



COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO

Provincia di Piacenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. ATTO **46**

SEDUTA DEL **08/05/2017** - ORE 14,00

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI PER LE AREE FABBRICABILI IN COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO AI SENSI DEL D. L. 06.12.2011 N. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011, N. 214.

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
ZANREI GIANNI	X	
BUONADITTA ANNA	X	
TASSARA ANTONIO		X
TONDELLI ALESSANDRO	X	
PREVIDI ROBERTA	X	

L'anno **Duemiladiciassette** il giorno **otto** del mese di **maggio** alle ore **14,00** nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la giunta comunale. Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco Gianni Zanrei assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Rossella Russo.

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 e l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita con anticipazione in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 l'Imposta Municipale Propria (detta IMU)
- l'art.1 della Legge 23 dicembre 2013 n. 147, che ha istituito con decorrenza 1° gennaio 2014 l'Imposta Unica Comunale (IUC) composta da IMU, TASI, TARI;
- il comma 703 della Legge 147/2013 "L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU.";

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 dell'11.04.2007, il Comune ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 dell'11.04.2007, in conformità all'art. 34 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000, il Comune ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) quale strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzarsi nell'arco temporale di cinque anni;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 11.04.2007, in conformità all'art. 33 della L.R. 20/2000 e ss.mm., è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come strumento che contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il Regolamento contiene, altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Il RUE è valido a tempo indeterminato;

Visto l'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30.09.2005, convertito con modificazioni dalla Legge 02-12-2005, n. 248, il quale dispone che un'area è da considerarsi edificabile anche in assenza di strumenti attuativi. In sostanza è sufficiente la semplice classificazione come edificabile nello strumento urbanistico generale, per valutare tali unità come aree edificabili, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Dato atto che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, come modificato dall'art. 4, comma 1, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni della Legge n. 44 26 aprile 2012, nella nuova formulazione, stabilisce espressamente "E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'art. 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento";

Precisato quindi che l'attuale formulazione dell'art. 14 comma 6 non prevede, a differenza della precedente versione la potestà regolamentare in materia di ICI, e che conseguentemente tale disposizione non può trovare applicazione per l'IMU;

Dato atto quindi che il valore delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92, e che la determinazione dei valori da parte del Comune non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, senza possibilità di inserire nel regolamento, che non saranno effettuati accertamenti qualora il versamento dell'imposta non sia inferiore a quello deliberato dal Comune;

Vista l'ordinanza n. 13105/2012 della Corte di Cassazione nella quale viene precisata la distinzione tra valori indicati dall'Ente, con Delibera Consiliare oppure di Giunta Comunale precisando che, nel secondo caso si è in presenza di un provvedimento di natura interna avente essenzialmente la finalità di orientare l'attività di controllo degli uffici, i quali saranno comunque liberi di utilizzare, ai fini di controllo, valori diversi da quelli deliberati, inferiori o superiori, motivandone comunque lo scostamento;

Visto il vigente regolamento Comunale per la "determinazione dei criteri per la stima dei valori medi venali delle aree fabbricabili (art. 4 regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale - I.U.C.)",

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 28.04.2014, ad oggetto "Approvazione Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale";

Ritenuto nell'interesse dell'amministrazione dover definire i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili previste dagli strumenti urbanistici vigenti PSC, POC e RUE, tenendo conto dei volumi e delle superfici realizzabili, ai fini del calcolo e pagamento dell'IMU e della TASI a decorrere dall'anno 2014, in riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. 12/2014;

Dato atto che, con Determina Dirigenziale n. 198 del 2 maggio 2017, il Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia si è avvalso delle competenze dell'arch. Mario Sozzi, dipendente di ruolo presso il Comune di Ponte dell'Olio, per le attività di supporto al Responsabile Unico del Procedimento;

Vista l'allegata relazione redatta dal tecnico incaricato Arch. Mario Sozzi, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dove sono riportate le possibili modalità di definizione dei valori medi di riferimento e costituita da:

- Relazione tecnica;
- Allegato sub 1 – Stima valori medi aree PSC/POC/RUE;
- Allegato sub 2 – Stima valori degli ambiti sulla base del loro grado di urbanizzazione;
- Allegato sub 3 – Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Carpaneto periodo 2014/2016
- Allegato sub 4 – Perimetrazione capoluogo;

Visto altresì il prospetto riepilogativo/tabella (allegato sub 1 e 2) che elenca le classificazioni urbanistiche di PSC, RUE e POC, gli indici di fabbricabilità stabiliti dagli stessi strumenti urbanistici (espressa come mc di capacità edificatoria per mq, che a seconda dei casi, fa riferimento alla superficie territoriale o fondiaria) e i valori medi di riferimento desumibili dalla relazione, quale strumento di mero supporto agli utenti per la determinazione del valore di riferimento;

Considerato che, la documentazione sopra citata è stata condivisa anche dal Responsabile del Servizio Associato Tributi e Catasto dell'Unione Valnure e Valchero;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile del Servizio interessato al provvedimento in ordine alla regolarità tecnica, nonché dal Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Con voti unanimi e favorevoli resi nei termini di legge;

