



COMUNE DI CADEO

ORIGINALE

CODICE ENTE: 007033
DELIBERAZIONE N. 81

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 81 del 22.05.2012

OGGETTO:

DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI PER IL VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA.

L'anno **duemiladodici** addì **ventidue** del mese di **maggio** alle ore **15.00** nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

BRICCONI MARCO	SINDACO	Presente
TOMA MARIA LODOVICA	VICE-SINDACO	Presente
CERIONI GIOVANNI	ASSESSORE	Presente
AMICI DONATELLA	ASSESSORE	Presente
SFULCINI GABRIELE	ASSESSORE	Presente

Totale presenti: 5

Totale assenti: 0

Partecipa all'adunanza l'infrascritto **SEGRETARIO GENERALE** Sig.ra DOTT.SSA MARTA PAGLIARULO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. AVV. MARCO BRICCONI nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Delibera n. 81 del 22.05.2012

OGGETTO:

DETERMINAZIONE AI FINI IMU DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI PER IL VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la delibera della Giunta Comunale n. 61 del 24.04.2007 avente per oggetto "Determinazione ai fini I.C.I. del valore minimo delle aree fabbricabili";

DATO ATTO che:

* I valori delle aree edificabili di cui alla predetta deliberazione non risultano più attuali e coerenti con il mercato immobiliare di Cadeo;

* per l'anno 2012 è necessario procedere all'aggiornamento dei valori ai fini del versamento in autoliquidazione della nuova imposta comunale sugli immobili denominata I.M.U. (Imposta Municipale Unica);

* il Responsabile del servizio urbanistica con relazione in data 19.05.2012, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, ha proposto i valori medi delle aree edificabili per l'anno 2012 ai fini della applicazione dell'I.M.U.

RITENUTO di approvare la proposta del responsabile del servizio urbanistica;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio interessato ex art. 49 c. 1 Dlgs 267/2000;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Ragioneria ex art. 49 c. 1 Dlgs 267/2000;

CON VOTI unanimi e favorevoli resi e proclamati nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di approvare la relazione predisposta dal Responsabile del servizio urbanistica, in data 19.05.2012 ed allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, ai fini della determinazione dei valori per l'autoliquidazione della nuova imposta comunale sugli immobili denominata I.M.U. (Imposta Municipale Unica);

2) di dare atto che i valori medi delle aree edificabili indicati nelle tabelle "A" e "B", allegate alla predetta relazione, sono stimati con riferimento al 01.01.2012;

3) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000



COMUNE DI CADEO

C.A.P. 29010 PROVINCIA DI PIACENZA Tel. (0523) 503311
Via Emilia n. 149 Fax (0523) 509997
Codice Fiscale e Partita IVA 00224340331
e-mail: urbanistica.cadeo@sintranet.it o lavori-pubblici.cadeo@sintranet.it

OGGETTO: individuazione valori medi aree edificabili ai fini IMU

Relazione

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 sostituisce l' I.C.I.

Per quanto concerne il tema in oggetto la normativa citata prevede il rinvio alle norme dell'art. 5, comma 5, del D. Lgs 504/1992 indicante 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".

In relazione alle aree edificabili l'Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare i valori minimi di mercato con atto della G.C. n. 61 del 24/04/2007.

Tale valutazione è indubbiamente poco attuale rispetto all'andamento del mercato immobiliare che si è venuto a determinare in questi ultimi anni.

Si sottolinea che la valutazione viene operata sulla base delle classificazioni delle aree indicate dal Piano Operativo Comunale (POC) che tuttavia cesserà la sua validità quinquennale nel mese di settembre 2012 . La normativa regionale prevede che dalla scadenza del POC le nuove previsioni, le cosiddette "espansioni", cessino di avere efficacia.

Allo stato attuale l'Amministrazione comunale ha in itinere una variante al POC, complessivamente non sostanziale, ed ha emesso un bando pubblico preordinato alla formazione

del nuovo Piano Operativo 2012-2017. Si ritiene che qualora fra la scadenza dell'attuale POC e l'entrata in vigore del nuovo strumento di pianificazione vi fosse un periodo scoperto, le aree di espansione o nuovo impianto manterrebbero comunque una potenzialità edificatoria e quindi il valore. Ciò chiaramente nel caso in cui il nuovo strumento, non ancora in vigore, né confermasse l'edificabilità.

