



Città di Imola

DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

N. 50 DEL 22/04/2014

OGGETTO : ADOZIONE CRITERI DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA E DETERMINAZIONE VALORI ANNO 2014

Il giorno 22/04/2014 alle ore 14:00 nella Residenza Comunale di Imola, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

MANCA DANIELE

VISANI ROBERTO - VICE SINDACO

DE MARCO ANTONIO - ASSESSORE

MARCHETTI ELISABETTA - ASSESSORA

CANTELLI MIRCO - ASSESSORE

LO BUONO BARBARA - ASSESSORA

TRONCONI DAVIDE - ASSESSORE

TOTALI

| PRESENTI | ASSENTI |
|----------|---------|
| X | |
| X | |
| X | |
| X | |
| X | |
| | X |
| X | |
| 6 | 1 |

Presiede l'adunanza il Sig. MANCA DANIELE in qualità di SINDACO

Assiste alla seduta la Segretaria Generale Dott.ssa SIMONETTA D'AMORE

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, invita la Giunta a prendere in esame l'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

- richiamati:

- l'art. 8 del d.lgs. 14 marzo 2011, n.23, di disciplina dell'istituzione dell'imposta municipale propria, (I.M.U.);
 - l'art. 13, comma 1 del D.L.6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge 23 dicembre 2011, n. 214 che anticipa l'imposta municipale propria in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012;
 - l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/2002, per il quale la base imponibile ai fini ICI per le aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio delle aree edificabili alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo come parametri di riferimento la zona omogenea territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione urbanistica ed uso consentito e i prezzi medi rilevati sul mercato in occasione della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e che il citato art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011 richiama espressamente anche ai fini della valorizzazione dell'area ai fini IMU;
- visto il Regolamento di disciplina dell'Imposta Municipale Propria approvato con deliberazione C.C. n. 142 del 12/09/2012, esecutiva;
- visto in particolare l'art. 9, comma 1, relativo ai valori venali di riferimento per le aree fabbricabili, con il quale *al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale ed il relativo metodo di calcolo*, precisando che i valori delle aree fabbricabili definiti con la medesima delibera non costituiscono limitazione al potere di accertamento del Comune;
- richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 27/03/2013, esecutiva ai sensi di legge, relativa alla adozione del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) e il nuovo Regolamento urbanistico Edilizio (RUE);
- vista la necessità di individuare anche i presupposti di comparazione e trasposizione dei valori delle aree dal precedente strumento urbanistico (PRG) ai nuovi strumenti (PSC-RUE) considerando la contemporaneità degli stessi;
- ravvisata la necessità di uniformare i criteri generali di valutazione delle aree edificabili situate nel territorio dei Comuni facenti parte del Nuovo Circondario Imolese, anche in concomitanza dell'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale Piano Strutturale Comunale (PSC) e del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- richiamato l'atto della Conferenza dei Sindaci del Circondario n. 38 del 15.05.2013, con il quale, ravvisata la necessità di uniformare i criteri generali di valutazione delle aree edificabili situate nel territorio dei Comuni facenti parte del Nuovo Circondario Imolese, anche in concomitanza dell'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale Piano Strutturale Comunale (PSC) e del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), si sono condivisi i criteri generali inerenti la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica sugli immobili per i comuni facenti parte del Nuovo Circondario Imolese e che riporta, oltre alla metodologia operativa adottata, le modalità di definizione dei valori riferiti sia alle aree urbanizzate, che alle aree urbanizzabili (aree inserite nel nuovo strumento urbanistico generale PSC, che comprendono le nuove aree di trasformazione previste nel PSC con funzione residenziale, commerciale/terziaria o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che pur essendo previste nel previgente PRG non sono mai state attuate, fatto salvo il periodo transitorio, se

DELIBERAZIONE N. 50 DEL 22/04/2014

previsto dalle norme generali del PSC, con facoltà, di presentare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sulla scorta delle norme urbanistiche previgenti l'adozione del PSC);

- richiamata altresì la deliberazione G.C. n. 83 del 21 maggio 2013, con la quale sono stati adottati i criteri generali inerenti la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica sugli immobili, condivisi con atto della Conferenza dei Sindaci del Circondario n. 38/2013 e riportati nell'allegato A, parte integrante e sostanziale al medesimo;

- vista la relazione di stima inerente la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica sugli immobili, allegata alla presente quale atto integrante e sostanziale e la relativa tabella indicante i valori di stima delle aree – anno 2014 ai cui documenti si rinvia in ordine alle modalità di calcolo dei valori, differenziati sia per zonizzazione che per l'individuazione degli oneri e delle situazioni concrete che incidono sul valore venale delle aree fabbricabili, relazione di stima elaborata da Beni Comuni srl con l'apporto dei tecnici Geom. Giorgio Rosso e P.E. Francesco Gonfiantini in data 13 febbraio 2014;

