



# COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

\*\*\*\*\*

Deliberazione n. 82 del 26/04/2018

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: CONFERMA DETERMINAZIONE PER L'ANNO 2018 DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER IL VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI**

L'anno **duemiladiciotto** addi **ventisei** del mese di **aprile** alle ore **15:35** nella residenza Comunale, a seguito di regolari inviti e sotto l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei suoi componenti.

All'appello risultano presenti:

		Presenti/Assenti
GANDOLFI ROMEO	SINDACO	Presente
PIZZELLI PAOLA	VICE SINDACO	Assente
MORGANTI MASSIMILIANO	ASSESSORE	Presente
BRAUNER FRANCO	ASSESSORE	Presente
MINARI MARCELLO	ASSESSORE	Presente
ROSSI LORENZA	ASSESSORE	Presente
Totale Presenti		5
Totale Assenti		1

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE GRANELLI ROBERTA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di PRESIDENTE, il Sig. GANDOLFI ROMEO che dichiara aperta la seduta e la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**RICHIAMATA** la delibera di Giunta Comunale n. 86 del 28.04.2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati ai fini IMU i valori orientativi medi delle aree edificabili ai fini del versamento in autoliquidazione dell'imposta IMU e TASI;

**DATO ATTO** che:

- per l'anno 2018 è necessario procedere all'aggiornamento dei valori ai fini del versamento in autoliquidazione delle imposte comunali sugli immobili IMU – Imposta Municipale Unica e TASI- Tributo sui Servizi Indivisibili;
- i criteri di aggiornamento di tali valori sono esemplificati nella Relazione illustrativa allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante e sostanziale;
- i valori venali medi riferiti alle aree edificabili, determinati nel presente atto di cui all'allegata tabella, sono stimati con riferimento al 01.01.2018;

**CONSIDERATO** il perdurare della difficile situazione economica anche per l'anno 2018, si ritiene corretto non aumentare il valore delle aree edificabili neanche del coefficiente ISTAT;

**DATO ATTO** che sulla presente proposta di deliberazione è stato espresso il parere favorevole ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.vo 18/08/2000 n. 267 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3 comma 1 lettera b) del D.L.n. 213/2012 del Funzionario Responsabile del Settore Servizi alla Città e al Territorio, per quanto riguarda la regolarità tecnica;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non richiede l'espressione del parere di regolarità contabile, in quanto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'Ente, ai sensi dell'art. 49.1 del D.lgs.vo n. 267/2000 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1, lett. b), della L. n. 213/2012;

**CON VOTI** unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

## DELIBERA

**1. DI CONFERMARE**, per tutto quanto esposto in premessa narrativa i valori precedenti e relativi a quanto in oggetto, approvando la Relazione illustrativa e la Tabella dei Valori medi delle aree edificabili del Comune di Fiorenzuola d'Arda così come determinati, allegati al presente atto del quale costituiscono parte integrante e sostanziale, al fine dell'applicazione dell'IMU e della TASI per la loro autoliquidazione riferita all'anno 2018:

- All. "A" - Relazione illustrativa;
- All. "B" - Tabella Valori medi IMU-TASI.

Successivamente,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**CONSIDERATA** l'urgenza di provvedere in merito al fine di rispettare il termine del 30 aprile dell'anno di riferimento quale termine ultimo per l'approvazione dei valori medi di cui trattasi, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

## **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del D. Lgs. vo n. 267/2000 e s.m.

La seduta è tolta alle ore 17:25



# COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
GANDOLFI ROMEO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
GRANELLI ROBERTA