La predetta considerazione deriva dal contenuto delle disposizioni legislative (art. 11 quater-decies comma 16, del D.L. 203/2005 convertito nella Legge n. 248/05 e art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006) e giurisprudenziali (sentenza n. 25506/2006 sezioni unite corte di cassazione) che portano a ritenere che dal momento in cui la vocazione edificatoria di un suolo viene formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorchè non operativo, il valore del suolo subisce un incremento.

Valore del terreno

I valori che vengono indicati nella presente relazione devono intendersi quali "valori medi" suscettibili pertanto di variazioni in funzione di particolari caratteristiche o condizioni che incidono sulla valutazione di cui trattasi. A titolo di esempio si evidenziano i seguenti elementi che possono incidere sul I valore dell'area:

- caratteristiche e forma del lotto. La superficie può essere inferiore a quella minima richiesta dalle norme, il lotto può essere stretto e molto allungato tale da renderne difficile l'utilizzo edificatorio, possono risultare presenti linee elettriche, edifici a confine che compromettono l'intervento edilizio.
- carenza di opere di urbanizzazione o difficoltà di allaccio ai pubblici servizi
- presenza di servitù a favore di terzi sull'area edificabile

L'utente avrà quindi la possibilità di dichiarare valori inferiori a quelli programmati producendo idonea documentazione a supporto.

Suddivisione territorio

Alla base del criterio di stima per la determinazione dei valori delle aree risulta fondamentale l'ubicazione. In considerazione delle esperienze di mercato rilevate sul territorio comunale si ritiene di operare una ripartizione, per aree omogenee, come segue :

- 1) Roveleto parte a sud della linea ferroviaria Milano Bologna
- 2) Fontanfredda e Cadeo
- 3) Roveleto parte a nord linea ferroviaria Milano Bologna
- 4) Saliceto
- 5) Zone esterne non contigue ai centri abitati

La suddetta divisione deve intendersi predisposta sulla base di una graduatoria di gradimento ed interesse che il mercato immobiliare ha mostrato. Tali elementi sono stati evidenziati anche dal mercato dei fabbricati e, con le dovute proporzioni anche per il mercato dei fondi agricoli.

Classificazione del Piano Operativo Comunale (POC)

Le classificazioni di terreno edificabile sono accompagnate da valori che variano in relazione alle varie funzioni (residenziali, produttive, commerciali), alla necessità di realizzare consistenti urbanizzazioni (aree di espansione o di nuovo impianto), all'indice edilizio (volumetrie previste dalle norme del POC o zone consolidate B1 o B2).

Tenendo conto contenuti delle classificazioni delle varie aree si può stilare una graduatoria di valori decrescenti come segue:

- 1) aree convenzionate in corso di attuazione
- 2) aree consolidate residenziali "A"
- 3) aree consolidate residenziali "B"
- 4) aree ad intervento diretto da urbanizzare residenziali
- 5) aree di espansione di nuovo impianto residenziali
- 6) aree di espansione di nuovo impianto produttive

Indicazione valori tabellari

Per la determinazione dei valori dettagliatamente indicati nelle allegate tabelle si è operato considerando un valore massimo che oggi lo scarso mercato consente comunque di rilevare, per le diverse funzioni, ed apportando dei coefficienti percentuali di variazione utilizzando il criterio di stima comparativa. I valori massimi considerati sono i seguenti:

residenza a Roveleto sud convenzionata	euro/mq	160,00
produttivo a Fontanafredda e Cadeo convenzionato	euro/mq	130,00
residenziale a Fontanafredda consolidato	euro/mq	120,00
commerciale a Fontanafredda espansione	euro/mq	80,00

Le tabelle allegate alla presente relazione sono:

- tabella A che indica i valori delle aree indicate nelle schede delle norme del POC
- tabella B che indica i valori di alcune aree edificabili, residenziali e produttive che non risultano censite nelle schede POC.

Cadeo, 19-05-2012



Il responsabile del servizio urbanistica

[Handwritten signature]

Allegati : tabella A e tabella B

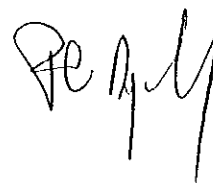
TABELLA A

COMPARTI P.O.C.

