



COMUNE DI CADEO

COPIA

CODICE ENTE: 007033
DELIBERAZIONE N. 42

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 42 del 15.03.2016

OGGETTO:

Determinazione ai fini IMU - del valore medio delle aree edificabili per l'anno 2016.

L'anno **duemilasedici** addì **quindici** del mese di **marzo** alle ore **17.00** 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
DOSI MASSIMILIANO	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. 42 del 15.03.2016

OGGETTO:

Determinazione ai fini IMU - del valore medio delle aree edificabili per l'anno 2016.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 5, comma 5°, del D.Lgs 30/12/1992. N. 504 che testualmente recita: "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, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

RICHIAMATI i seguenti atti:

- 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";
- D.L. 6/12/2011, n. 201 convertito con modificazioni con legge 22/12/2011, n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, della L. n. 147/2013 che ha disposto l'inserimento dell'I.M.U. nell'Imposta Unica Comunale (IUC) a far data dal 1° gennaio 2014;
- delibera della Giunta Comunale n. 76 del 27/05/2015 con la quale è stato approvato il valore medio delle aree edificabili ai fini I.M.U. (Imposta Municipale Unica) per l'anno 2015;

VISTA la relazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio in data 11/02/2016 dalla quale emerge che :

- i valori delle aree edificabili per l'anno 2016, indicati nelle allegate tabelle A, B e C sono stati stimati di pari importo rispetto ai valori dell'anno precedente;
- permane una forte crisi che penalizza il settore edilizio;
- l'ufficio ha predisposto n. 3 tabelle con indicazione dei valori, al 1° gennaio 2016, dei terreni edificabili;

CONSIDERATO di condividere le valutazioni contenute nella relazione del Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio che evidenziano il permanere di una forte crisi nel settore edilizio;

VISTO l'ulteriore differimento dal 31 marzo al 30 aprile 2016 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2016 da parte degli enti locali, ad eccezione delle città metropolitane e delle province, per le quali lo stesso termine viene ulteriormente differito al 31 luglio 2016. (16A01886) (GU Serie Generale n.55 del 7-3-2016)

RITENUTO pertanto di stabilire per l'anno 2016 i valori come indicato nelle suddette tabelle allegate alla relazione tecnica;

VISTO il D. Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.L;

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

VISTO il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Gestione delle Risorse ex art. 49 comma 1 Dlgs 267/2000;

VISTO il parere di conformità in ordine all'attività di controllo interno ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267:

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

DELIBERA

1) **di approvare** la relazione in data 11/02/2016 del responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio;

2) **di stabilire** i valori delle aree edificabili per l'anno 2016, ai fini I.M.U. , come indicato nelle allegate tabelle "A", "B" e "C" che formano parte integrante del presente atto;

3) **di dare atto** che i valori della aree edificabili sono stabiliti con riferimento all'01.01.2016;

4) **di dichiarare** il presente atto con separata ed unanime votazione immediatamente esecutiva 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 anno 2016.

Relazione

Premessa

L'Amministrazione comunale, nello scorso anno ha provveduto ad approvare i probabili valori di mercato delle aree edificabili con atto della G.C. n. 76 del 27/05/2015.

L'attività edilizia, rilevabile attraverso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata, conferma la grave situazione di crisi in cui versa il mercato immobiliare, infatti i titoli abilitativi presentati presso

Valore di stima 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 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. Si ritiene pertanto di confermare l'impostazione già contenuta nelle tabelle approvate negli anni 2014 e 2015. 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.

Rapporto valore aree e normativa di attuazione

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 del R.U.E.).

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

- 1) aree convenzionate residenziali in corso di attuazione
- 2) aree consolidate residenziali ad alta densità
- 3) aree consolidate residenziali a media densità
- 4) aree consolidate residenziali a bassa densità
- 5) aree ad intervento diretto da urbanizzare residenziali
- 6) aree classificate "Ambiti per i nuovi insediamenti residenziali"
- 7) aree classificate "Tessuto produttivo per i nuovi insediamenti"

Valori delle aree indicate nelle tabelle

Per la determinazione dei valori vengono previste tre tabelle e precisamente -

Tabella "A" – aree in corso di attuazione POC 2007/2012.

-Tabella "B" – aree edificabili riferite al R.U.E.

-Tabella "C" – aree riferite al POC 2013/2018

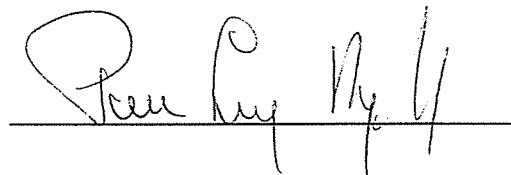
Nelle tabelle i valori sono stati indicati assumendo un criterio di comparazione con alcuni valori rilevabili sul mercato edilizio.

I valori delle aree edificabili proposti ed indicati nelle tabelle sopra citate confermano i valori già definiti nell'anno 2015 .

Le tabelle A, B e C sono allegate alla presente relazione.

Cadeo, 11/02/2016

**Il responsabile del settore
pianificazione e sviluppo del territorio**



A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. The signature is cursive and appears to read 'Stefano...'. The line is a simple horizontal stroke.