VALORI MEDI AREE EDIFICABILI A FINI IMU e TASI 2018				
DESCRIZIONE ZONE DISCIPLIATE DAL RUE	LOCALITA'	Vmc IF mc/mq UF mq/mq		VALORE €/MQ 2018
RUE artt- 3.1.1 3.1.2. Ambito di centro storico	centro storico	if	volume geometrico	€ 361,00
RUE artt- 3.2.3 ACR-A Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	if	3,6	€ 217,00
RUE artt- 3.2.3 ACR-A Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	frazioni	if	3,6	€ 109,00
RUE artt- 3.2.4 ACR-B Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	if	2,5	€ 181,00
RUE artt- 3.2.4 ACR-B Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	frazioni	if	2,5	€ 91,00
RUE artt- 3.2.5 ACR-C Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	if	2,5	€ 181,00
RUE artt- 3.2.5 ACR-C Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	frazioni	if	2,5	€ 91,00
RUE artt- 3.2.6 ACR-D Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	if	2,5	€ 181,00
RUE artt- 3.2.6 ACR-D Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	frazioni	if	2,5	€ 91,00
RUE artt- 3.2.7 ACR-F Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	v		€ 54,00
RUE artt- 3.2.7 ACR-F Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	v	< 1200	€ 160,00
RUE artt- 3.2.7 ACR-F Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	v	>1200	€ 181,00
RUE artt- 3.2.7 ACR-F Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	frazioni	v	< 1200	€ 80,00
RUE artt- 3.2.7 ACR-F Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	frazioni	v	>1200	€ 91,00
RUE artt- 3.2.9 ACR-H Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	if	2,5	€ 181,00
RUE artt- 3.2.9 ACR-H Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	frazioni	if	2,5	€ 91,00
RUE artt- 3.2.10 ACR-I Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	if	2,5	€ 181,00
RUE artt- 3.2.10 ACR-I Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	frazioni	if	2,5	€ 91,00
RUE artt- 3.2.11 ACR-L Ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale	capoluogo	if	1,88	€ 156,00
RUE artt- 3.3.3 ASP-A Ambito specializzato produttivo	capoluogo - barabasca	uf	0,7	€ 71,00
RUE artt- 3.3.3 ASP-A Ambito specializzato produttivo	frazioni	uf	0,7	€ 35,00
RUE artt- 3.3.5 ASP-C Ambito specializzato produttivo (ante stipula convenzione)	capoluogo - barabasca	ut	0,45	€ 25,00
RUE artt- 3.3.5 ASP-C Ambito specializzato produttivo (ante stipula convenzione)	frazioni	ut	0,45	€ 19,00
RUE artt- 3.3.5 ASP-Cp Ambito specializzato produttivo (ante stipula convenzione)	capoluogo - barabasca	uf	da convenzione	€ 29,00
RUE artt- 3.3.5 ASP-C Ambito specializzato produttivo (post stipula convenzione)	capoluogo - barabasca	uf	da convenzione	€ 75,00
RUE artt- 3.3.5 ASP-C Ambito specializzato produttivo (post stipula convenzione)	frazioni	uf	da convenzione	€ 35,00
RUE artt- 3.3.5 ASP-Cp Ambito specializzato produttivo (post stipula convenzione)	capoluogo - barabasca	uf	da convenzione	€ 71,00
RUE artt- 3.3.6 ASP-D Ambito specializzato produttivo	capoluogo - barabasca	uf	0,6	€ 71,00
RUE artt- 3.3.6 ASP-D Ambito specializzato produttivo	frazioni	uf	0,6	€ 35,00
RUE artt- 3.3.7 ASP-E Ambito specializzato produttivo (ante stipula PCC)		ut	0,6	€ 12,00
RUE artt- 3.3.7 ASP-E Ambito specializzato produttivo (post stipula PCC)		uf	da convenzione	€ 37,00
RUE artt- 3.3.8 ASP-F Ambito specializzato produttivo		uf	0,1	€ 71,00
RUE artt- 3.3.9 ASP-G Ambito specializzato produttivo	capoluogo - barabasca	uf	0	€ 71,00
RUE artt- 3.3.9 ASP-G Ambito specializzato produttivo	frazioni	uf	0	€ 35,00
RUE artt- 3.3.10 ASC-A ASC-B ASC-C Ambito specializzato specializzati per attività commerciali	capoluogo - barabasca	uf	0,6	€ 217,00
RUE artt- 3.3.11 ASC-D Ambito consolidato specializzato per funzioni ricettive	capoluogo - barabasca	uf	0,7	€ 217,00
DESCRIZIONE ZONE DISCIPLIATE DAL PSC	LOCALITA'	Vmc IF mc/mq UF mq/mq		valore/mq
ANS-01 VIA VALLA	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00
ANS-02 VIA VALLA-VIA SAN PROTASO	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00
ANS-03 VIA FIUME	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00
ANS-04 VIA SALICETO-T.ARDA	capoluogo	i.t.	0,45	€ 11,00
ANS-05 VIA TOLLA VECCHIA	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00
ANS-06 VIA DIECI	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00

