso nel corso del triennio 2018/2020 a rivalutare i valori di riferimento delle aree soggette ad intervento edilizio diretto e previste dal RUE.

Sono ora, quindi, verificate le condizioni per poter aggiornare in modo esaustivo i valori tabellari per l'accertamento automatico dei valori imponibili delle aree "edificabili" soggette a trattamento di imposta che a partire dal 1° gennaio 2020 si riferisce solamente all'Imposta Municipale Propria (IMU) essendo stata abrogata la TASI.

Si tratta, quindi, in un quadro generale che conserva la sua validità con riferimento anche al metodo di indagine e valutazione, di introdurre aggiornamenti dei valori per aree e schede di intervento per le 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 di edilizia convenzionata del regime del diritto di superficie in diritto di proprietà o di eliminazione dei residui vincoli nella stessa edilizia convenzionata in genere.

Alla tendenza evolutiva dei valori di mercato desumibile dagli atti di compravendita, dagli accordi per l'attuazione negoziata delle previsioni urbanistiche inerenti ai primi comparti attuativi del PSC/RUE, 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 e Procedura Fallimentari. Si evidenzia così una ripresa di trasferimenti aventi ad oggetto aree edificabili e/o comunque trasformabili attraverso meccanismi urbanistico/edilizi con valori unitari in genere in linea con quelli del 2019 ma al cune tendenze evolutive in specifici ambiti ed aree di riferimento.

La nostra valutazione si basa puntualmente sulla valutazione delle 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 e confermata dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 16 settembre 2019 avente ad oggetto “Legge Regionale 15/2013 E S.M.I.. Recepimento della Deliberazione di Assemblea Legislativa N.186/2018 in materia di Disciplina del Contributo di Costruzione.”;
- elaborazione per ogni ambito di specifica tabella di riferimento dei valori medi di mercato;
- definizione puntuale dei valori di riferimento per le schede di comparto con valutazione specifica dell’indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale, delle aree di cessione previste, di vincoli particolari all’esecuzione dell’intervento tra cui i meccanismi perequativi, nonché della localizzazione nel tessuto urbano e delle condizioni urbanizzative, e nel caso di PUA già approvato sulla base del previgente PRG 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:
 - 1) zona territoriale di ubicazione;
 - 2) indice di edificabilità;
 - 3) destinazioni d’uso consentite;
 - 4) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione diversi ed aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione;
 - 5) prezzi medi di mercato rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi caratteristiche analoghe;
 - 6) ricostruzione dell’incidenza del valore dell’area partendo dal valore dell’immobile realizzato;
 - 7) la completa e piena fattibilità delle previsioni di piano senza la necessità di ulteriori aggiornamenti di strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale.

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.

Con le precisazioni di cui sopra i valori tabellari per l’anno 2021 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.

Per l’anno 2021 sono state apportate limitate modificazioni in particolare relativamente all’Ambito 4 e ad alcune schede di comparto del PSC con una sostanziale conferma dello schema dei valori del precedente anno.

L’approvazione di questo atto deliberativo costituisce riferimento per i contribuenti per

l'anno 2021, 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 dato atto che qualora intervenissero fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore, quali trasferimenti immobiliari nonché perizie estimative e/o valori desumibili dai bilanci societari, verrà assunto a valore di riferimento quello più elevato.

Si confermano anche per il 2021 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.

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 2015;
Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 16 dicembre 2016;
Deliberazione della Giunta Comunale n.263 del 4 dicembre 2017;
Deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 28 marzo 2018;
Deliberazione della Giunta Comunale n. 315 del 30 novembre 2018;
Deliberazione della Giunta Comunale n. 295 del 30 novembre 2019;
Deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 31 luglio 2020.

ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE

D.Lgs. 504/92 del 30 dicembre 1992;
D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011;
Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006;
Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

ALLEGATI

Relazione tecnica.