- preso atto che i valori contenuti sono da considerarsi valori orientativi di riferimento ai fini del controllo e della verifica IMU e che pertanto saranno rapportati ai singoli casi con gli opportuni correttivi, come previsto dai citati "Criteri generali inerenti la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale" – Come da allegato A alla presente, nonché i valori orientativi di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2014 come da tabella allegata (allegato B) ;

- richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Imola n. 228 del 30.11.2011 con cui si è stabilito di conferire al Nuovo Circondario Imolese le funzioni comunali in materia di "Servizio Tributi" al fine della gestione in forma associata secondo i tempi e le modalità previsti nelle convezioni allegate al suddetto provvedimento, definendo all'art. 6 della fattispecie relativa alla funzione associata del Servizio Tributi, la dotazione di un'unica struttura organizzativa suddivisa in due poli territoriali, alle dirette dipendenze del Circondario (Area Est: Comuni di Imola, Mordano, Casafiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice, Castel del Rio e Area Ovest: Castel San Pietro Terme, Medicina, Dozza, Castel Guelfo di Bologna);

- richiamata altresì la deliberazione della Giunta Comunale del Nuovo Circondario Imolese n. 63 del 28.12.2011 con la quale è stato approvato il comando del personale, l'attribuzione degli incarichi di direzione e la definizione delle posizioni organizzative che, a decorrere dal 1.01.2012, vanno a fare parte dell'organico dell'Ufficio Tributi Associato, prevedendo, per ciascuna Area territoriale l'individuazione di un Responsabile referente che, in riferimento ai tributi comunali rientranti nella gestione associata oggetto della presente convenzione, i Referenti siano nominati "Funzionari Responsabili" di imposta ai sensi della normativa vigente, in tale veste adottano tutti gli atti gestionali nelle rispettive materie;

- preso atto del provvedimento prot. n. 7152/6 del 28.12.2011 di nomina del Dirigente dell'Ufficio Tributi Associato del Nuovo Circondario Imolese nella persona del dott. Antonio Caravita, e del decreto prot. n.79/6 del 10.01.2012 di nomina della PO nella persona della Dott.ssa Elena Battistoni, designata Responsabile Tributi Polo Est – Ufficio Tributi Associato del Nuovo Circondario Imolese;

- visti i provvedimenti di proroga degli incarichi di direzione e posizione organizzativa già in essere per il 2012 anche per il 2013, autorizzati con delibera di Giunta Circondariale n.45 del 28.12.2012;

DELIBERAZIONE N. 50 DEL 22/04/2014

- visto il decreto prot. n. 2764/2/2013 del rinnovato Presidente del Nuovo Circondario Imolese di conferma dell'incarico di Direzione e di quelli di posizione organizzativa;
- visto che, ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 18.08.2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui trattasi del Responsabile di Procedimento Dott. Caravita Antonio, sono stati espressi i pareri di cui al prospetto allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) di approvare le valutazioni riportate nella relazione di stima inerente la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica sugli immobili, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale ed elaborata da Beni Comuni s.r.l. con l'apporto dei tecnici Geom. Giorgio Rosso e P.E. Francesco Gonfiantini in data 13 febbraio 2014 (allegato A);
- 3) di approvare i valori orientativi di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2014 come da tabella allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale (allegato B);
- 4) di dare atto che i valori contenuti sono da considerarsi valori orientativi di riferimento ai fini del controllo e della verifica IMU e che pertanto saranno rapportati ai singoli casi con gli opportuni correttivi come previsto dalla relazione allegata;
- 5) di incaricare il Servizio Tributi di provvedere a dare pubblicità al presente atto presso gli studi e le associazioni nonché alla pubblicazione dei valori di riferimento per l'anno 2014 sul sito INTERNET del Nuovo Circondario Imolese – sezione Ufficio Tributi Associato - Comune di Imola.

Con separata votazione, espressa in forma palese, il presente provvedimento viene dichiarato, all'unanimità immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del d.lgs. 18.08.2000 n. 267, al fine di consentire ai contribuenti di conoscere, nel più breve tempo possibile, i valori per quantificare l'imposta dovuta con la prima rata IMU.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE

.....f.to Daniele Manca.....



LA SEGRETARIA GENERALE

.....f.to Simonetta D'Amore.....

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il suesteso verbale di deliberazione verrà affisso all'Albo Pretorio di questo Comune in data 29 aprile 2014 e vi resterà per 15 gg. consecutivi.

La presente deliberazione diventerà esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 il 9 maggio 2014

Pubblicato all'Albo Pretorio dal

..... al

e così per 15 gg. consecutivi.

Il Messo Comunale

.....