valori medi aree edificabili ai fini IMU anno 2018

ANS-07 VIALE ILLICA-VIA EINSTEIN	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00	
ANS-08 STRADA COMUNALE DI BASELICA	frazioni	i.t.	0,9	€ 11,00	
ANS-09 STRADA PROVINCIALE PER BESENZONE	frazioni	i.t.	0,9	€ 11,00	
AR-01 VIA VALLA	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00	
AR-02 VIA SAN PROTASO	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00	
AR-03 VIA MANZONI – VIA POSTACAVALLI	capoluogo	i.t.	1,8	€ 43,00	
AR-05 STRADA VICINALE DEL FRASCALE	capoluogo	i.t.	0,45	€ 11,00	
AR-06 PONTE MARIA LUIGIA – VIA NAZARIO SAURO	capoluogo	i.t.	1,8	€ 43,00	
AR-07 PONTE MARIA LUIGIA – VIALE MATTEOTTI	capoluogo	i.t.	1,8	€ 43,00	
AR-08 VIA OBERDAN	capoluogo	i.t.	1,8	€ 43,00	
AR-09 VIALE CAIROLI	capoluogo	i.t.	1,8	€ 43,00	
AR-10 VIA BOTTI-VIALE VERANI	capoluogo	i.t.	1,8	€ 43,00	
AR-11 VIA BACCIOCCHI	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00	
AR-12 VIALE ILLICA –VIA GUTEMBERG	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00	
AR-13 VIALE VERANI –VIALE KENNEDY	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00	
AR-14 VIA TRABACCHI (SAN PROTASO)	frazioni	i.t.	0,9	€ 11,00	
AR-15 VIA DONELLI (SAN PROTASO)	frazioni	i.t.	0,9	€ 11,00	
AR-22 VIA GUARESCHI-VIALE ILLICA	capoluogo	i.t.	0,9	€ 22,00	
ASP-C01 APEA BARABASCA	barabasca	u.t.	0,2	€ 6,00	
ASP-C02 STRADA PAULLO_1	barabasca	u.t.	0,45	€ 10,00	
ASP-C03 STRADA PAULLO_2	barabasca	u.t.	0,2	€ 9,00	
ASP-C04 SVINCOLO CASELLO A1-A21	barabasca	u.t.	0,83	€ 24,00	
ASP-C05 BARABASCA CASELLO A1-A21	barabasca	u.t.	0,45	€ 10,00	
ASP-C06 BARABASCA CHIAROMANTELLLO	barabasca	u.t.	0,45	€ 10,00	
ASP-C08 BARABASCA CHIAROMANTELLLO SUD	barabasca	u.t.	0,45	€ 7,00	
ASP-C09 BARABASCA SP. 4 PER CORTEMAGGIORE	barabasca	u.t.	0,45	€ 7,00	
ASP-C10 VIA GIOVANNI XXIII	capoluogo	u.t.	0,6	€ 10,00	
ASP-C11 SP 6 CARPANETO (SAN PROTASO)	frazioni	u.t.	0,45	€ 10,00	
ASP-C12 PORTA PARMA	capoluogo	u.t.	0,3	€ 24,00	
ASP-AR-01 VIA OBERDAN-VIALE MATTEOTTI	capoluogo	u.t.	0,6	€ 22,00	
ASP-AR-02 VIA SCAPUZZI VIA I° MAGGIO	capoluogo	u.t.	0,25	€ 24,00	
ASP-AR-03 VIA SCAPUZZI VIA BUOZZI	capoluogo	u.t.	0,25	€ 24,00	
ASP-AR-04 VIA DI VITTORIO	capoluogo	u.t.	0,6	€ 10,00	
ASP-AR-05 VIA DI VITTORIO	capoluogo	u.t.	0,6	€ 10,00	
ASP-AR-06 VIA UMBRIA (PAGANA)	capoluogo	u.t.	0,6	€ 71,00	
<b>DESCRIZIONE ZONE DISCIPLIATE DAL POC</b>	<b>LOCALITA'</b>		<b>UF mq/mq</b>	<b>€/MQ sup. territ.</b>	<b>€/MQ sup. territ.</b>
				inserite nel POC approvato	post stipula convenzione
ANS-01 VIA VALLA	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
ANS-02 VIA VALLA-VIA SAN PROTASO	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
ANS-03 VIA FIUME	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
ANS-04 VIA SALICETO-T.ARDA	capoluogo	i.t.	0,45	€ 27,00	€ 181,00
ANS-05 VIA TOLLA VECCHIA	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
ANS-06 VIA DIECI	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
ANS-07 VIALE ILLICA-VIA EINSTEIN	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
ANS-08 STRADA COMUNALE DI BASELICA	frazioni	i.t.	0,9	€ 28,00	€ 91,00
ANS-09 STRADA PROVINCIALE PER BESENZONE	frazioni	i.t.	0,9	€ 28,00	€ 91,00

