



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
PROVINCIA DI BOLOGNA

DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE
AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

Nr. Progr. **32**

Data **04/05/2017**

Seduta NR. **15**

L'anno *DUEMILADICIASSETTE* questo giorno *QUATTRO* del mese di *MAGGIO* alle ore *15:20* convocata con le prescritte modalità, *NELLA SOLITA SALA DELLE ADUNANZE* si è riunita la *Giunta Comunale*.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
GIOVANNINI MICHELE	SINDACO	S
DEL BUONO STEFANIA	ASSESSORE	N
RAISA TIZIANA	ASSESSORE	S
SERUTI DARIO	ASSESSORE	S
IACHETTA MARCO	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 4</i>		<i>TOTALE Assenti: 1</i>

Assenti Giustificati i signori:

DEL BUONO STEFANIA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, Dott. VINCENZO ERRICO.

In qualità di SINDACO, il dr. MICHELE GIOVANNINI assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'art. 59 comma 1 lettera g) del D.Lgs n. 446/97 in base al quale i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini 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 i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;
- l'art 36 comma 2 del DL. 223/06 il quale specifica che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- l'art. 5, comma 5, del D. Lgs n. 504/92, il quale stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal “valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;

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

Considerato che ai sensi dell'art. 4 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale può determinare i valori delle aree fabbricabili minimi di riferimento che il contribuente potrà utilizzare per non incorrere in accertamento d'imposta;

Dato atto che il Comune di Castello d'Argile aveva adottato il “Regolamento in materia di valore delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili” vigente dall'anno 1998 all'anno 2008, applicabile alle aree edificabili disciplinate dal Piano Regolatore;

Considerato che la strumentazione urbanistica comunale è stata adeguata alla normativa vigente di settore redigendo i nuovi strumenti urbanistici PSC, POC e RUE in sostituzione del Piano Regolatore Generale e più precisamente:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 06/02/2009, recante “Approvazione Piano Strutturale Comunale (PSC)”;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 06/02/2009, recante “Approvazione Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)”;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 09/06/2010, recante “Approvazione Piano Operativo Comunale”;

Vista altresì la Variante al R.U.E. n. 3/2011 approvata con delibera consiliare n. 60 del 28/11/2011, per l'individuazione di un lotto edificabile AUC-C1.2 in Via Giovanni XXIII; la Variante al R.U.E. n. 7/2013 approvata con delibera consiliare n. 69 del 28/11/2013, avente ad

oggetto la modica normativa degli artt. 25 e 30, rispettivamente per ridurre l'edificabilità di previsione di un lotto su cui è insediata un'azienda produttiva in attività in Mascarino e per prevedere un intervento per quote residenziali concesse a famiglia con componenti diversamente abili; la Variante al R.U.E. n. 9/2014 adottata con delibera consiliare n. 30 del 08/04/2014 avente ad oggetto l'ampliamento di un albergo insediato nell'area industriale "Il Prato";

Vista la Variante n. 1 al P.O.C. 2013-2018 che assume valore ed effetto di P.U.A. relativo al sub ambito 6.1, approvata con deliberazione consiliare n. 8 del 31/03/2014, che inserisce, fra le altre cose, il nuovo sub ambito 3.1 nel P.O.C.;

Vista la variante n. 2/2014 al P.S.C. approvata con deliberazione consiliare n. 29 del 08/06/2015;

Visto il Piano della Ricostruzione ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 16/2012, adottato con delibera consiliare n. 3 del 10/02/2014;

Richiamate:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 06/12/2012, esecutiva ai sensi di legge, recante "Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 12/12/2012, esecutiva ai sensi di legge, recante "Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili - Precisazioni";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 105 del 28/11/2013, esecutiva ai sensi di legge, recante "Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 29/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, recante "Determinazione dei criteri per l'attribuzione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica";

Constatato che i lotti edificabili nei comparti urbanistici già oggetto di convenzione urbanistica sono assoggettati ad uno specifico indice di utilizzazione fondiaria tutt'ora vigente;

Ritenuto di definire i valori soglia minimi di riferimento per l'anno 2017 e per le annualità pregresse come descritto e disciplinato nella Relazione allegata alla presente deliberazione;

Visti:

- la deliberazione della Corte dei Conti Sezione Regionale del controllo per l'Emilia-Romagna n. 9/2009 del 28 aprile 2009;
- il decreto legislativo n. 267/2000;

Visti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

per i motivi ed ai fini di cui in premessa:

- 1) di approvare la relazione per il calcolo del valore di riferimento delle aree edificabili da utilizzare ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta municipale unica (IMU) che il contribuente potrà utilizzare per l'anno 2017, allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) considerato il perdurare non favorevole delle condizioni del mercato immobiliare, al valore di riferimento ottenuto con le modalità di cui al precedente punto 1) vengono applicati i seguenti coefficienti: 0,73 per gli ambiti territoriali consolidati residenziali e per i fabbricati sprovvisti dei requisiti della ruralità oggetto di restauro e/o risanamento e/o ristrutturazione edilizia; 0,86 per gli ambiti territoriali consolidati produttivi;
- 3) di dare atto che la capacità edificatoria dei lotti nei comparti urbanistici ex PRG da considerare ai fini del calcolo del valore dell'area fabbricabile ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale unica (IMU) è quella indicata nelle relative convenzioni urbanistiche;

Inoltre, stante la necessità e l'urgenza di consentire agli uffici di dare rapida attuazione alle variazioni introdotte;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

Di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Provincia di Bologna

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 32 del 04/05/2017

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267.

Favorevole

Contrario

Li, 03/05/2017

FIRMATO

IL RESPONSABILE DELL'AREA

BACCILIERI CRISTINA

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



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Provincia di Bologna

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 32 del 04/05/2017

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA**

Premesso che tutto quanto relativo gli adempimenti amministrativi rientra nella responsabilità del responsabile del servizio interessato che rilascia il parere tecnico.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267:

] Favorevole

[] Contrario

Li, 04/05/2017

FIRMATO
IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
BOVINA CINZIA

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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 32 DEL 04/05/2017

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
MICHELE GIOVANNINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. VINCENZO ERRICO

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



RELAZIONE
VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE UNICA ANNO 2017

La presente relazione descrive il metodo per la stima del valore delle aree fabbricabili del comune di Castello d'Argile da utilizzare come parametro per l'accertamento dell'imposta municipale unica.

Tale metodo riprende il criterio già utilizzato con il Regolamento in materia di valore delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili adottato dal consiglio comunale con delibera n.53 del 29/10/1998 e successive modifiche in quanto la normativa relativa alle aree fabbricabili degli ambiti consolidati è analoga alla precedente disciplina delle medesime aree nel PRG.

La strumentazione urbanistica di Castello d'Argile, consistente in Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC) ha introdotto diverse definizioni degli Ambiti in essa descritti, per i quali occorre adeguare ed integrare il calcolo rispetto al superato Piano Regolatore Generale (PRG).

Le aree edificabili o potenzialmente edificabili sono specificamente individuate nelle tavole degli strumenti urbanistici PSC, RUE, POC.

Le seguenti tabelle potranno essere aggiornate anche in corso d'anno nel momento in cui l'Ente adotta varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti, previa determinazione dell'Ufficio Tecnico, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

Il valore medio dell'area fabbricabile sarà determinato sulla base dei parametri di seguito definiti:

- Va Valore medio dell'area fabbricabile
- St Superficie dell'area ricadente nell'Ambito, espressa in mq
- Sf Superficie del lotto al netto delle aree per opere di urbanizzazione, espressa in mq
- Sc Somma delle superfici nette di tutti i piani fuori terra delimitate dal perimetro esterno delle murature dei fabbricati di progetto, espressa in mq
- Su Superficie utile edificabile sul lotto
- Ut Indice di utilizzazione territoriale desumibile dalla normativa urbanistica, espresso in mq/mq
- Uf Indice di utilizzazione fondiaria desumibile dalla normativa urbanistica, espresso in mq/mq
- V Valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in €/mq
- C Coefficiente di zona

Il territorio viene suddiviso in tre zone territoriali simili:

Centro storico del capoluogo: $C = 1,10$

Ambiti urbani, ambiti produttivi, ambiti rurali del capoluogo: $C = 1,00$

Ambiti urbani nella frazione, ambiti produttivi nella frazione: $C = 0,90$

CENTRO STORICO, AMBITI CONSOLIDATI E AMBITI RURALI

Il calcolo del valore delle aree libere derivanti da interventi di demolizione e successiva ricostruzione, si ottiene applicando le seguenti formule:

ZONA EX PRG	AMBITO	Formula di riferimento Va
ZONE A	Art. 21 RUE	$S_c \times V \times 0.25 \times C$
AMBITI CONSOLIDATI	AUC-A AUC-B AUC-C	$S_c \times V \times 0.25 \times C$
AMBITI RURALI ⁽¹⁾		$S_c \times V \times 0.25 \times C$

(1) Caso di fabbricato sprovvisto dei requisiti della ruralità ricadente in ambito rurale, oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione dell'ICI/IMU.

Il calcolo del valore delle aree libere rientranti negli ambiti territoriali consolidati, si ottiene applicando le seguenti formule.

ZONA EX PRG	AMBITO	I	Formula di riferimento Va
Area verde davanti Caserma CC	AUC-C1.2 F. 24 mapp. 567-569	0,25	$S_f \times 0.30 \times V \times I \times C$
D2	ASP-C2	0,20	$S_f \times U_f \times V \times I \times C$
D8	AUC-BS	0,20	$S_f \times U_f \times V \times I \times C$
SOTT. CC	ART. 31 RUE	0,20	$S_f \times U_f \times V \times I \times C$
D1	ASP-B1	0,20	$S_f \times 0.50 \times V \times I \times C$
D3	ASP-B2	0,20	$S_f \times U_f \times V \times I \times C$
D10	ASP-B3	0,20	$S_f \times U_f \times V \times I \times C$
D3	ASP-CA F. 13 mapp. 389	0,20	$S_f \times 0,61 \times V \times I \times C$
B1a	AUC-A9a	0,25	$S_f \times 0.30 \times V \times C$
B7	AUC-B1	0,25	$S_f \times 0.246 \times V \times I \times C$
C2.6	AUC-A5	0,25	$S_f \times 0.30 \times V \times I \times C$
C2.9/B.1	AUC-B2	0,25	$S_f \times 0.4022 \times V \times I \times C$ (convenzione in scadenza nel 2018)
C2.11	AUC-A6	0,25	$S_f \times 0.28 \times V \times I \times C$
C2.14	AUC-B3	0,25	$S_f \times 0.3436 \times V \times I \times C$ (convenzione in scadenza nel 2019)
C2.15	AUC-B4	0,25	$S_f \times 0.2847 \times V \times I \times C$
	f - art 25 d) F. 2 map. 230 parte-232	I(*)	$900 \times V \times I(*) \times C$

I(*) Incidenza dell'area sul valore del fabbricato:

I(1) applicabile esclusivamente dalla data di approvazione definitiva del PSC = 0.15

I(2) applicabile esclusivamente dalla data di stipula della convenzione urbanistica = 0.20

AREE LIBERE IN AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Si assume l'indice di utilizzazione territoriale privato del PSC 0,12 in considerazione della quota assegnabile al privato per gli areali: 3, 4, 6, 9, 10, 11, 15.

St x Ut x V x I x C (V = Valore fabbricato residenziale)	Ut = 0,12 I = 0,019 Il valore dell'area ricadente in un vincolo di diritto, viene valutata all'85%
---	--

Si assume l'indice di utilizzazione territoriale privato del PSC 0.12 in considerazione delle quota assegnabile al privato per gli areali: 2, 5.

St x Ut x V x I x C (V = Valore fabbricato residenziale)	Ut = 0,12 I = 0,016 Il valore dell'area ricadente in un vincolo di diritto, viene valutata all'85%
---	--

Ambiti produttivi sovracomunali per nuovi insediamenti su area libera: areale 17

St x Ut x V x I x C (V = Valore fabbricato produttivo)	Ut = 0,25 I = 0,020
---	------------------------

AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI DERIVANTI DA SOSTITUZIONE EDILIZIA

Ambiti: A, B, C, D, E

Il valore delle aree dei nuovi insediamenti derivanti da sostituzione edilizia oggetto di adozione dei Piani Urbanistici di attuazione previsti dal RUE, verranno stabiliti in concomitanza dell'adozione dei medesimi.