PARERI ESPRESSI:

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

- dal Dirigente, 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;

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

Con voti unanimi favorevoli, espressi singolarmente in forma palese; ;

DELIBERA

- di approvare in aggiornamento, per le motivazioni evidenziate in premessa ed illustrate nella relazione tecnica allegata a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, 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 (IMU) per l'anno 2021, con gli effetti previsti dal regolamento comunale vigente in materia;

- di dare atto che i valori di seguito indicati non costituiscono in generale in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nella tabella seguente, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

AREE DI INTERVENTO				
Scheda di comparto PSC	UBICAZIONE TERRITORIALE	Inserimento nel PSC	Post approvazione Piano Attuativo (s.f.)	
01	Castione M.si – Corte del recupero	8,00		€/mq.
02	Chiusa Ferranda - Ampliamento città freddo	40,00		€/mq.
03	S.Michele C. - A1 Center	38,00		€/mq.
04	Progetto speciale parte B - S.Michele C.		Valori atti comprendita	
05	Progetto speciale parte A – S.Michele C.		200,00	€/mq.
07	Ampliamento polo funzionale	25,00		
08	Insedimento ditta Colla s.p.a.		75,00	€/mq.
09	Ex scheda 7.4 p.r.g. - S.Michele C.	30,00		forfait
10	Podere S.Andrea – S.Michele C.	38,00		€/mq.
11	Cà Nuova II – S.Michele C.	24,00		€/mq.
12	Tangenziale Nord-Rio Bergnola		80,00	€/mq.
14	Tecnico distributivo via Marconi	20,00		€/mq.
15	Ex Soprip		75,00	€/mq.
18	Via Croce Rossa – ex Costa f.lli	18,00		€/mq.
19	Area svincolo tangenziale nord	18,00		€/mq.
20	Area via Spiessens	20,00		€/mq.
21	Polo scolastico via Croce Rossa	30,00		
22	PRU zona stazione fase 1		600,00	€/mq.
24	Comparto via Carducci – ex POLIS spa		225,00	€/mq.
25	Area ex ospedale via Borghesi		600,00	€/mq.
30	Area distributore API via Zani Gramizzi		500,00	€/mq.
34	Area via Tagliamento ex scheda 2.2 prg	25,00		€/mq.
35	Via Trieste q.re Luce	50,00		€/mq.
37	Via Trieste -ferrovia per Salsomaggiore	25,00		€/mq.
38	Via Guareschi Olmi 2 -ex Bomboloni		270,00 (lotti liberi) o valore da convenzione per quelli convenzionati	€/mq.
39	Q.re Europa		Vedere valori Vanna -Venzola ex scheda 3.4	
41	Bergnola-via Nenni	25,00		€/mq.
43	Centro Integrato del Freddo	50,00		€/mq.
44	Via Mazzini Mascagni - ex Galaxy		Rendita immobili	
47	Piano recupero Cabriolo	Valori ad hoc		
48	Area ex fonderie Silvestri	15,00		
49	Comparto via Ponte Nuovo 1	25,00		€/mq.
50	Comparto via Ponte Nuovo 2	25,00		€/mq.
51	Podere Orsoline via Ponte Nuovo/q.re Bionda	18,00		€/mq.
52	Podere Casino – via Martiri Carzole	40,00		€/mq.
54	Area distributore ENI – Via Martiri della Libertà	35,00		€/mq.
55	Gigliati – Area Fiere		175,00 (TD) 225,00 (res.)	

56	La Bionda – vicinale dei Gigliati	27,00		€/mq
57	La Bionda – Tangenziale Sud	30,00		€/mq
58	Bionda Est		70,00	€/mq
59	Quartiere Bionda – Vicinale delle Vidarelle	27,00		€/mq

