

ORIGINALE

Deliberazione N. 133
in data 06/12/2012
Prot.



COMUNE DI GUALTIERI
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. PER L'ANNO 2012.

L'anno duemiladodici, addì sei del mese di dicembre alle ore 16.30 nella Residenza Municipale per riunione di Giunta.

Eseguito l'appello, risultano:

Presenti:	Assenti:
MAESTRI MASSIMILIANO Sindaco	
VILLANI FRANCESCO Vice Sindaco	
MORI AMADIO Assessore	
COCCONI LUANA Assessore	
BERGAMINI RENZO Assessore	
BIANCHI LIVIA Assessore	
Totale Presenti: 6	Totale Assenti: 0

Assiste alla seduta il Sig. GANDELLINI Dott. STEFANO Segretario del Comune.

Il Sig. MAESTRI MASSIMILIANO, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. PER L'ANNO 2012.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, che ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012 e fino al 2014, dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'art.5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;
- il D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella L. n. 248/2006, ed in particolare l'art. 36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92, relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia.

DATO ATTO che il Comune di Gualtieri, con Delibera di C.C. n. 47 del 27/07/2012 e Delibera di C.C. n. 48 del 27/07/2012 ha provveduto ad adottare i nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE sulla base della Legge Regionale n. 20/2000.

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 28.06.2012 ad oggetto "Approvazione regolamento ed aliquote imposta municipale propria I.M.U. – anno 2012".

VISTA la precedente delibera di Giunta Comunale n. 29 del 24.03.2011 con la quale si approvavano i valori medi di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2011.

TENUTO CONTO dell'opportunità di orientare i contribuenti nella definizione del valore delle aree fabbricabili, anche in considerazione dell'avvenuta adozione dei nuovi strumenti urbanistici.

DATO ATTO:

- Che, in ogni caso, i valori medi di mercato espressi nell'allegato tecnico sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.
- Che ai fini della valutazione delle aree il contribuente deve comunque riferirsi al valore di mercato, e quindi i valori tabellari possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

VISTO l'elaborato tecnico allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale;

RITENUTA la proposta meritevole di accoglimento, atteso che le disposizioni di cui trattasi, vengono assunte al fine di agevolare i contribuenti ed orientare l'attività di controllo dell'ufficio;

VISTO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi, dal responsabile del 5° Servizio, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. 267/00;

VISTO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità contabile della proposta di cui trattasi, dal responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. 267/00;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. di approvare i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., come indicato nell'allegato "A" parte integrante di questa delibera;
2. di dare atto che i valori definiti al punto 1. del presente atto:
 - hanno vigore dal 01/01/2012 e per le annualità successive fino a che l'amministrazione comunale non ravvisi elementi diversi che ne richiedano l'aggiornamento, e comunque fino alla definitiva approvazione del PSC e del RUE;
 - 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;
3. di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento ai CAAF, nonché di effettuare la pubblicazione sulle pagine Web dell'Amministrazione comunale a ciò dedicate, consentendone lo scarico del file;
4. di dare atto che si darà adeguata pubblicità all'allegato tecnico ed alle tabelle ad esso allegate oggetto del presente provvedimento, anche attraverso la distribuzione gratuita ai contribuenti ed ai soggetti che ne facciano richiesta all'Ufficio;

VISTO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

CONSIDERATA la necessità di provvedere con urgenza al fine di garantire l'operatività gestionale della nuova imposta;

A VOTI unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Allegato Tecnico

VALORI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2012

(approvato con Delibera di Giunta Comunale n. del)

Relazione illustrativa del metodo e dei criteri adottati per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili agli effetti dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2012

1) Premessa

Con l'adozione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE), avvenuta nel mese di luglio 2012, è stato necessario eseguire una revisione completa dei valori di mercato delle aree edificabili agli effetti IMU. Dal punto di vista estimativo, vi è totale assenza di un *dato storico* per la valutazione delle aree. Infatti, i valori unitari a disposizione sono riferiti ad aree con destinazioni urbanistiche non più attuali, perché modificate dal PSC/RUE.