INSEDIAMENTI EXTRAGRICOLI IN AMBITO RURALE: "a" "b" "c" "d"

Il valore delle aree degli insediamenti extragricoli assoggettabili a sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica prevista dal RUE, verranno stabiliti in concomitanza dell'adozione dei medesimi. Prima di tali adozioni il valore delle aree si ottiene applicando le seguenti formule.

I valori di Uf e Ut contenuti nelle formule sono indicati nel RUE vigente.

AMBITO	I	Formula di riferimento Va	
a	0,02	Sf x 0,50 x V x I x C	V valore fabbr. produttivo
b	0,02	St x Ut x V x I x C	V valore fabbr. produttivo
c	0,02	Sf x Uf x V x I x C	V valore fabbr. produttivo
d	0,15	Sf x 0,256 x V x I x C	V valore fabbr. produttivo
e	0,20	Sf x Uf x V x I x C	V valore fabbr. residenz.

AREE IN POC

Il valore delle aree rientranti negli ambiti urbanistici assoggettati a procedimento di Piano Operativo Comunale (POC), si ottiene applicando le seguenti formule.

<u>Ambito 3.1</u>	$Ut = 0,1643$
$St \times Ut \times V \times I(1) \times C$	$I(1) = 0,092$
$St \times Ut \times V \times I(2) \times C$	$I(2) = 0,110$
$Su \times V \times I(3) \times C$	$I(3) = 0,20$

<u>Ambito 6.1</u>	
$Su \times V \times I(3) \times C$	$I(3) = 0,20$

<u>Ambito 6.2</u>	$Ut = 0,2238$
$St \times Ut \times V \times I(1) \times C$	$I(1) = 0,068$
$St \times Ut \times V \times I(2) \times C$	$I(2) = 0,083$
$Su \times V \times I(3) \times C$	$I(3) = 0,20$

<u>Ambito 6.3</u>	$Ut = 0,2042$
$St \times Ut \times V \times I(1) \times C$	$I(1) = 0,073$
$St \times Ut \times V \times I(2) \times C$	$I(2) = 0,105$
$Su \times V \times I(3) \times C$	$I(3) = 0,20$

<u>Ambito 9.1</u>	
$Su \times V \times I(3) \times C$	$I(3) = 0,20$

I Incidenza dell'area sul valore del fabbricato:

I(1) applicabile esclusivamente dalla data di adozione del POC

I(2) applicabile esclusivamente dalla data di approvazione definitiva del POC

I(3) applicabile esclusivamente dalla data di stipula della convenzione urbanistica di attuazione dell'ambito

Per la determinazione del valore delle aree che non rientrano nelle precedenti casistiche, l'interessato deve presentare istanza scritta all'Area tecnica.

DETERMINAZIONE DEL VALORE V DI UN FABBRICATO IN COMUNE COMMERCIO

Il valore di un fabbricato in comune commercio per usi residenziale, produttivo, commerciale e terziario viene dedotto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata dall'Agenzia delle Entrate.

Il valore del **fabbricato residenziale** di nuova costruzione, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale viene assunto pari a:

$V = 2000 \text{ €/mq}$ per l'annualità 2017.

Il valore del **fabbricato produttivo** di nuova costruzione, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale viene assunto pari a:

$V = 650 \text{ €/mq}$ per l'annualità 2017.

Il valore del **fabbricato commerciale** di nuova costruzione, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale viene assunto pari a:

$V = 1400 \text{ €/mq}$ per l'annualità 2017.

Il valore del **fabbricato terziario** di nuova costruzione, considerato l'andamento del mercato immobiliare locale viene assunto pari a:

$V = 1200 \text{ €/mq}$ per l'annualità 2017.

Castello d'Argile, 03/05/2017

Il Responsabile dell'Area
Ing. Cristina Baccilieri



COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE
PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 32 del 04/05/2017

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA**

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 04/05/2017, poichè:

[] decorsi i termini, ai sensi dell'art. 134 - co. 3 - D.L.VO 267/2000.

[X] resa immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - co. 4 - D.L.VO 267/2000.

Addì, 08/05/2017

L' ISTRUTTORE DIRETTIVO

ELENA MANFERRARI

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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 32 DEL 04/05/2017

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal **08/05/2017** al **22/05/2017** ai sensi e per gli effetti dell'Art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, nr. 267.

Castello d'Argile, li 08/05/2017

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE
ELENA MANFERRARI

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