DELIBERA

1 Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2 Di dare atto dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, come motivato nella relazione tecnica redatta dall'arch. Mario Sozzi, e parte integrante della presente deliberazione;

3 Di approvare i sotto riportati allegati, quale documentazione di natura orientativa per la determinazione del valore delle aree edificabili, a base del valore medio di riferimento, atteso che il valore finale sarà determinato dagli interessati in funzione ad un coefficiente variabile, da utilizzare nei casi in cui l'area sia gravata da vincoli, oppure sia inserita in un contesto di pregio tale da determinare un maggior valore:

- Relazione tecnica;
- Allegato sub 1 – Stima valori medi aree PSC/POC/RUE;
- Allegato sub 2 – Stima valori degli ambiti sulla base del loro grado di urbanizzazione;
- Allegato sub 3 – Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Carpaneto periodo 2014/2016
- Allegato sub 4 – Perimetrazione capoluogo

4 Di dare atto che i valori definiti ai punti 2) e 3) del presente atto deliberativo:

- hanno valenza dal 2014 e per le annualità successive, fatto salvo diverso andamento dei valori di mercato e diversa determinazione di questo organo esecutivo
- hanno carattere orientativo, facendo così salvo il principio di legge (art. 5 D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale

firmato digitalmente da GIANNI ZANREI, ROSSELLA RUSSO e stampato il giorno 23/10/2018 da CINZIA CARBONI.

5 Di dare comunque atto che qualora esistano atti recenti (es. atti notarili di compravendita, perizie giurate di stima, ecc.) che attribuiscono un valore superiore a dette aree, lo stesso dovrà essere assunto quale base per il calcolo dell'IMU. Ciò in ossequio a quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92, che assume come valore base imponibile il valore venale in comune commercio;

6 Di dare atto che per tutti gli aspetti di dettaglio riguardanti la disciplina del tributo si rimanda al Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 dell'11.04.2007.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Considerata l'urgente necessità di provvedere in merito a quanto sopra deliberato, per rendere operative le misure agevolative contemplate nel provvedimento in tempi ristretti,

Con separata ed unanime votazione,

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4 della Legge 18.08.2000, n° 267.

Letto, confermato e firmato digitalmente:

IL Sindaco
Gianni Zanrei

IL Segretario Comunale
Dott.ssa Rossella Russo



Comune di Carpaneto Piacentino

Provincia di Piacenza

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA (art 147 Bis del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

Proposta di delibera di Giunta avente per oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI MEDI PER LE AREE FABBRICABILI IN COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO AI SENSI DEL D. L. 06.12.2011 N. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011, N. 214.

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

li 08/05/2017

Il Responsabile del
SERVIZIO ASSETTO
TERRITORIALE

FACCIO ANDREA / INFOCERT SPA



Comune di Carpaneto Piacentino

Provincia di Piacenza

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art 147 Bis del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AVENTE PER OGGETTO:

DETERMINAZIONE VALORI MEDI PER LE AREE FABBRICABILI IN COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO AI SENSI DEL D. L. 06.12.2011 N. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011, N. 214.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

per quanto attiene la regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 il Responsabile dei Servizi Finanziari **esprime parere favorevole.**

li, 08/05/2017

Gabriele Savi / INFOCERT SPA



COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO
(Provincia di Piacenza)

Deliberazione di Giunta

N. 46
DEL 08/05/2017

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI PER LE AREE FABBRICABILI IN COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO AI SENSI DEL D. L. 06.12.2011 N. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011, N. 214.

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 09/05/2017 al 24/05/2017 eseguibile il 08/05/2017, Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Data Esecutività: 08/05/2017