valori medi aree edificabili ai fini IMU anno 2018

AR-01 VIA VALLA	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
AR-02 VIA SAN PROTASO	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
AR-03 VIA MANZONI – VIA POSTACAVALLI	capoluogo	i.t.	1,8	€ 108,00	€ 212,00
AR-05 STRADA VICINALE DEL FRASCALE	capoluogo	i.t.	0,45	€ 28,00	€ 181,00
AR-06 PONTE MARIA LUIGIA – VIA NAZARIO SAURO	capoluogo	i.t.	1,8	€ 108,00	€ 212,00
AR-07 PONTE MARIA LUIGIA – VIALE MATTEOTTI	capoluogo	i.t.	1,8	€ 108,00	€ 212,00
AR-08 VIA OBERDAN	capoluogo	i.t.	1,8	€ 108,00	€ 212,00
AR-09 VIALE CAIROLI	capoluogo	i.t.	1,8	€ 108,00	€ 212,00
AR-10 VIA BOTTI-VIALE VERANI	capoluogo	i.t.	1,8	€ 108,00	€ 212,00
AR-11 VIA BACCIOCCHI	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
AR-12 VIALE ILLICA –VIA GUTEMBERG	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
AR-13 VIALE VERANI–VIALE KENNEDY	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
AR-14 VIA TRABACCHI (SAN PROTASO)	frazioni	i.t.	0,9	€ 27,00	€ 91,00
AR-15 VIA DONELLI (SAN PROTASO)	frazioni	i.t.	0,9	€ 27,00	€ 91,00
AR-22 VIA GUARESCHI-VIALE ILLICA	capoluogo	i.t.	0,9	€ 54,00	€ 181,00
ASP-C01 APEA BARABASCA	barabasca	u.t.	0,2	€ 21,00	€ 42,00
ASP-C02 STRADA PAULLO_1	barabasca	u.t.	0,45	€ 25,00	€ 75,00
ASP-C03 STRADA PAULLO_2	barabasca	u.t.	0,2	€ 21,00	€ 42,00
ASP-C04 SVINCOLO CASELLO A1-A21	barabasca	u.t.	0,83	€ 61,00	€ 180,00
ASP-C05 BARABASCA CASELLO A1-A21	barabasca	u.t.	0,45	€ 25,00	€ 75,00
ASP-C06 BARABASCA CHIAROMANTELLLO	barabasca	u.t.	0,45	€ 25,00	€ 75,00
ASP-C08 BARABASCA CHIAROMANTELLLO SUD	barabasca	u.t.	0,45	€ 25,00	€ 75,00
ASP-C09 BARABASCA SP. 4 PER CORTEMAGGIORE	barabasca	u.t.	0,45	€ 25,00	€ 75,00
ASP-C10 VIA GIOVANNI XXIII	capoluogo	u.t.	0,6	€ 25,00	€ 90,00
ASP-C11 SP 6 CARPANETO (SAN PROTASO)	frazioni	u.t.	0,45	€ 16,00	€ 45,00
ASP-C12 PORTA PARMA	capoluogo	u.t.	0,3	€ 61,00	€ 180,00
ASP-AR-01 VIA OBERDAN-VIALE MATTEOTTI	capoluogo	u.t.	0,6	€ 54,00	€ 181,00
ASP-AR-02 VIA SCAPUZZI VIA I° MAGGIO	capoluogo	u.t.	0,25	€ 61,00	€ 180,00
ASP-AR-03 VIA SCAPUZZI VIA BUOZZI	capoluogo	u.t.	0,25	€ 61,00	€ 180,00
ASP-AR-04 VIA DI VITTORIO	capoluogo	u.t.	0,6	€ 25,00	€ 75,00
ASP-AR-05 VIA DI VITTORIO	capoluogo	u.t.	0,6	€ 25,00	€ 75,00
ASP-AR-06 VIA UMBRIA (PAGANA)	capoluogo	u.t.	0,7	€ 71,00	€ 71,00



COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA  
PROVINCIA DI PIACENZA  
SETTORE SERVIZI ALLA CITTA' E AL TERRITORIO



**INDIVIDUAZIONE  
VALORI MEDI  
AREE EDIFICABILI  
AI FINI IMU e TASI  
ANNO 2018**



## **Premessa**

L'art. 13 del DL 201/2011 convertito con Legge 214/2011, anticipa in via sperimentale, a decorrere dal 2012 e fino al 2014, l'istituzione dell'Imposta municipale propria IMU, che per il Comune sostituisce l'Ici.

Il rinvio operato dall'art. 13, c. 3, del DL 201/2011 alle norme dell'art. 5, c. 5, del D.Lgs. 504/1992 prevede che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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."

La legge 147 del 27.12.2013 disciplina il tributo per i servizi indivisibili TASI e prevede che la base imponibile è la stessa dell'IMU e pertanto al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree, la Giunta comunale determina periodicamente i valori medi di mercato elaborando i dati rilevati direttamente dalle compravendite dei terreni stipulate negli ultimi anni. Anche per l'anno in corso si procede alla stessa valutazione tenuto conto della imposta IMU e TASI.

Ai fini della valorizzazione delle aree edificabili ai fini ICI, il Comune di Fiorenzuola d'Arda con Deliberazione della Giunta Comunale n. 77 in data 28/04/2004, ha approvato la nuova relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per la stima delle aree fabbricabili; contestualmente sono stati determinati i valori venali medi di riferimento per l'anno 2004, in conformità al regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, approvato con delibera consiliare esecutiva;

Negli anni successivi con provvedimenti di giunta l'Amministrazione Comunale, ha aggiornato i suddetti valori confermando nella sostanza i criteri e procedendo all'aggiornamento annuo dei valori con riferimento all'indice ISTAT per il costo di costruzione, riferito al gennaio dell'anno di riferimento. I valori così determinati sono arrotondati all'euro inferiore con decimali fino a 0,50;



all'euro superiore con decimali superiori a 0,50; se l'incremento è inferiore all'euro, l'arrotondamento è comunque all'euro superiore;

Con riferimento ai nuovi strumenti urbanistici, la cui revisione generale è iniziata nell'anno 2005, in data 20.12.2010 con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 è stato approvato il nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) che, agli effetti dell' IMU , risulta già efficace dal 16.02.2011, data di pubblicazione sul BURERT.

In data 30.03.2011 con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale (RUE) che, agli effetti dell'ICI è efficace dall'11.05.2011 (data di pubblicazione sul BURERT).

In data 20.05.2013 con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 approvato il I° Stralcio del Piano Operativo Comunale (POC 2011), adottato con Delibera di CC n. 19/2012 e 30/2012, il quale ai sensi dell'art. 28 della LR 20/2000, è lo strumento urbanistico che individua e disciplina l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione e di riqualificazione nell'arco temporale di cinque anni. Relativamente agli ambiti di trasformazione già inseriti nel previgente PRG e non ancora attuati, fino all'approvazione del II° e ultimo stralcio del POC 2011, trova applicazione la normativa transitoria di cui all'art. 41 della LR 20/2000 che prevede la possibilità di attuarli al di fuori del POC: per tale casistica il valore delle aree al fine della determinazione e autoliquidazione dell'IMU è pari a quello di comparti inseriti nel POC, ancorché non convenzionati. In caso di approvazione del POC i valori delle aree inserite in tale strumento saranno da riferirsi alla tabella denominata "Descrizione zone disciplinate dal POC"; i comparti non ancora convenzionati al momento dell'approvazione del POC assumeranno quale valore di riferimento quello indicato nella tabella denominata "Descrizione zone disciplinate dal PSC".

### **I nuovi strumenti urbanistici e incremento dei valori**

A seguito dell'approvazione del PSC e del RUE si è proceduto alla trasposizione dei valori di riferimento delle aree edificabili dalle previgenti zone omogenee come da PRG, agli "Ambiti" così come previsti dai nuovi strumenti urbanistici.