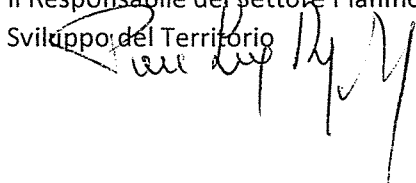
TABELLA A

COMPARTI P.O.C. 2007 - 2012 in
corso di attuazione

ANNO 2016

nr. progr	nr. Comparto	Ubicazione	tipo di intervento stato urbanizz.	valore unitario a mq.
1	2R	Cadeo - via S. Pietro	convenzionato	€ 110,00
2	3R	Roveleto - località Castello Ratti (lungo via Torchio)	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 65,00
3	5R	Roveleto - periferia sud località Monterusso	convenzionato	€ 135,00
4	9R	Fontana Fredda - via Emilia	urbanizzato	€ 93,00
5	10R	Fontana Fredda - via Emilia	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 76,00
6	1TR	Fontana Fredda - via Emilia / strada Provinciale	da convenzionare	€ 135,00
7	2TR	Fontana Fredda - via Emilia	intervent diretto/ da urbanizzare	€ 76,00
8	2P	Roveleto - strada Provinciale / linea ferroviaria (1° stralcio)	nuovo impianto	€ 10,00
9	3P	Fontana Fredda - via Emilia località San Bassano	convenzionato	€ 110,00
10		Aree produttive poste in Cadeo - via Europa - B1	convenzionato	€ 85,00

Il Responsabile del Settore Pianificazione e
Sviluppo del Territorio



A	AMBITO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	VALORE
	ROVELETO - Tessuto consolidato alta densità	€ 105,00
	ROVELETO - Tessuto consolidato media densità	€ 85,00
	ROVELETO - Tessuto consolidato bassa densità	€ 85,00
	CADEO / FONTANA FREDDA - Tessuto consolidato alta densità	€ 85,00
	CADEO / FONTANA FREDDA - Tessuto consolid. media densità	€ 75,00
	CADEO / FONTANA FREDDA - Tessuto consolidato bassa densità	€ 75,00
	SALICETO - Tessuto consolidato a media densità	€ 34,00
B	AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	
	ROVELETO - Tessuto produttivo consolidato	€ 85,00
	CADEO / FONTANA FREDDA - Tessuto produttivo consolidato	€ 68,00
C	TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO ESTERNO AL CENTRO ABITATO	
	ROVELETO tessuto produttivo connesso all'Agricoltura	€ 20,00
	CADEO / FONTANA FREDDA - Tessuto produttivo e commerciale connesso all'agricoltura	€ 17,00
	SALICETO - Tessuto produttivo e commerciale connesso all'agricoltura	€ 17,00

Il responsabile del settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio



[Handwritten signature]

TABELLA C

COMPARTI POC 2013/2018

anno 2016

nr. progr	nr. Comparto	Ubicazione	tipo di intervento stato urbanizz.	valore unitario a
1	AN1	Castello Ratti	intervento diretto	€ 72.00
2	AN3	Fontanafredda via Bersaglieri	intervento diretto	€ 48.00
3	AN4	Roveleto sud	intervento diretto	€ 84.00
4	AN5	Fontanafredda 1TR	intervento diretto	€ 84.00
5	AP1	Cadeo S.Vittoria	intervento diretto	€ 20,00
6	AC1	Cadeo v Emilia	intervento diretto	€ 42.00
7	AS1	Saliceto Selvareggia	intervento diretto	€ 12.00

Il Responsabile del Settore Pianificazione e

Sviluppo del Territorio





COMUNE DI CADEO

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Determinazione ai fini I.M.U. del valore medio delle aree edificabili per l'anno 2016.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.L.gs 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine regolarità tecnica sulla proposta in oggetto.

Addì, 11/02/2016



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE RISORSE

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.L.gs 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile sulla proposta in oggetto.

Addì 11/02/2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE RISORSE

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.L.gs 267/2000, si:

ATTESTA l'insussistenza dei presupposti per il rilascio del parere di regolarità contabile sulla proposta in oggetto.

Addì

IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE RISORSE

IL SEGRETARIO GENERALE

Ai sensi dell'art. 97 comma 2, del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla conformità della proposta in oggetto, alle leggi, allo statuto e ai regolamenti.

Addì 15 MAR 2016

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA MARTA PAGLIARULO

ADOTTATA CON DELIBERA N. DEL

IL PRESIDENTE
F.to AVV. MARCO BRICCONI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT.SSA MARTA PAGLIARULO

PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune per quindici giorni consecutivi il 25 MAR 2016 e che gli estremi della medesima sono contenuti nell'elenco trasmesso ai capigruppo consiliari contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio.

Li 25 MAR 2016

Il Segretario Generale
F.to 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 25 MAR 2016 al 9-4-16 nr. cron. 232 come prescritto dall'art. 124, del D.Lgs 267 del 18.8.2000, senza reclami;

li _____

F.to 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 25 MAR 2016

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Marta Pagliarulo

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo
Addi',

25 MAR 2016



Il Segretario Generale
Dott.ssa Marta Pagliarulo