lì, 09/05/2017

addetta alla pubblicazione
Loredana Peracchi / INFOCERT SPA

Documento firmato digitalmente

STIMA VALORI MEDI AREE PSC/POC/RUE

art.	classificazione urbanistica	Badagano	Magnano	Travazzano	Capoluogo centro	Capoluogo periferia	Ciriano	Zena	Cerreto Landi	Chero	Rezzano	indice If (mq/mq)	indicazione parametro di valutazione dell'area
13	Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 100,00	€ 80,00	€ 24,00	€ 24,00	€ 20,00	€ 24,00	€ 20,00	(1)	importo a mq di superficie fondiaria
18	Ristrutturazione urbanistica	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 80,00	€ 70,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	(1)	importo a mq di superficie fondiaria
37	Zone residenziali sature	€ 32,00	€ 32,00	€ 32,00	€ 150,00	€ 130,00	€ 38,00	€ 38,00	€ 32,00	€ 38,00	€ 32,00	1,4/1,8	importo a mq di superficie fondiaria
38	Zone di saturazione residenziale "A"	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 140,00	€ 120,00	€ 45,00	€ 45,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	1,4	importo a mq di superficie fondiaria
40	Zone di saturazione residenziale "B"	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 150,00	€ 130,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 45,00	€ 45,00	€ 45,00	1,8	importo a mq di superficie fondiaria
40	Aree di riqualificazione (6)	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 80,00	€ 60,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	1,35 (2)	importo a mq di superficie territoriale
40/107PSC	Zone di completamento del consolidato	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 140,00	€ 120,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	0,75 (3)	importo a mq di superficie fondiaria
43	Zone di completamento di nuova previsione - tipo A (6)	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 80,00	€ 70,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	0,8 (4)	importo a mq di superficie territoriale
43	Zone di completamento di nuova previsione - tipo B (6)	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 80,00	€ 70,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	0,8 (4)	importo a mq di superficie territoriale
43	Zone di completamento di nuova previsione - tipo C (6)	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 80,00	€ 70,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	0,8 (4)	importo a mq di superficie territoriale
43	Zone di completamento di nuova previsione - PEEP (6)	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 60,00	€ 50,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	1,4 (4)	importo a mq di superficie territoriale
41	Zone residenziali di espansione in corso di attuazione	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 150,00	€ 130,00	€ 50,00	€ 50,00	€ 40,00	€ 50,00	€ 40,00	PUA	importo a mq di superficie fondiaria
44	Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica "A" (6)	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 60,00	€ 50,00	€ 22,00	€ 22,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	0,8 (4)	importo a mq di superficie territoriale
44	Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica "B" (6)	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 90,00	€ 75,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	1,5 (4)	importo a mq di superficie territoriale
45	Zone produttive di completamento (D2)	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 20,00	0,65	importo a mq di superficie fondiaria
45	Zone produttive di completamento (D2S)	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 20,00	0,65	importo a mq di superficie fondiaria
45	Zone produttive di nuova espansione (D1) (6)	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 10,00	0,45 (5)	importo a mq di superficie territoriale
45	Zone produttive di nuova espansione con conv ampliata (D3) (6)	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 45,00	€ 45,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	0,45 (5)	importo a mq di superficie territoriale
45	Zone produttive di nuova espansione comprese aree tutela (D4) (6)	€ 12,00	€ 12,00	€ 12,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 12,00	0,45 (5)	importo a mq di superficie territoriale
45	Zone produttive di completamento di attività esistenti (6)	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 35,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	0,45 (5)	importo a mq di superficie territoriale
45	Zone produttive di ristrutturazione urbanistica	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	1,5	importo a mq di superficie fondiaria
	Terreni agricoli di pianura	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	vari	importo a mq di superficie agraria
	Terreni agricoli di collina	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	RD+25%	vari	importo a mq di superficie agraria
107 - PSC	Ambiti urbani consolidati (6)	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 80,00	€ 70,00	€ 25,00	€ 25,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 20,00		importo a mq di superficie territoriale
108 - PSC	Ambiti da riqualificare (6)	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 75,00	€ 65,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	vari	importo a mq di superficie territoriale
109 - PSC	Ambiti per nuovi insediamenti residenziali (6)	€ 20,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 80,00	€ 70,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 18,00	€ 18,00	€ 18,00	vari	importo a mq di superficie territoriale
110 - PSC	Ambiti specializzati per attività produttive (6)	€ 10,00	€ 10,00	€ 10,00	€ 40,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 10,00	vari	importo a mq di superficie territoriale
NOTE													
(1)	Recupero volume esistente												
(2)	Uf = 0,45 mq/mq												
(3)	Uf = 0,25 mq/mq												
(4)	It indice territoriale												
(5)	Ut utilizzazione territoriale												
(6)	aree a valore variabile												

VALORI OMI	2016		2014		delta		
	min	max	min	max	min	max	media
capoluogo							
abitazione civile stato normale	1100	1400	1350	1550	-18,52%	-9,68%	-14,10%
Ville e villini stato normale	1150	1450	1500	1700	-23,33%	-14,71%	-19,02%
extraurbano							
abitazione civile stato normale	800	1000	800	1100	0,00%	-9,09%	-4,55%
Ville e villini stato normale	1050	1300	1250	1500	-16,00%	-13,33%	-14,67%



Regolamento Urbanistico Edilizio
Legge Regionale n. 20/2000



Comune di Carpaneto P.no
Assessorato Urbanistica e Ambiente

Approvato con
Del.C.C. n. 24 del 11/04/2007

Studio: Arch. Mario Mazzoni
Progettista Urbanistico: Arch. Ivano Sassi
Coordinatore Urbanistico: Ing. Silvia Galassi
Consulente Geometrico: Dr. Gian. Gabriele Corbelli
Riproduzione cartografica: Dr. Gian. Filippo De Vecchi
e grafica computerizzata: DATECH s.p.a.

