

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 94 DEL 25 Ottobre 2013

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2013, AI SENSI DELL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

L'anno 2013 Il giorno venticinque del mese di Ottobre alle ore 09:00, convocata con appositi avvisi, si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

1. IOTTI MARZIO	Sindaco	S
2. GOBBI EMANUELA	Vice Sindaco	S
3. BULGARELLI MARCELLO	Assessore	N
4. CARROZZA RITA	Assessore	S
5. PAPARO MARIA	Assessore	S
6. POZZI PAOLO	Assessore	S

Presenti: 5

Assenti giustificati: 1

Assiste il VICE SEGRETARIO del Comune dr. LUCIANO PELLEGRINI

il Sig. IOTTI MARZIO nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza dichiara aperta la seduta, ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 94 DEL 25/10/2013

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2013, AI SENSI DELL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

LA GIUNTA COMUNALE

Il Sindaco illustra la relazione tecnica del Dirigente del Settore Programmazione Territoriale e Patrimonio in merito all'argomento in oggetto che così recita:

“A seguito dell'entrata in vigore del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214, che ha introdotto la nuova Imposta Municipale Propria (IMU), il Comune di Correggio, con le deliberazioni consiliari n. 27 del 30 marzo 2012 e n. 65 del 26 giugno 2013 ha provveduto a dotarsi del Regolamento per l'applicazione di questa nuova imposta previsto dalla normativa.

Per fornire utile riferimento al contribuente nella corretta applicazione dell'imposta e parallelamente agevolare l'effettuazione dei controlli in materia di IMU da parte dell'ufficio comunale competente, in particolare per quanto attiene le dichiarazioni e i pagamenti relativi alle aree edificabili, il predetto Regolamento prevede che annualmente la Giunta Comunale, definisca i valori medi di mercato da attribuire alle diverse tipologie di aree edificabili presenti nel territorio comunale quali indicazioni di carattere orientativo;

A tale scopo, il Settore Programmazione Territoriale ha elaborato una proposta di valorizzazione che tiene conto, per raggruppamenti generali, delle destinazioni d'uso primarie delle aree edificabili, del loro posizionamento nel territorio e dell'andamento del mercato immobiliare registrato negli ultimi anni.

Ogni raggruppamento contiene poi indicazioni circa la valorizzazione delle diverse aree edificabili presenti, ulteriormente suddivise in base alla destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale per le diverse zone omogenee.

Nell'elaborazione della proposta si è suddiviso il territorio comunale in tre grandi aree, corrispondenti rispettivamente al centro urbano del capoluogo, alla frazione di Prato ed alle restanti frazioni unitariamente : tale suddivisione, per forza di cose generalizzata, tiene conto del fatto che gli ambiti territoriali così individuati presentano caratteristiche comuni per appetibilità del mercato e andamento dei valori nel tempo.

Per ovvie esigenze organizzative e gestionali, la proposta ha delineato ambiti di interesse piuttosto ampi, in palese contrasto con la necessità di definire valori appropriati per ogni singola area edificabile presente sul territorio.

Per tale motivo, al fine di ricomprendere i valori più probabilmente riscontrabili nelle diverse zone contenute nei raggruppamenti individuati, si è definito un valore minimo ed un valore massimo per ciascun ambito territoriale, secondo il prospetto riepilogativo allegato.

In tal modo, il controllo sulla congruità delle denunce di variazione IMU e relativi pagamenti potrà essere condotto con una prima valutazione di compatibilità dei valori dichiarati rispetto agli intervalli previsti nell'ambito territoriale interessato. Solo in caso di scostamento da tali intervalli o di dubbio sul collocamento all'interno degli stessi dell'area denunciata, potrà essere effettuata una verifica più raffinata, mediante perizia di stima dei terreni interessati.

Dalla verifica degli esiti delle procedure di alienazione di aree edificabili di proprietà comunale e dai dati sintetici relativi al mercato immobiliare locale, deriva una relativa stabilità dei valori già

stimati negli anni precedenti, per le analoghe verifiche compiute in relazione all'applicazione dell'imposta ICI.

Tale stabilità deriva dalla perdurante stagnazione del mercato immobiliare locale, che ha di molto allungato i tempi medi di conclusione delle trattative, pur mantenendo relativamente stabili i prezzi richiesti per le nuove costruzioni.