Relativamente all'incremento dei valori per l'anno in corso, si ritiene che la situazione attuale del mercato immobiliare, per il quale la crisi economica ha profondamente rallentato le



compravendite degli immobili in genere e quindi anche delle aree edificabili, non consenta una revisione sostanziale dei valori per quanto attiene alle aree disciplinate dal RUE e dal POC di prossima approvazione; allo stesso modo si ritiene opportuno per l'anno in corso, mantenere invariato il valore delle aree inserite come ambiti urbanizzabili nel Piano Strutturale (PSC) per le quali era stato stimato un valore pari allo 0,40 (o 0,25 per le aree con minore edificabilità) della medesima area se inserita nel POC.

Per l'anno 2018 si ritiene per le medesime motivazioni sopraesposte, di non procedere neanche all'incremento come indicato dall'ISTAT quale coefficiente disponibile per l'aggiornamento del costo di costruzione.

L'articolazione degli ambiti territoriali PSC-POC-RUE, effettuata con la Delibera di Giunta Comunale n. 61 del 28.04.2011, è strutturata come segue:

- 1) **Ambiti urbanizzati:** comprendono il Centro storico, gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, commerciali e anche le aree soggette a convenzione urbanistica la cui attuazione è in corso al momento dell'approvazione della presente relazione. Sono compresi anche gli ambiti di riqualificazione in quanto già edificati per quanto attiene la disciplina di intervento attuabile fino al momento di inserimento dell'ambito nello strumento operativo comunale (POC): per quelli già edificati, quale base imponibile ai fini IMU, si fa riferimento alla rendita catastale degli edifici. Sono ambiti disciplinati dal RUE e articolati (come meglio descritto nella tabella riassuntiva allegata) per le diverse tipologie di sub-ambito a seconda di indice edificabile, funzione insediabile e prescrizioni specifiche.
- 2) **Ambiti urbanizzabili:** comprendono le nuove aree di trasformazione previste nel PSC con funzione residenziale, commerciale o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che pur essendo previste nel previgente PRG non sono mai state attuate: per questa tipologia di ambiti (denominati ambiti di riqualificazione), per l'anno in corso e fino all'approvazione del POC è presente il solo valore medio quale "ambiti inseriti nel POC" o "ambiti convenzionati"; ciò in ragione della norma urbanistica transitoria che ne consente l'attuazione al di fuori del POC fino alla sua approvazione.
- 3) **Ambito rurale:** al territorio rurale individuato nel PSC e RUE, è assegnato un valore finalizzato al calcolo dell'imponibile di aree relative ad edifici per i quali sono in corso



interventi di ristrutturazione e/o ampliamento. In considerazione dei valori assegnati alle aree edificabili in ambito urbano ed individuate le opportune decurtazioni, appare congruo indicare per le aree di sedime di tali edifici, un valore medio pari ad € 50,00/mq.

- 4) Dotazioni territoriali: le dotazioni territoriali nel PSC hanno carattere strategico. Per la loro attuazione è necessario l'inserimento nel POC che con l'approvazione determina l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio o l'acquisizione nell'ambito di un Piano Urbanistico Attuativo. Per i valori medi riferiti alle dotazioni territoriali si rimanda a una stima specifica a seguito di inserimento nel POC.

**Si conclude anticipando che l'entrata in vigore della nuova Legge Regionale di Governo del territorio n. 24 del 21/12/2017, ha istituito un periodo transitorio, che scadrà il 31.12.2020, al termine del quale si assisterà ad una radicale modifica dell'imponibilità IMU sui terreni edificabili, conseguente al decadimento delle previsioni urbanistiche non attuate e della conseguente edificabilità dei suoli classificati come edificabili dal PSC.**

#### **Il valore medio attribuito alle nuove aree di trasformazione individuate nel PSC**

Con specifico riferimento alle norme di settore finanziare e tributarie, il PSC (Piano Strutturale Comunale), interpretato quale piano di inquadramento generale delle potenzialità di trasformazione e dei vincoli del territorio, attribuisce una potenzialità edificatoria alle aree. Esso, pur non presentando contenuti immediatamente attuativi, riconosce alle aree una loro astratta idoneità all'edificazione ("aree urbanizzabili"). Si sottolinea il fatto che le previsioni del PSC, proprio per la natura di strumento programmatico e strategico, si connotano per una forte stabilità nel tempo, sia pure in termini di riconoscimento di una potenzialità edificatoria, piuttosto che di una immediata attribuzione del diritto all'edificazione. Tali caratteri graduano la potenzialità edificatoria e, di conseguenza, influenzano direttamente la base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili.