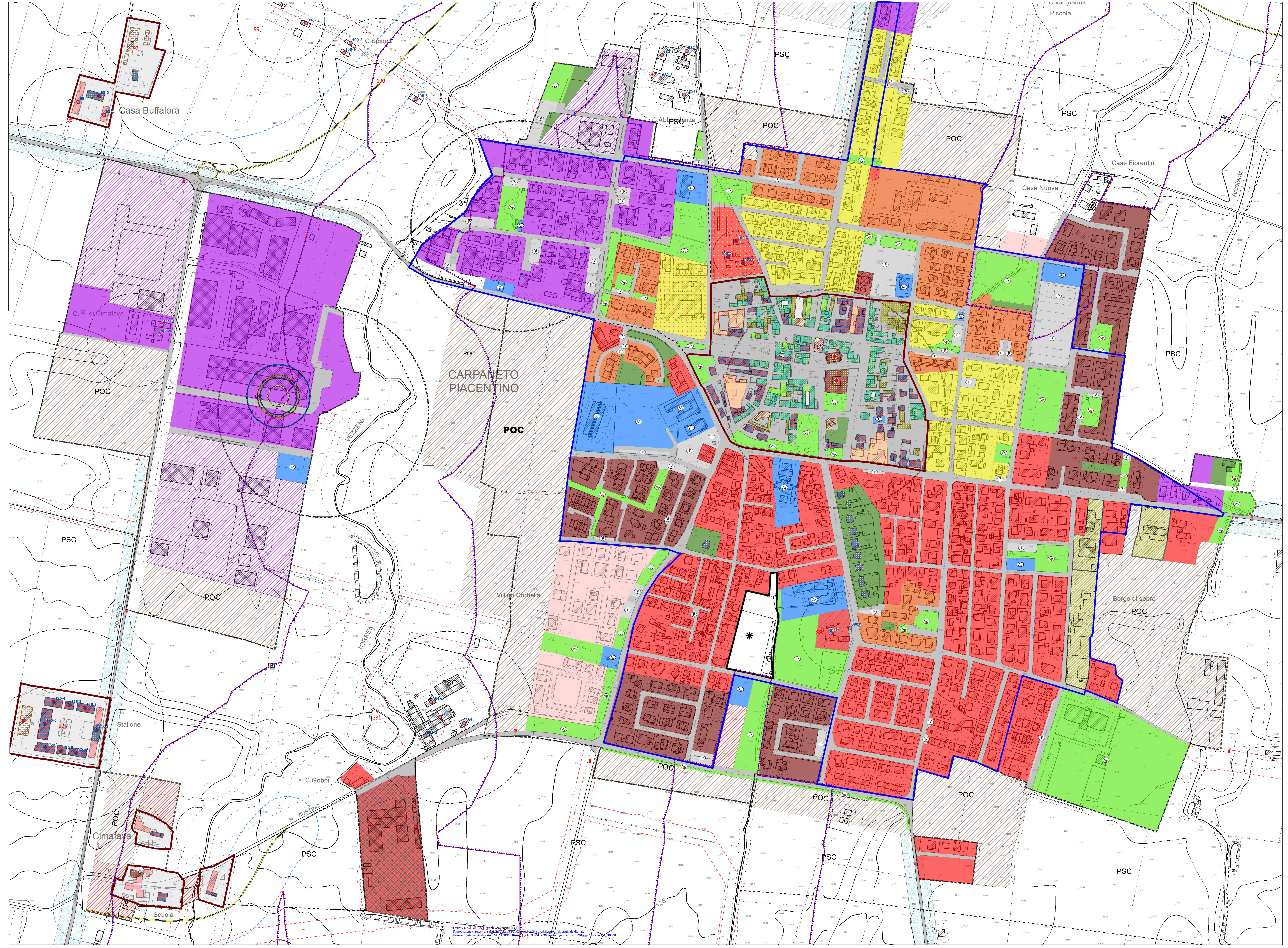
Carpaneto Capoluogo R.U.E.

Novembre 2011
Tavola modificata nella
rappresentazione grafica

Scala: 1:2000

Tavola:
Allegato sub 4

Titolo:
**PERIMETRAZIONE
CAPOLUOGO
CENTRO (interno linea blu)
PERIFERIA (esterno linea blu)**



Spett.le
Comune di Carpaneto
Piazza XX settembre, 1
29013 Carpaneto p.no (PC)

1

OGGETTO: Relazione estimativa per la determinazione dei valori medi per le aree fabbricabili in Comune di Carpaneto P.no ai sensi del d.l. 06.12.2011, n. 201 convertito con Legge 22.12.2011, n. 214

a) Premessa ed inquadramento normativo

Scopo del presente elaborato è quello di fornire all'Amministrazione Comunale di Carpaneto P.no uno strumento di riferimento per la determinazione e la verifica della base imponibile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, (IMU) relativa alle aree edificabili.

L'art. 52, comma 1, del Decreto Legislativo 15/12/1997, n. 446, prevede la possibilità per i Comuni di disciplinare con Regolamento *"le proprie entrate tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti"*.

Il successivo art. 59, comma 1, lett. g), prevede inoltre che nell'ambito della potestà regolamentare, prevista dal citato art. 52, i comuni possono *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*.

In ambito IMU il legislatore ha successivamente sfumato il richiamo espresso alla potestà regolamentare per la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili che era contenuto nell'articolo 59, lettera g), D. Lgs. n° 446/1997, possibilità peraltro, rilanciata dalle Linee Guida predisposte dal MEF per la redazione dei regolamenti IMU; sempre dalle Linee Guida ministeriali, inoltre, si è desunta la possibilità di attribuire ai valori di mercato il ruolo alternativo (da un lato) di autolimitazione al potere di accertamento degli uffici, nel senso che il Contribuente che versa l'imposta sulla base del valore deliberato non può essere sottoposto ad accertamento di maggior valore, ovvero (dall'altro lato) di mero orientamento, nel senso che i valori espressi non hanno carattere vincolante

né per il contribuente né per l'Ufficio anche nel caso in cui il contribuente li utilizzi per il calcolo e versamento dell'imposta.