Scheda di comparto PSC	UBICAZIONE TERRITORIALE	Inserimento nel PSC	Post approvazione Piano Attuativo (s.f.)	
60	Coduro – Via Kennedy	90,00		€/mq
61	Coduro – Via Papa Giovanni/Pertini	25,00		€/mq
62	Coduro – Via Denti	25,00		€/mq
63	Coduro – Via Denti B	25,00		€/mq
64	Coduro - Chiesa	25,00		€/mq
65	Coduro - Comparto ex ESACOS		95,00	€/mq
66	Coduro - Pinocchietto		95,00	€/mq
67	Coduro – Olmazzi	25,00		€/mq
68a	Parola – ex fabbricato Speciale 17		78,00	€/mq
68b	Parola – Ampliamento 68a	25,00		€/mq
69	Ludico Sportivo Bastelli	300.000 € relativo ai diritti edificatori		valore complessivo
70	Via Emilia San Faustino	20,00		€/mq
71	Comparto Area Pinguino		125,00	€/mq
72	Via Emilia – ex scheda 2.3	25,00		€/mq
73	Via Emilia – san Faustino 1	22,00		€/mq
74	Via Emilia – San Faustino 2	18,00		€/mq
76	Cris Conf s.p.a.	18,00		€/mq
77	Strada di Fornio- Europipeline Equipment	50,00		€/mq
78	Fornio	25,00		€/mq
80	Casino di Vaio	Valori di rendita		
81	Ponte Ghiara 1	37,50		€/mq
82	Ponte Ghiara 2	27,50		
83	Ponte Ghiara ex scheda 8.2	17,50		€/mq
84	Ponte Ghiara 3	17,50		€/mq
85	Santa Margherita 1 – Oleificio Speroni		56,00	€/mq
86	Santa Margherita 2	25,00		€/mq
88	Ludico Sportivo Vaio	30,00		€/mq
89	Via Trento ex scheda 3.1	150,00		forfait
93	Quartiere Europa – Via Togliatti – Agristar	20,00		€/mq
98	Via Marconi Lodispago		50,00	€/mq
99	Rimale – Via Emilia	12,50		€/mq
100	Comparto Ponte Nuovo 3	25,00		€/mq
101	Ex magazzini comunale	Valori di atto		
102	Via Trieste – via Vespucci Domus	25,00		€/mq
103	Azalee 2	40,00		€/mq
104	Santa Margherita	60,00		€/mq
	Via Trieste -ex scheda 2.1.	- Lotti 1-12	200,00	€/mq.
39	Triangolo Vanazza – Venzo- la ex scheda 3.4	- lotto 1 - lotto 6, 28 - lotti 5,7,10,11,12,13, 16,17,18,22,23,24,25 ,27,29,30,31,32,33,3 4,35,36,45,46,47 - lotti 14, 15, 38, 48	Valore di assegnazione asta pubblica 200,00 165,00 135,00	€/mq.

Scheda di comparto PSC	UBICAZIONE TERRITORIALE		Inserimento nel PSC	Post approvazione Piano Attuativo (s.f.)	
		- lotti 19,20,21,26,39,40,41,43,44 - lotti 37, 42 - aree p.e.e.p. e/o edifici convenzionati		145,00 valore da convenzione valore da convenzione	
	Area "Casa Editrice Mattioli" ex scheda 3.8			75,00	€/mq
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto B	- Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50		valore da convenzione	€/mq.
		- Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51		200,00	€/mq.
		- Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47		212,00	€/mq.
		- Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32		225,00	€/mq.
		- Lotti 15 – 17 – 19 – 21		220,00	€/mq.
		- Lotti 48 – 49 – 52		250,00	€/mq.
		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	
- Lotto 12				200,00	
- Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17				212,00	
- Lotti 11 - 21				215,00	
- Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7				225,00	
- Lotti 8 – 9 - 10				230,00	
- Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte				244,00	
Art. IV.17.	Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Cabriolo			12,50	€/mq.
Art. IV.17.	Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Pirlone (Pesca Sportiva)			10,00	€/mq.
Art. IV.16 ARTIND	Area Ex ROT (Zone per attività di rottamazione)			37,50	€/mq.
	- s.f. destinazione d'uso ROT - s.f. destinazione d'uso artigianale-industriale			45,00	€/mq.
	Area ospedaliera di Vaio			15,00	€/mq.

ZONA AGRICOLA		
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE		
Interventi di ristrutturazione edilizia su fabbricati residenziali (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				
AMBITI URBANI CONSOLIDATI				
TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato	Valore ad hoc	€/mq.
TEC1	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1	436,00	€/mq.
TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2	351,00	€/mq.
TTE	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo	387,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI				
	art. da IV.43. a IV.46.		10,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE				
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	70,00 €/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	95,00 €/mq.