In aggiunta alla suddetta valorizzazione media per zone omogenee, secondo quanto disposto all'art. 3 del Regolamento IMU si è proceduto a distinguere, nei casi delle aree edificabili di espansione, il valore dei lotti prima e dopo le fasi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Infatti, pur considerando l'invarianza della destinazione d'uso urbanistica, è indubbio che il valore venale delle aree oggetto di nuova urbanizzazione risulta notevolmente incrementato in conseguenza della realizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete, nonché per l'effetto di concentrazione dell'indice territoriale sulle superfici fondiarie nette.

Inoltre, sempre nell'ottica di fornire un utile ausilio al contribuente, si è provveduto a stimare un parametro di riferimento per l'attribuzione del valore di "area edificabile" alle unità collabenti censite nella categoria F2 e, più in generale, ai fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione, ove si pone l'esigenza di definire una base imponibile per l'immobile.

In tali casi infatti, secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 6 del D. Lgs. 504/1992 e recepito al punto 8 dell'art. 4 del Regolamento Imu – "Disciplina immobili inagibili e inabitabili", l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area, da considerarsi comunque a tale fine fabbricabile, mentre nessun valore è attribuito all'edificio.

Prescindendo dai casi di fabbricati all'interno di aree effettivamente edificabili in base allo strumento urbanistico vigente, per i quali è ovvio il rimando alle tabelle dei valori medi, non risulta immediata la valutazione nei casi in cui l'immobile collabente o in fase di costruzione insista su terreno agricolo o comunque non edificabile, cioè privo di indice edificatorio.

Per queste situazioni, si è quindi ritenuto opportuna la definizione di valori di riferimento (indicati nelle apposite tabelle allegate) che tengono conto di tale anomalia, da applicarsi ad una superficie di terreno edificabile virtuale, ricostruibile a partire dalla superficie complessiva del fabbricato esistente o in corso di costruzione, applicando l'indice teorico di 0,50 mq/mq.

Si specifica che tutti i valori venali proposti per le diverse zone omogenee corrispondono a valori medi di mercato e non tengono conto di situazioni eccezionali desumibili dalla valutazione specifica dei singoli casi, pertanto, non si esclude a priori la possibilità per particolari lotti o zone, di giustificare valori differenti da quelli indicati sulla base di oggettive motivazioni."

Dopodichè

LA GIUNTA COMUNALE

PRESO atto della relazione tecnica sopra riportata;

VISTO il vigente Regolamento Comunale di applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 30 marzo 2012 e successivamente modificato con deliberazione consiliare n. 65 del 26 giugno 2013;

VISTO il punto 8 dell'art. 4 del Regolamento Imu – "Disciplina immobili inagibili e inabitabili", che definisce le casistiche in materia di inagibilità ed inabitabilità dei fabbricati, nonché dei collabenti censiti in F2

RITENUTO opportuno, ai sensi dell'art. 3 del citato Regolamento, determinare i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'anno 2013, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del possibile contenzioso derivante dai controlli delle dichiarazioni IMU in materia di aree edificabili;

VISTA la proposta di valorizzazione delle aree edificabili suddivise in ambiti territoriali omogenei predisposta dal Servizio Programmazione Territoriale di cui alle tabelle allegate al presente atto;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ;

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere FAVOREVOLE :

- il Dirigente del Settore V -Territorio per quanto concerne la regolarità tecnica
- il Dirigente del Settore II – Programmazione Finanziaria e Servizi Interni per quanto riguarda la regolarità contabile ;

A VOTI UNANIMI, espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

1. di approvare i valori venali delle aree fabbricabili (minimo/massimo) site nel territorio del Comune di Correggio per l'anno 2013 come dalle tabelle allegate quali parti integranti del presente atto.
2. di attribuire ai valori di cui al punto 1 vigenza, ai fini IMU, **dal 1 gennaio 2013**, nonché per le annualità successive, fino al loro eventuale adeguamento conseguente l'avvenuto accertamento di scostamenti nel mercato immobiliare locale.
3. di confermare il carattere orientativo e non vincolante dei valori elaborati dal Servizio Programmazione Territoriale, facendo salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992) che riconduce il valore imponibile per le aree edificabili al valore venale delle stesse al 1° gennaio di ogni anno.