In altri termini i valori medi determinati esplicano una mera valenza pratica ed indicativa in funzione della liquidazione del tributo, salvo che i Comuni dispongano in sede regolamentare non soltanto la definizione dei valori delle aree fabbricabili, ma anche un'autolimitazione dei propri poteri di accertamento nel caso in cui il contribuente vi si adegui.

Sulla base di quanto previsto dall'Art. 2.b del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, per "area edificabile" s'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 per pubblica utilità"*.

Ed ancora, secondo quanto disposto dall'Art. 5, comma 5°, del summenzionato D.Lgs, *"il valore delle aree edificabili che si va a determinare, è costituito da quello venale in comune commercio (valore commerciale) riferito al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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"*.

Sulla scorta di tali presupposti normativi il Comune Carpaneto, con delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 15.12.2001, poi modificata con delibera di Consiglio Comunale n° 30 del 26.07.2003, ha approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili delle aree fabbricabili.

In relazione al citato Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili e ravvisata la necessità di integrare ed aggiornare i criteri per la determinazione dei valori venali ora vigenti, anche in ragione della profonda metamorfosi ed involuzione subita dal mercato immobiliare negli ultimi anni, l'Amministrazione comunale intende ridefinire i prezzi di riferimento al fine di quantificare il valore delle aree libere a vocazione edificatoria; a tal fine, con provvedimento del Responsabile Servizio Edilizia ed Urbanistica del maggio 2017, ha incaricato il sottoscritto al fine di determinare, per zone territoriali omogenee, i più probabili valori di mercato ad esse attribuibili.

Tale adempimento è stato condotto tenendo conto ed analizzando:

- 1) delle indicazioni fornite da una rappresentanza di liberi professionisti operanti sul territorio poiché indicativa dell'attuale condizione del mercato immobiliare;
- 2) dei criteri di determinazione stabiliti dal regolamento comunale;
- 3) dei valori riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

4) delle transazioni depositate agli atti del Comune di Carpaneto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e raccolte nell'ambito di procedimenti tributari.

Come si avrà modo di considerare oltre, i valori rinvenuti risultano apparentemente di difficile comparazione tra loro, poiché fortemente condizionati dalla particolare situazione del mercato immobiliare e, quindi, dal momento storico in cui gli stessi sono stati rilevati; dai dati raccolti presso gli stessi uffici comunali e/o intercomunali emerge chiaramente la difficoltà nel registrare l'attuale condizione del mercato edilizio, caratterizzata da parecchio invenduto (e quindi gravato da costi indiretti spesso non previsti) e dal progressivo incremento degli standard di qualità urbana (con costi di urbanizzazione che incidono per oltre il 50% del valore di vendita finale dell'area).

In tal senso, da un lato risultano piuttosto omogenee le indicazioni emerse dall'analisi dei dati forniti dagli operatori di mercato e dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari (Allegato sub 3), mentre, dall'altro, appaiono anacronistici i valori presenti in transazioni immobiliari in atti o di difficile elaborazione i criteri per la determinazione di valori sulla base dei metodi estimativi canonici presenti nel Regolamento.

Di qui la scelta di un criterio generale di valutazione del suolo edificabile, prioritariamente indirizzato alla ricerca della stima di un valore commerciale medio all'interno di quelle parti di territorio dotate di una certa omogeneità di valori, a parità di condizioni e potenzialità urbanistico-edificatorie; criterio generale parzialmente riconducibile al c.d. "metodo del valore di trasformazione", che ben tiene conto dell'inflessione della domanda e, quindi della contrazione dei valori di mercato, e dell'incremento dei costi di urbanizzazione.

I valori così determinati e proposti all'Amministrazione comunale, riflettono l'attuale situazione di mercato e, se adottati, dovranno essere attentamente monitorati anche in ragione dell'eventuale impatto da essi determinato sugli equilibri di bilancio.

b) Individuazione di zone territorialmente omogenee

Preso atto della classificazione operata dal compendio di Piano Strutturale (PSC), Piano Operativo (POC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), al fine di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili si è preliminarmente ritenuto di estrapolare le zone omogenee individuate dagli strumenti urbanistici :

<i>art. RUE/ PSC/ POC</i>	<i>classificazione</i>	<i>descrizione</i>	<i>Parametri urbanistici - edilizi</i>

13	(P.O.C.) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente	I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, previsti dagli strumenti di piano, sono individuati nell'ambito delle zone di recupero e vengono attuati mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso	Recupero patrimonio esistente
18	(P.O.C.) Ristrutturazione urbanistica	Gli interventi, previsti dal previgente P.R.G., riguardano le unità minime di intervento, contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico; sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale, ognuno risultante in contrasto con le caratteristiche dell'impianto urbano ed edilizio originario	Recupero volume esistente
37	(R.U.E.) Zone residenziali sature	Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate e di nuova previsione di RUE	If = 1,40-1,80 mc/mq
38	(R.U.E.) Zone di saturazione residenziale "A"	Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate e di nuova previsione di RUE	If = 1,40 mc/mq
40	(R.U.E.) Zone di saturazione residenziale "B"	Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale già edificate e di nuova previsione di RUE	If = 1,80 mc/mq
108	(PSC) Ambiti di riqualificazione	Comprendono parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano	vari
107	(PSC) Ambiti urbani consolidati	Comprendono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana ed ambientale	vari
43	(P.O.C.) Zone residenziali di espansione - tipo A	Comprendono le zone di espansione, previste nel previgente PRG	It = 8.000 mc/ha
43	(P.O.C.) Zone residenziali di espansione - tipo B	Comprendono le zone di espansione, previste nel previgente PRG	It = 8.000 mc/ha
43	(P.O.C.) Zone residenziali di espansione - tipo C	Comprendono le zone di espansione, previste nel previgente PRG	It = 8.000 mc/ha