AMBITO 3 - CENTRO URBANO						
AMBITI URBANI CONSOLIDATI						
TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato			Valore ad hoc	€/mq.
TEC1	art. IV.11	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1			414,00	€/mq.
TEC2	art. IV.11	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			319,00	€/mq.
TTE	art. IV.12	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo			432,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI						
	Art. IV.44 .1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose			10,00	€/mq.
	Art. IV.44 .1 A	Aree per l'istruzione			16,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE						
AR-TIND	art. IV.16	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		58,00	€/mq.
TD	art. IV.18	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente		90,00	€/mq.

AMBITO 4 - CENTRO URBANO						
AMBITI URBANI CONSOLIDATI						
TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato			Valore ad hoc	€/mq.
TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			270,00	€/mq.
TTE	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo			288,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI						
	art. IV.44. 1.A-B	Aree per l'istruzione			12,00	€/mq.
		Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose				
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE						

AR-TIND	art. IV.16	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		76,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente		135,00	€/mq.

AMBITO 5 - CENTRO URBANO

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato		162,00	€/mq.
TPU	Art. IV.10.	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C1	297,00	€/mq.
			C2	297,00	€/mq.
			C3	297,00	€/mq.
TEC1	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1		396,00	€/mq.
TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2		342,00	€/mq.
TTE	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo		373,00	€/mq.

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

	IV.43	Aree di servizio della protezione civile		18,00	€/mq.
	IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	IV.44.1 A	Aree per l'istruzione		10,00	€/mq.

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		70,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	85,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	38,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	33,00	€/mq.

AMBITO 6 - CENTRO URBANO

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato		valore ad hoc	€/mq.
TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2		135,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI					
	Art. IV. 43	Aree di servizio della protezione civile		16,00	€/mq.
	Art. IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44.1 A	Aree per l'istruzione		10,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE					
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	77,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	89,00
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Esistente	45,00
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	54,00

AMBITO 7 TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI					
AMBITI URBANI CONSOLIDATI					
TCF	IV.14.	Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni		76,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE					
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	64,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	68,00

	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		36,00	
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

**AMBITO 8
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

TCF	IV.14.	Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni		71,00	€/mq.
------------	--------	---	--	-------	-------

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	66,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	72,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		40,00	
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

**AMBITO 9
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

TCF	IV.14.	S. Margherita		102,00	€/mq.
		Ponte Ghiara		87,00	€/mq.
		Castione Marchesi		71,00	€/mq.
		Fornio		92,00	€/mq.

		Rimale, Bastelli		36,00	€/mq.
		Chiusa Ferranda		56,00	€/mq.
		Villa Chiara		42,00	€/mq.
		Pieve Cusignano		45,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		10,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE					
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	50,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	63,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo Impianto	42,00	€/mq.

**AMBITO 10
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

TCF	art. 24	Tessuto di completamento		70,00	€/mq.
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.
AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE					
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	40,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	45,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	45,00	€/mq.

- 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 RUE;
- di rendere noto, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i., che il Responsabile del procedimento è il Dirigente, Arch. Alberto Gilioli;
- di dichiarare, successivamente, con voti unanimi favorevoli, espressi singolarmente in forma palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le motivazioni in premessa indicate.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Andrea Massari

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luigi Terrizzi



Comune di Fidenza

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2021.

*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° 280 del 11/12/2020*

Data 11/12/2020

Dirigente del Settore Servizi Tecnici
Arch. GILIOLI ALBERTO / INFOCERT
SPA



Comune di Fidenza

Settore Servizi Finanziari e Programmazione

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2021.

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. 280 del 11/12/2020 .

Fidenza, 12/12/2020

Il Funzionario

(BURLINI MARCO / INFOCERT SPA)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio del comune il **24/12/2020** per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124.1 d.lgs. 18/08/2000, n. 267.