nr. progr	nr. Comparto	Ubicazione	tipo di intervento stato urbanizz.	valore unitario a mq.
1	1R	Saliceto - strada Ricetto	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 15,00
2	2R	Cadeo - via S. Pietro	convenzionato	€ 130,00
3	3R	Roveleto - località Castello Ratti (lungo via Torchio)	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 80,00
4	4R	Roveleto - località Castello Ratti (str. Provinciale / str. della Chiusa)	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 80,00
5	5R	Roveleto - periferia sud località Monterusso	convenzionato	€ 160,00
6	7R	Roveleto - via Emilia sud Santuario	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 35,00
7	8R	Fontana Fredda - via Emilia / via Bersaglieri	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 80,00
8	9R	Fontana Fredda - via Emilia	urbanizzato	€ 110,00
9	10R	Fontana Fredda - via Emilia	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 90,00
10	1TR	Fontana Fredda - via Emilia / strada Provinciale	da convenzionare	€ 160,00
11	2TR	Fontana Fredda - via Emilia	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 90,00
12	1PDR	Roveleto - in fregio linea ferroviaria		edificato
13	1P	Cadeo - strada Carpaneto	nuovo impianto	€ 15,00
14	2P	Roveleto - strada Provinciale / linea ferroviaria	nuovo impianto	€ 12,00
15	3P	Fontana Fredda - via Emilia località San Bassano	convenzionato	€ 130,00
16	1TP	Cadeo - strada S. Rosa	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 15,00
17	2TP	Saliceto - strada della Chiusa	intervent diretto/ da urbanizzare	edificato
18	3TP	Cadeo - strada S. Anna		non edificabile
19	1SN	Saliceto - strada Ricetto		non edificabile
20	1SS	Saliceto - località Selvareggia Grande	nuovo impianto	€ 12,00
21	PFC1	Cadeo - via Emilia	nuovo impianto	€ 25,00
22		Aree produttive poste in Cadeo - via Europa - B1	convenzionato	€ 100,00

TABELLA B**AREE EDIFICABILI NON RIFERITE ALLE SCHEDE P.O.C.**

A	ZONE RESIDENZIALI INTERNE AL CENTRO ABITATO	VALORE
	ROVELETO - Zona consolidata A	€ 125,00
	ROVELETO - Zona consolidata B	€ 100,00
	CADEO / FONTANA FREDDA - Zona consolidata A	€ 100,00
	CADEO / FONTANA FREDDA - Zona consolidata B	€ 90,00
	SALICETO - Zona consolidata A	===
	SALICETO - Zona consolidata B	€ 40,00
B	ZONE PRODUTTIVE INTERNE AL CENTRO ABITATO	
	ROVELETO - Zona consolidata	€ 100,00
	CADEO / FONTANA FREDDA - Zona consolidata	€ 80,00
	SALICETO - Zona consolidata	===
C	ZONE PRODUTTIVE ECC. ESTERNE CENTRO ABITATO	
	ROVELETO - Zone produttive, commerciali, conto terzisti	===
	CADEO / FONTANA FREDDA - Zone produttive, commerciali, conto terzisti	€ 40,00
	SALICETO - Zone produttive, commerciali, conto terzisti	€ 20,00





COMUNE DI CADEO

**PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA
COMUNALE**

OGGETTO: Det emmione di pmi I.M.V. del valore
medio delle ore colpite per il versamento in
autoliquidazione dell'importo

Parere di regolarità tecnica

**Ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs 267/2000. si esprime parere
FAVOREVOLE .**

Il Responsabile del Servizio

Parere di regolarità contabile

**Ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs 267/2000. si esprime parere
FAVOREVOLE .**

Il Responsabile del Servizio

IL PRESIDENTE
AVV. MARCO BRICCONI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA MARTA PAGLIARULO



PARERI OBBLIGATORI AI SENSI ART. 49 comma 1 . D.Lgs nr. 267 del 18.08.2000.:

In ordine alla regolarità tecnica
PARERE FAVOREVOLE
Geom. Agosti Pierluigi

In ordine alla regolarità contabile
PARERE FAVOREVOLE
Dottor Claudio Lombardelli

PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune per quindici giorni consecutivi il 31-5-2012 e che gli estremi della medesima sono contenuti nell'elenco trasmesso ai capigruppo consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio.

Li 31-5-2012

Il Segretario Generale
Dott.ssa Marta Pagliarulo

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 31/5/2012 al 15/6/2012 nr. cron. _____ come prescritto dall'art. 124, del D.Lgs 267 del 18.8.2000, senza reclami;

li _____

Il Segretario Generale
Dott.ssa Marta Pagliarulo

Che la presente deliberazione

è divenuta esecutiva il _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs n. 267 del 18.09.2000;

è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000

Li 31-5-2012

Il Segretario Generale
Dott.ssa Marta Pagliarulo