43	Zona di espansione per interventi pubblici "P.E.E.P."	Comprendono le zone di espansione, previste nel previgente PRG	It = 14.000 mc/ha
41	(R.U.E.) Zone di espansione in P.U.A. convenzionati in corso di completamento e/o ultimati dopo l'adozione del POC	Comprendono sia le aree oggetto di "Piani particolareggiati di iniziativa privata" approvati dal Consiglio Comunale prima della data di adozione del POC e per i quali non è ancora decorso il periodo di validità sia le aree oggetto di piani particolareggiati per i quali è decorso il periodo di validità	Vedi PUA
44	(P.O.C.) Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica - tipo A	Riguardano le unità minime di intervento contenenti particelle o unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico	It = 8.000 mc/ha Ut = 4.000 mq/ha
44	(P.O.C.) Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica - tipo B	Riguardano le unità minime di intervento contenenti particelle o unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico	It = 15.000 mc/ha Ut = 5.000 mq/ha
45	(R.U.E.) - Zone produttive di completamento (D2)	Comprendono le aree artigianali ed industriali di completamento a destinazione produttiva, previste dal previgente PRG,	Uf = 0,65 mq/mq
45	(R.U.E.) - Zone produttive di completamento speciale (D2S)	Comprendono le aree artigianali ed industriali di completamento a destinazione produttiva, previste dal RUE	Uf = 0,65 mq/mq
45	(P.O.C.) - Zone produttive di nuova espansione (D1)	Comprendono le aree artigianali ed industriali a destinazione produttiva di nuovo insediamento (ambiti di POC)	Uf = 0,45 mq/mq
45	(P.O.C.) - Zone produttive di nuova espansione con convenzione ampliata (D3)	Comprendono le aree artigianali ed industriali a destinazione produttiva di nuovo insediamento (ambiti di POC)	Uf = 0,45 mq/mq
45	(P.O.C.) - Zone produttive di nuova espansione comprendenti aree poste all'interno delle fasce di tutela dei fiumi (D4)	Comprendono le aree artigianali ed industriali a destinazione produttiva di nuovo insediamento (ambiti di POC)	Uf = 0,45 mq/mq
45	(R.U.E.) - Zone produttive di completamento di attività esistenti (D2)	Comprendono le aree necessarie all'ampliamento di attività produttive esistenti alla data di adozione della variante generale al P.R.G.	Uf = 0,65 mq/mq

45	(P.O.C.) - Zone produttive di ristrutturazione urbanistica	Riguardano le unità minime di intervento contenenti unità edilizie incongrue all'organizzazione morfologica e tipologica del tessuto urbanistico e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi	It = 1,50 mc/mq.
51	Ambito rurale	Comprendono le zone agricole e sono caratterizzate da interventi volti al recupero ed allo sviluppo del patrimonio agricolo, alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale	Vari

La scelta di utilizzare la pur corposa e complessa griglia delle classificazioni adottate dagli strumenti urbanistici vigenti, muove dall'esigenza di comprendere e valutare globalmente ed in modo univoco ogni casistica che potrebbe verificarsi.

Si precisa comunque che nell'eventualità di aree non espressamente catalogate, le stesse dovranno essere valutate in analogia ad aree ad esse assimilabili.

Per ciascuna classificazione rileva inoltre, ai fini della determinazione del proprio valore intrinseco, la specifica dislocazione nell'ambito del territorio comunale; ne deriva pertanto che a pari classificazione urbanistica sono stati determinati valori venali differenti a seconda della localizzazione delle aree; anche per le aree il riferimento è rappresentato dalla suddivisione adottata dagli strumenti urbanistici :

- loc.tà Badagnano
- loc.tà Magnano
- loc.tà Travazzano
- Capoluogo centro (interno perimetrazione colore blu Allegato sub 4)
- Capoluogo periferia (esterno perimetrazione colore blu Allegato sub 4)
- loc.tà Ciriano
- loc.tà Zena
- loc.tà Cerreto Landi
- loc.tà Chero
- loc.tà Rezzano.

Con riferimento alla classificazione del capoluogo in aree centrali e periferiche (allegato sub 4) è stato preso a riferimento il perimetro del territorio urbanizzato del Piano Regolatore Generale individuato al 2004 (variante specifica PRG - Tav. 4), salvi modesti aggiustamenti dovuti all'esigenza di contenere nella medesima classificazione aree omogenee,

Per quanto riguarda i nuclei isolati, ove necessario, si ritiene che per gli stessi sia congruo adottare come valore di mercato dell'eventuali aree edificabili quello della frazione di riferimento con una decurtazione del 20%.