Pertanto si è messa a confronto la nuova normativa con quella pre-vigente per individuare i punti in comune e le caratteristiche simili.

E' possibile determinare il più probabile valore di mercato di un'area, quando si hanno a disposizione compravendite di terreni con medesima destinazione o similari. Nell'applicazione dell'IMU occorre che l'analisi estimativa porti alla determinazione del valore del bene, nel medesimo modo in cui avverrebbe qualora ne fosse ipotizzata l'alienazione, intendendosi, in tal senso, che il prelievo fiscale è da rapportare al valore effettivo del bene.

Il criterio del valore venale non può comportare una valutazione fissa ed astratta del bene, ma deve tener conto delle specifiche condizioni di fatto, nonché delle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area, con la consapevolezza che, solo attraverso il POC adottato e approvato, le aree edificabili acquisteranno il loro vero diritto (fatta eccezione per gli ambiti consolidati dove sono ammessi gli interventi diretti).

In assenza di un mercato vero e proprio, riferito ai nuovi ambiti che PSC e RUE individuano e definiscono, i valori sono stati ricavati partendo dalle destinazioni urbanistiche e dai parametri contenuti nel PRG, opportunamente rielaborati e rapportati alla nuova pianificazione introdotta.

Inoltre, in considerazione della pesante crisi che attraversa il mercato immobiliare, si è ritenuto di abbattere de 30% circa i valori deliberati per l'anno 2011 con la delibera di Giunta Comunale n. 29 del 24.03.2011.

Il dato così ottenuto, non può assumere un ruolo assoluto e rappresentativo, bensì un valore di orientamento per i contribuenti e per l'ufficio stesso.

La complessità della valutazione, deriva:

1. da quanto desunto dai nuovi strumenti:

- la necessità di limitare il consumo del territorio in favore della sua riqualificazione, che comporterà una previsione a lungo termine delle nuove trasformazioni;
- l'esigenza di conseguire trasformazioni sostenibili, che possono implicare la previsione di una riduzione dell'indice rispetto a zone limitrofe aventi densità edilizia realizzata anche maggiore;

2. dallo spostamento nel tempo dell'edificazione, e dall'indice attribuito ai fini della perequazione urbanistica;

così che nella valutazione, gli aspetti di:

- gradualità di attuazione, adozione, approvazione, formazione del POC (vero strumento prescrittivo);

- "vocazione edificatoria" dei terreni riconosciuta nel PSC, che individua la futura estensione del territorio edificato;

pongono le aree interessate in una posizione differente rispetto a quelle che permangono e permarranno agricole.

In considerazione proprio della necessità di inserimento nel POC, al fine di poter esercitare il diritto edificatorio, i valori delle aree di riqualificazione e trasformazione, introdotte dal PSC, sono stati abbattuti del 30% rispetto ai Piani Particolareggiati o Piani di Recupero del previgente PRG non attuati. Trovandoci inoltre nella fase di avvenuta adozione del PSC, in considerazione delle possibili modifiche che potranno essere apportate in sede di approvazione definitiva, si prevede un ulteriore abbattimento del 30% del valore.

Nei paragrafi successivi si riportano le considerazioni e gli aspetti analizzati, che hanno contribuito alla formazione dei valori finalizzati al prelievo fiscale IMU.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n° 504/1992, nonché sulla base di quanto disposto dall'articolo 4, comma 5, lettera a), d.l. 02 marzo 2012, n° 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n° 44, i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti alla previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzo agro-silvo-pastorale, non si considerano edificabili ai fini IMU, pertanto la base imponibile potrà essere calcolata prendendo a riferimento il reddito dominicale catastale come previsto per i terreni agricoli anziché il valore di mercato.

Si specifica, in ogni caso, che i valori medi di mercato espressi nelle schede sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata. Ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio.

2) Le nuove forme di pianificazione urbanistica (Legge E.R. n° 20/2000 e successive modifiche) e i riflessi sull'Imposta Municipale Propria.