Successivamente, con separata apposita votazione dall'esito unanime

LA GIUNTA COMUNALE

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. 28 agosto 2000, n. 267.

CAPOLUOGO

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA	min EUR	max EUR
Residenziale di espansione		
- Prima del collaudo delle OO.UU.	110,00	120,00
- Dopo il collaudo delle OO.UU, sulle sole superfici fondiarie dei lotti edificabili	330,00	380,00
Residenziale di completamento	285,00	380,00
Direzionale-Terziario	130,00	170,00
Industriale-artigianale di espansione		
- Prima del collaudo delle OO.UU.	50,00	60,00
- Dopo il collaudo delle OO.UU, sulle sole superfici fondiarie dei lotti edificabili	150,00	170,00
Industriale-artigianale di completamento	130,00	170,00
Aree per impianti di distribuzione carburanti	50,00	60,00

PRATO

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA	min EUR	max EUR
Residenziale di espansione		
- Prima del collaudo delle OO.UU.	70,00	80,00
- Dopo il collaudo delle OO.UU, sulle sole superfici fondiarie dei lotti edificabili	200,00	220,00
Residenziale di completamento	170,00	220,00
Direzionale-Terziario	120,00	130,00
Industriale-artigianale di espansione		
- Prima del collaudo delle OO.UU.	50,00	60,00
- Dopo il collaudo delle OO.UU, sulle sole superfici fondiarie dei lotti edificabili	120,00	130,00
Industriale-artigianale di completamento	100,00	130,00
Aree per impianti di distribuzione carburanti	50,00	60,00

ALTRE FRAZIONI

DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA	min EUR	max EUR
Residenziale di espansione		
- Prima del collaudo delle OO.UU.	50,00	60,00
- Dopo il collaudo delle OO.UU, sulle sole superfici fondiarie dei lotti edificabili	160,00	180,00
Residenziale di completamento	130,00	180,00
Direzionale-Terziario	80,00	100,00
Industriale-artigianale di espansione		
- Prima del collaudo delle OO.UU.	35,00	45,00
- Dopo il collaudo delle OO.UU, sulle sole superfici fondiarie dei lotti edificabili	85,00	100,00
Industriale-artigianale di completamento	70,00	100,00
Aree per impianti di distribuzione carburanti	50,00	60,00

N.B. : ai fini IMU, si ritiene ammissibile effettuare le seguenti assimilazioni tra le zone urbanistiche del PRG e le classi di valori evidenziate nelle tabelle precedenti.

CLASSI DI VALORI

ZONE URBANISTICHE

Residenziale di espansione	zone C
Residenziale di completamento	zone B - D.2
Direzionale-Terziario	zone D.5 - D.6 - D.7 - D.8 - D.10
Industriale-artigianale di espansione	zone D.3 - D.4
Industriale-artigianale di completamento	zone D.1

UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE O COLLABENTI *

Valore parametrico per la definizione del valore della superficie edificabile virtuale, nei casi di unità edilizie in corso di costruzione, ristrutturazione o collabenti, insistenti su area priva di indice edificatorio ai sensi del vigente PRG.

Ai soli fini fiscali, tale superficie virtuale può essere determinata a partire dalla superficie complessiva dell'edificio, con l'applicazione dell'indice standard di 0,50 mq/mq

Usi residenziali, commerciali e direzionali

In centro storico a Correggio	200,00
In zona urbana di Correggio	140,00
In zona urbana all'interno delle Frazioni	100,00
In zona agricola	50,00

Usi produttivi artigianali e industriali

In centro storico a Correggio	200,00
In zona urbana di Correggio	70,00
In zona urbana all'interno delle Frazioni	50,00
In zona agricola	35,00

Usi produttivi agricoli, per fabbricati di proprietà di Aziende Agricole e/o Coltivatori Diretti.

In zona agricola	10,00
------------------	-------

* La presente valorizzazione è resa con riferimento a quanto disposto dall'art. 5, comma 6 del D. Lgs. 504/1992 e dall'art. 4, punto 8, del Regolamento Comunale di applicazione dell'I.M.U.

Gli usi in tabella fanno riferimento alla destinazione d'uso impressa alla unità immobiliare oggetto di valutazione.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to IOTTI MARZIO
(Firmato Digitalmente)

IL VICE SEGRETARIO
F.to LUCIANO PELLEGRINI
(Firmato Digitalmente)