Resta inteso che tutte le zone omogenee sopra elencate, pur potenzialmente edificabili secondo quanto classificato dagli strumenti urbanistici, ma di fatto indeficabili in ragione di eventuali disposizioni sovraordinate (a titolo esemplificativo : Piano di Assetto Idrogeologico, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ecc.), qualunque sia la loro localizzazione, sono da considerarsi alla stregua di aree agricole.

c) Definizioni e chiarimenti

Per le definizioni di "Valore di mercato" e per le "definizioni afferenti all'ambito edilizio ed urbanistico" si rimanda a quanto specificato al paragrafo 2 dell'Allegato A del regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale.

Nell'ambito della corretta ponderazione dei valori di stima di seguito riportati, si ritiene utile proporre alcune considerazioni sugli ambiti di espansione, siano essi a carattere residenziale o produttivo, ed in particolare sul mutevole valore di mercato che tali aree assumono temporalmente nell'ambito di un processo di urbanizzazione ormai decennale; ciò in armonia con la normale prassi estimativa che tende ad applicare coefficienti di riduzione al valore delle aree edificabili in funzione dei tempi, pur ipotetici, necessari all'attuazione dell'intervento edilizio.

In tal senso si propone di stabilire valori medi di mercato in rapporto, da un lato, ai costi da sostenere per l'urbanizzazione delle aree e, dall'altro, alla progressiva appetibilità dei lotti edificabili, individuando i seguenti possibili scenari :

- a) ambito di espansione inserito in PSC, ma non ancora in POC; in questo caso l'adozione del PSC è da intendersi quale termine di assunzione del nuovo valore di mercato dell'area ed il valore attribuibile è ovviamente riconducibile alla Superficie Territoriale dell'ambito;
- b) ambito di espansione inserito in POC; in questo caso l'adozione del POC è da intendersi quale termine di assunzione di un nuovo valore del mercato dell'area ed il valore attribuibile è ovviamente riconducibile alla Superficie Territoriale dell'ambito;
- c) Piano Urbanistico Attuativo convenzionato; in questo caso la sottoscrizione della convenzione è da intendersi quale termine di assunzione di un nuovo valore di mercato dell'area, valore comunque sempre riferibile alla Superficie Territoriale;
- d) Piano Urbanistico Attuativo in corso di esecuzione; in questo caso la redazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, che nel

caso del Comune di Carpaneto subordina il rilascio degli iniziali permessi di costruire (vedi art. 9 lett. a della convenzione tipo¹), è da intendersi quale termine per l'assunzione di un nuovo valore di mercato dell'area, valore sempre riferibile alla Superficie Territoriale;

- e) Piano Urbanistico Attuativo collaudato; in questo caso il collaudo finale delle opere di urbanizzazione, che nel caso del Comune di Carpaneto deve essere redatto non oltre il raggiungimento del 50% della volumetria edificabile (vedi art. 9 lett. c convenzione tipo²) è da intendersi quale termine per l'assunzione di un nuovo valore di mercato dell'area, valore sempre riferibile alla Superficie Territoriale;
- f) Piano Urbanistico Attuativo concluso; in questo caso la comunicazione di ultimazione delle opere ovvero il termine convenzionale per completare i lavori di urbanizzazione è da intendersi quale momento per l'assunzione di un nuovo valore di mercato dell'area, valore riferibile alla Superficie Fondiaria.

In armonia con l'enunciato principio generale che il valore degli ambiti di espansione è da rapportarsi a costi e progressiva appetibilità dell'area, l'eventuale realizzazione per stralci funzionali dell'ambito di espansione, sia esso residenziale o produttivo, ai sensi dell'art. 17, comma 4, della Legge n. 164/2014 (vedi anche art. 7 della convenzione tipo), ai fini della presente è da considerarsi alla stregua della realizzazione di più piani urbanistici attuativi relativi al medesimo ambito; ne deriva, conseguentemente, che l'area dello stralcio sarà da intendersi quale Superficie Territoriale di riferimento per l'applicabilità dell'IMU.

Resta in ogni caso inteso che eventuali compravendite precedenti a tutti i sopraindicati termini, dovranno costituire riferimento essenziale e perentorio per la determinazione del valore dell'area.

¹ ART. 9 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E CERTIFICATI DI AGIBILITÀ'.

(... omissis ...) a) prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti, la Ditta Concessionaria dovrà:

- eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e parcheggi e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti inamovibili;
- eseguire la costruzione della massicciata stradale e dei relativi impianti principali nelle sedi di cui al punto precedente.

² ART. 9 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E CERTIFICATI DI AGIBILITÀ'.

(... omissis ...) b) una volta eseguite tali opere, la Ditta Concessionaria dovrà richiederne il collaudo parziale il cui esito favorevole sarà oggetto di presa d'atto da parte della Giunta Comunale. A questo punto la Ditta Concessionaria potrà ottenere permessi di costruire per un volume fino al 50% del volume complessivo previsto dal Piano.

c) La realizzazione della volumetria edificabile rimanente potrà essere autorizzata solo dopo che le opere di urbanizzazione (ad eccezione, del tappetino d'usura e della segnaletica

Ulteriore condizione e, quindi, specifiche considerazioni merita il possibile coefficiente di deprezzamento da applicare ad eventuali aree di nuova introduzione (per varianti urbanistiche adottate) che, nel periodo di salvaguardia, risultino a destinazione ancora agricola dal punto di vista urbanistico ma rilevanti ai fini fiscali IMU.