La Legge Regionale E.R. n. 20 del 2000, ha sostituito il Piano Regolatore Generale (PRG) con uno strumento urbanistico tripartito:

- 1. Piano Strutturale Comunale (PSC)**
- 2. Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**
- 3. Piano Operativo Comunale (POC)**

Il **PSC** è un piano programmatico e d'indirizzo, che fissa a priori parametri urbanistici e ambientali. Gli interventi programmati dal PSC sono attuati con un secondo strumento, chiamato **POC**, che è prescrittivo per le previsioni private e per le previsioni pubbliche che il Comune ottiene in compensazione gratuita, applicando sistematicamente la Perequazione Urbanistica. Le previsioni del POC scadono decorsi 5 anni dalla sua approvazione, se i relativi Piani Urbanistici Attuativi (PUA) non sono stati ancora adottati. Il governo degli ambiti consolidati, da adeguare costantemente senza cambiamenti significativi, è affidato ad un terzo strumento urbanistico, il **RUE**, il quale, oltre alla parte normativa valida per tutto il piano, rappresenta un completo apparato di gestione, con valenza prescrittiva simile a quella del previgente PRG. Le norme del RUE regolano gli interventi diretti relativi alle destinazioni private e pubbliche, ma accolgono anche i diritti acquisiti dei Piani Particolareggiati già approvati dal Consiglio Comunale, con la scadenza temporale residua che li riguarda.

Il Comune di Gualtieri, con Delibera di C.C. n. 47 del 27/07/2012 e Delibera di C.C. n. 48 del 27/07/2012 ha provveduto ad adottare i nuovi strumenti urbanistici - PSC e RUE- sulla base della suddetta legge regionale.

Dalla data di adozione, tali strumenti divengono rilevanti per il riconoscimento della potenzialità

edificatoria ai fini IMU delle aree.

Per l'anno 2012 occorre fare riferimento alle previsioni del PRG sino al 26 luglio, ed alle previsioni del PSC e del RUE dal 27 luglio.

Poiché il legislatore indica il 1° gennaio come data a cui riferire il valore in comune commercio delle aree, per individuare l'imponibile corretto si deve fare riferimento ai valori di mercato che l'area con le caratteristiche attuali avrebbe avuto al 1° gennaio, tenendo conto delle potenzialità edificatorie attuali.

3) Definizione di area edificabile e principi generali per la determinazione del valore.

Sulla base della normativa vigente un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dalla sua approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. La potenzialità o vocazione edificatoria di un'area costituisce elemento per determinarne l'imponibilità agli effetti dell'IMU.

La differenza tra potenzialità edificatoria e concreta possibilità di edificare viene considerata nella determinazione del valore venale di un'area edificabile e, pertanto, nella determinazione del valore imponibile IMU, il valore di un'area, aumenta in relazione alle fasi in cui essa viene a trovarsi a livello urbanistico.

La potenzialità edificatoria e, quindi, il valore di un'area, dipendono anche dalla stadio di previsione nei nuovi strumenti urbanistici individuati dalla legge regionale n. 20/2000, così articolati:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) con il quale si effettuano scelte programmatiche su tutto il territorio comunale, classificandolo in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, ed avente durata indeterminata;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) che riguarda la disciplina del territorio urbanizzato e rurale;
- Piano Operativo Comunale (POC) che riguarda le sole parti del territorio comunale da trasformare nei cinque anni di riferimento e con il quale si attribuisce e si regola la possibilità di edificare.

Nella determinazione del valore imponibile di un'area edificabile, accanto ai fattori riconducibili ad elementi di carattere urbanistico, si tiene conto, di altri parametri di natura posizionale, edilizio-infrastrutturale, economico-ambientale, che possono influire in modo rilevante sul valore venale di mercato.

4) Introduzione della Superficie Complessiva nel metodo di calcolo.

E' necessario effettuare un confronto tra la quantità di superficie utile edificabile prevista dal PRG e quella prevista dal nuovo piano.