Le disposizioni legislative (art. 11 quaterdecies del D.L. 203/2005 e art 36 del D.L. 223/2006) e giurisprudenziali (sentenza n. 25506/2006 Sezioni Unite Corte di Cassazione) portano



alla circostanza che nel momento in cui la vocazione edificatoria di un suolo viene formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, il valore del suolo subisce un incremento.

La questione relativa all'attrazione ad imposizione di un'area non immediatamente edificabile, per l'assenza di strumenti attuativi, viene risolta dalla Corte Costituzionale ponendo un netto distinguo tra normativa fiscale e normativa urbanistica (ordinanze n. 41/2008 e n. 266/2008). Secondo la Corte è del tutto ragionevole che il legislatore:

- attribuisca alla nozione di "area edificabile" significati diversi a seconda del carattere normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo;
- muova dal presupposto fattuale che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, ma che tuttavia è qualificata come edificabile da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione.

Inoltre, sempre secondo la Corte la potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost. in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante. Anche la nota n. 21574/2008 del Ministero dell'economia e delle finanze ha ritenuto che le aree considerate urbanizzabili dal PSC possano considerarsi aree fabbricabili, e quindi soggette ad ICI in base al valore venale e non al reddito dominicale. Inoltre la Corte dei Conti, sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna, con il parere n. 9/2009, condividendo la tesi sostenuta dal Ministero e richiamando la giurisprudenza della Cassazione, rileva che esistono una serie di elementi idonei a consentire un'attendibile valutazione dei beni oggetto dello strumento di pianificazione generale, anche in mancanza di strumenti urbanistici attuativi, questi elementi sono la maggiore o minore attualità della potenzialità edificatoria, il diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico e la possibile incidenza degli oneri di urbanizzazione sul valore venale del bene.



Pertanto questo Ente, in base agli elementi sopra esposti individua una percentuale pari al 25% per le aree con minore attualità di potenzialità edificatoria e al 40% per quelle aree con maggiore attualità sulla base del valore espresso per le aree già inserite nel POC.

### **Valori medi**

I valori riassunti nella tabella allegata , a fianco dei singolo "Ambiti", come più volte esposto, si devono intendere quali "valori medi", suscettibili pertanto di variazioni in diminuzione in funzione di particolari caratteristiche o condizioni quali, a puro titolo esemplificativo:

Caratteristiche del lotto che ne impediscono l'edificabilità quali: superficie inferiore alla superficie minima prevista dalle norme urbanistiche; conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe o insite che ne impediscono o compromettono un adeguato utilizzo. Ridotta o difficoltosa possibilità edificatoria a causa: conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe o insite che riducono la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù, infrastrutture, ecc.) che ne impediscono o compromettono un adeguato utilizzo; interventi di natura diretta su aree sprovviste o non dotate di tutte le opere di urbanizzazione.

Specifici elementi documentabili che comportano il deprezzamento dell'area che attengono ai singoli immobili.

Il contribuente, può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato: in questo caso occorrerà quanto meno acquisire una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino. Il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre all'individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Allegato: Tabella riassuntiva Valori IMU anno 2018.



# COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

\*\*\*\*\*

Proposta N. 2018 / 532

SETTORE SERVIZI ALLA CITTA' E AL TERRITORIO

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE  
EDIFICABILI PER IL VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di  
deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Fiorenzuola d'Arda, lì 26/04/2018

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

**TRENTO ELENA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



# COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

Provincia di Piacenza

\*\*\*\*\*

Proposta N. 2018 / 532

SETTORE SERVIZI ALLA CITTA' E AL TERRITORIO

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DELLE AREE  
EDIFICABILI PER IL VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMU E DELLA TASI

## PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *NON APPOSTO* in merito alla regolarità contabile.

L'atto per la sua natura non richiede l'espressione del parere contabile.

Fiorenzuola d'Arda, lì 26/04/2018

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

CASELLA CRISTINA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)