Infatti, mentre le sue estese valutazioni hanno un senso nel caso l'area abbia raggiunto un suo inquadramento urbanistico ben preciso, non si può parimenti affermare che un'area, classificata dal vigente strumento urbanistico a destinazione agricola mentre il nuovo piano o la sua variante vanno ad attribuirle un grado di edificabilità più o meno ampio, possa avere lo stesso valore di un'area già edificabile all'origine in quanto lo strumento urbanistico risulta pienamente efficace perché ha esaurito il suo iter d'approvazione.

Per le aree che vedono mutare la loro destinazione da non edificabili ad edificabili, durante il periodo di salvaguardia occorrerà definire un coefficiente di abbattimento del valore che tenga conto dell'alea che grava su tali aree, cioè il rischio che le stesse possano essere retrocesse alla precedente destinazione agricola oppure sottoposte a parametri urbanistici diversi da quelli previsti in sede di adozione che ne caratterizzino una appetibilità inferiore.

Ciò precisato e fatto salvo quanto eventualmente diversamente previsto dalla disciplina in materia di I.U.C., appare plausibile differenziare il valore delle aree oggetto di variante urbanistica nel lasso temporale intercorrente tra l'adozione e l'approvazione della modifica agli strumenti urbanistici vigenti; in particolare si ritiene congruo stimare il valore di tali aree pari al 50% del valore stabilito per la nuova destinazione urbanistica (in caso di variante).

Preme sottolineare che tale abbattimento è da riferirsi alle sole aree oggetto di variante urbanistica e non ai procedimenti connessi ai processi di nuova urbanizzazione di cui all'allegato sub 2 (se già previsti).

d) Determinazione valore delle zone territorialmente omogenee

La determinazione del valore in comune commercio di un'area fabbricabile discende, in linea generale, dalla valutazione di una serie fattori, quali :

- ☀ la specificità del contesto territoriale in cui la stessa è inserita ossia la sua localizzazione all'interno del Comune;
- ☀ la geometria e l'accessibilità dell'area;
- ☀ il momento storico in cui la valutazione viene eseguita;
- ☀ la presenza o meno di fabbricati da demolire;
- ☀ l'esistenza di circostanze che ne possano incrementare o decrementare l'appetibilità del mercato immobiliare;
- ☀ la morfologia dei luoghi ed il loro grado di urbanizzazione

situazioni, peraltro, ben rappresentate al paragrafo 3.1 del già citato Regolamento comunale.

Ciò premesso, la tabella in calce denominata "Allegato sub 1", determina dei valori venali significativi di zone territorialmente omogenee sulla base delle indicazioni ad oggi fornite dal mercato immobiliare locale, ben sapendo che una simile classificazione non può prescindere da semplificazioni di situazioni dotate di specifiche particolarità che andrebbero, perciò, valutate singolarmente.

A partire dai valori di riferimento proposti nell'Allegato sub 1 è stata quindi elaborata una seconda tabella - denominata "Allegato sub 2" - relativi ai soli ambiti di espansione (o comunque riferibili ad indici di edificabilità territoriali), che tiene conto della progressiva urbanizzazione delle aree.

Resta pertanto inteso che tali importi, in ragione della specificità dei luoghi e delle particolari condizioni del sito, potranno subire variazioni in aumento o in diminuzione di un valore percentuale fino al 15%.

Si pensi a titolo meramente esemplificativo a fattori che possono portare alla diminuzione del valore quali :

la realizzazione di opere pubbliche di grande impatto collocate in prossimità di aree residenziali;

condizioni geomorfologiche dell'area che impongono costi "straordinari" per la sua urbanizzazione e/o per la costruzione dei fabbricati;

l'assenza/distanza delle infrastrutture pubbliche;

la forma irregolare dell'area edificabile ovvero una conformazione difficilmente sfruttabile ai fini edificatori;

limitazioni all'edificato imposti da Enti sovraordinati (riduzione del volume edificabile in aree tutelate ex art. 146 D.Lgs. n. 42/2004).

Parimenti e sempre a titolo a titolo meramente esemplificativo si possono indicare fattori che possono portare all'incremento del valore quali:

l'estensione delle zone urbanizzate e dei servizi ad esse connessi;

la conformazione pianeggiante e regolare dell'area edificabile;

l'ubicazione in zona panoramica ed ambientalmente qualificata;

la realizzazione di opere pubbliche qualificanti e collocate in prossimità di aree residenziali (parco urbano, infrastrutture, ecc).

Ponte dell'Olio lì 6 maggio 2017

Il Tecnico incaricato
Arch. Mario Sozzi

Allegato sub 1 - Stima valori medi aree PSC/POC/RUE

Allegato sub 2 - Stima valori degli ambiti sulla base del loro grado di
urbanizzazione

Allegato sub 3 - Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di
Carpaneto periodo 2014/2016
Allegato sub 4 - Perimetrazione capoluogo