PRG:

Nel PRG la capacità edificatoria massima nelle zone urbane a prevalente funzione residenziale è espressa dall'indice I_f (indice di fabbricabilità fondiaria), si esprime in mc/mq, e rappresenta il volume utile massimo costruibile sull'unità fondiaria (S_f).

Il volume utile è definito come il prodotto della Superficie Utile per la relativa altezza netta di piano. Quindi per convertire il volume utile massimo realizzabile in Superficie Utile, occorre dividere il volume per 2,7 (altezza minima richiesta per gli usi residenziali).

La Superficie Utile è così definita: la somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale dei muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra con l'esclusione dei locali accessori come enucleati all'articolo 8.1.a delle NTA del PRG.

Nelle zone a prevalente funzione produttiva, la capacità edificatoria massima è espressa dall'indice U_f (indice di utilizzazione fondiaria), si esprime in mq/mq, e rappresenta la massima Superficie Utile realizzabile sull'unità fondiaria (S_f).

La Superficie Utile è così definita: la somma delle superfici lorde (comprehensive cioè della proiezione orizzontale dei muri, scale e vani ascensore) di tutti i piani fuori ed entro terra con l'esclusione dei

locali accessori come enucleati all'articolo 8.1.b delle NTA del PRG.

RUE:

Nel RUE la capacità edificatoria massima negli ambiti urbani a prevalente uso residenziale e negli ambiti specializzati per attività produttive, è espressa dall'indice UF (indice di utilizzazione fondiaria), si esprime in mq/mq, e rappresenta la massima Superficie Complessiva SC costruibile sull'unità fondiaria (Sf).

La SC è data dalla somma della SU + il 60% della Sa

La Superficie Utile SU è definita come la superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella Superficie accessoria Sa, e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. La Sa è definita all'articolo B.19 dell'allegato A del RUE.

ESEMPIO :

In un lotto "tipo" di 500 mq di superficie fondiaria con indice I_f pari a 1,2 mc/mq (zona B2 del PRG), si sarebbe realizzato:

$$SU = (500 \text{ mq} \times 1,2 \text{ mc/mq}) / 2,7 = 222 \text{ mq}$$

Nel nuovo piano adottato l'applicazione alla superficie fondiaria o territoriale del corrispondente indice porta alla determinazione non più della "pura" SU, bensì della SC che comprende la superficie utile e la superficie accessoria.

Utilizzando il medesimo lotto "tipo" visto sopra ed applicando l'indice 0,40 dei sub-ambiti AC1, si avrà:

$$SC = 500 \text{ mq} \times 0,4 \text{ mq/mq} = 200 \text{ mq}$$

$$\text{Dove: } 200 \text{ mq} = SU + 0,6 Sa$$

Considerando che in questo caso la SU è al netto dei muri, si può ritenere mediamente corrispondente alla capacità edificatoria del PRG.

Nelle aree ricadenti all'interno dei Piani Particolareggiati in corso di attuazione, vengono mantenuti i parametri edilizi del PRG o della convenzione sottoscritta; di conseguenza l'applicazione dell'indice edilizio alla Sf o alla St (Superficie territoriale) determina la consistenza della SU e non della SC.

5) Tabelle con l'indicazione dei valori medi di riferimento.

Nelle tabelle 1, 2 e 3 sono riportati i valori medi riferiti alla zonizzazione del PRG da considerarsi sino al 26 luglio 2012 ed al PSC e RUE da considerarsi dal 27 luglio 2012.

Per le aree di riqualificazione e trasformazione è stata applicata una riduzione del 30% nel periodo decorrente tra l'adozione (27/07/2012) e l'approvazione del PSC; un'altra riduzione del 30% per tutte quelle aree per le quali l'edificabilità effettiva viene riconosciuta in sede di adozione del POC. Quest'ultima riduzione decade solo per le aree che saranno interessate dall'adozione dello strumento operativo (POC).

Il contribuente, qualora richiesto dall'Ufficio ed in sede di accertamento, può illustrare i criteri e gli elementi concretamente considerati per la determinazione del valore imponibile e fornire idonea documentazione comprovante la situazione di fatto dell'immobile.