Fidenza, li **24/12/2020**

L'incaricato del Segretario Generale

ESTREMI DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

E' stata affissa all'albo pretorio del comune dal giorno **24/12/2020** al giorno **08/01/2021** per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124.1 d.lgs. 18/08/2000, n. 267, senza reclami.

Diverrà esecutiva a norma dell'art. 134.4 del d. lgs. 18/8/2000, n. 267 il **03/01/2021** decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134.3 del d.lgs. 267/2000).

Fidenza, li **24/12/2020**

L'incaricato del Segretario Generale

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI (IMU) - 2021

Relazione

La presente relazione conferma, ai fini dell'applicazione della Imposta Municipale Unica (IMU), l'impostazione metodologica consolidata ed utilizzata per la valutazione delle aree edificabili previste dagli strumenti urbanistici generali - oggi i vigenti PSC e RUE - oltre che dagli strumenti attuativi già redatti sulla base del previgente PRG.

Per quanto non esplicitamente evidenziato in questa relazione si rimanda ai contenuti della relazione allegata alla precedente deliberazione di Giunta comunale n. 63 del 28 marzo 2018 che, per prima, ha affrontato il definitivo superamento del PRG del 1996 e la piena ed unica operatività del PSC e del RUE.

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. In base alla legge 160/2019 a decorrere dal 1° gennaio 2020 è stata abrogata la TASI pertanto il valore delle aree fabbricabili risulta imponibile solamente per l'IMU.

La definizione dei valori tabellari assume specifica rilevanza sia con riferimento ai limiti del potere accertativo del Comune sia per dare certezza ai contribuenti evidenziando comunque che in caso di atti di compravendita riferiti esplicitamente a specifiche aree edificabili, l'IMU assume a riferimento per il pagamento dell'imposta il valore di atto, qualora più elevato.

Il superamento, operato con la L.R. 24/2017, del Piano Operativo Comunale (POC), il quale, ai sensi dell'art. 28 della LR 20/2000, era, dopo l'approvazione del PSC, lo strumento urbanistico che individuava e disciplinava l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione e di riqualificazione nell'arco temporale di cinque anni, nonché la scelta del Comune, assunta in rapporto alle caratteristiche del proprio PSC approvato a dicembre 2017, di non procedere con preliminarmente "scelta" tra le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentendo così la possibilità di avviare la fase attuativa anche a tutte le schede esterne al territorio urbanizzato, assumono specifico rilievo anche ai fini della definizione dei valori tabellari di riferimento e in tal senso sono state valutate nelle determinazioni oggetto di questa relazione.

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; 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; si è tenuto conto in modo differenziato anche dei valori di perizia delle procedure fallimentari e l'esito delle conseguenti procedure di vendita.

L'andamento del 2020 ha rafforzato la centralità delle previsioni urbanistiche lungo l'asse del casello autostradale con apprezzabili modificazioni dei valori tabellari di riferimento, così come specifici aggiornamenti in ambiti di completamento di comparti urbanistici in corso di

realizzazione. Si sono, altresì, disposte ulteriori riflessioni di verifica, rispetto a quelle già svolte per il 2019, per il territorio “urbanizzabile” individuato dal PSC anche alla luce di quanto già evidenziato per il POC (non più previsto dalla L.R.24/2017); ciò determina come oggi le previsioni del PSC presentano una idoneità sostanziale alla trasformazione che costituisce senza dubbio un elemento oggettivo ed idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, l’inserimento in PSC 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).

Rilevante precisare ulteriormente che, qualora intervenissero trasferimenti immobiliari per valori superiori a quelli tabellari (nonchè perizie estimative o valori desumibili dai bilanci societari), 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, qui riportate, in materia di fabbricati in categoria F in modo da dare certezza al contribuente ma anche di evitare un uso improprio, ai fini della loro tassazione, di 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, TARI).

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3 E DI DEFINIZIONE F/4.

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.

I valori tabellari sono inseriti nell'atto deliberativo per il 2021.

IL DIRIGENTE SERVIZI TECNICI
Arch. Alberto Gilioli