LA SEGRETARIA GENERALE

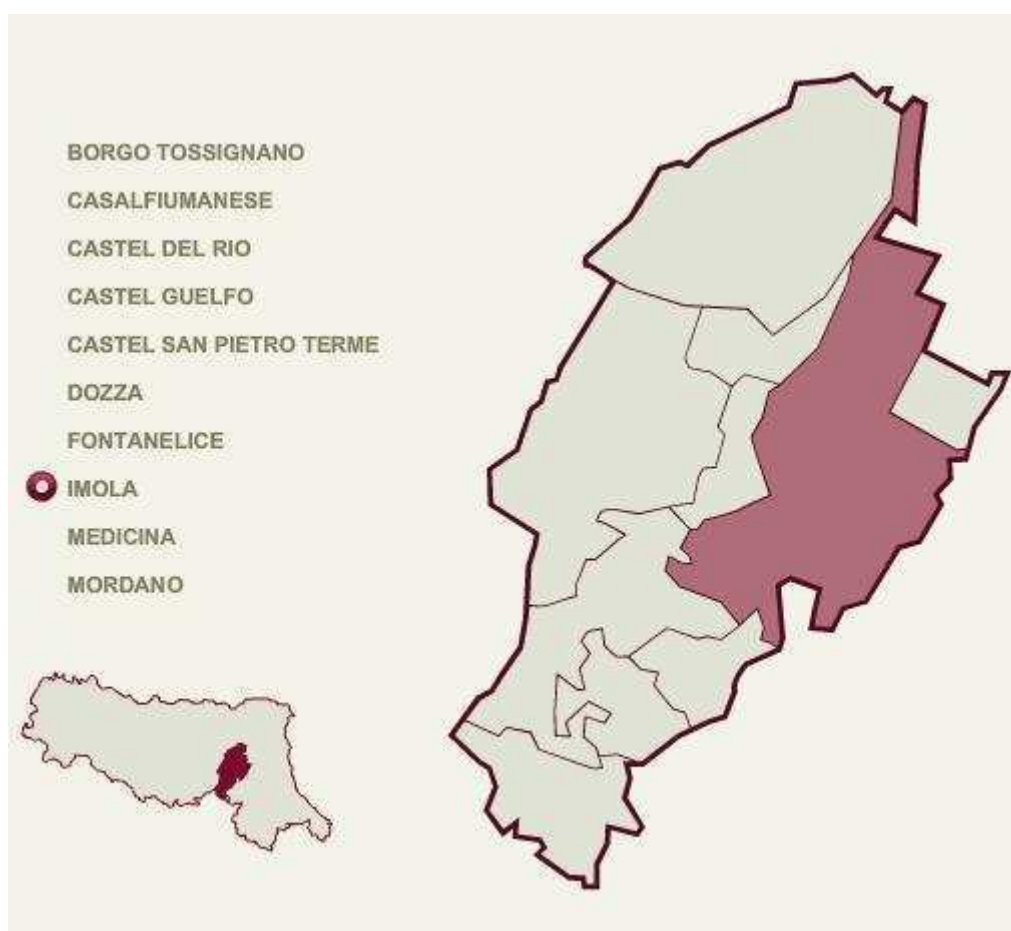
.....f.to Simonetta D'Amore.....

Comune di Imola
SERVIZIO TRIBUTI

**RELAZIONE DI STIMA INERENTE
LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA
SUGLI IMMOBILI**

ANNO DI RIFERIMENTO 2014

ALLEGATO alla deliberazione del Comune di Imola G.C. n. 50 del 22.04.2014



Con delibera n 38/2013 del Nuovo Circondario Imolese, è stata approvata la relazione generale contenete i criteri di stima da utilizzarsi per il calcolo dei valori da attribuire alle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della nuova Imposta Municipale Unica (IMU).

Relativamente al territorio del Comune di Imola, la presente stima definisce i valori di riferimento per l'anno 2014, le zonizzazioni, già adottate per gli anni precedenti, vengono mantenute con le necessarie integrazioni conseguenti all'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale. In particolare si è reso necessario introdurre alcuni presupposti di comparazione dei valori, in funzione delle nuove definizioni e dei nuovi parametri di utilizzazione del suolo.

Con riferimento agli strumenti urbanistici, in data 27/03/2013, (Delibera del Consiglio Comunale n.41 I.E.), è stato adottato il nuovo *Piano Strutturale Comunale* (PSC) e il nuovo *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE) entrambi già efficaci agli effetti dell'applicazione dell'IMU.

I valori tabellari vengono inoltre rivisti in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che ha visto subire un ulteriore calo delle quotazioni rispetto agli anni precedenti.

Ambiti urbanizzati

Come previsto dalla Relazione Generale, per quanto riguarda gli ambiti urbanizzati, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, viene determinato sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, avendo riguardo dei seguenti aspetti:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di Imola si estende per una superficie di Kmq.204,04 ed è storicamente caratterizzato dalla presenza, oltre al capoluogo, di diversi nuclei abitati, Sesto Imolese, Casola Canina, Selva, Zello, Ponticelli, S. Prospero, Fabbrica, Giardino, Sasso Morelli che si sviluppano lungo le direttrici di collegamento verso i comuni confinanti. Oltre alle frazioni sopraccitate esiste la zona industriale, ubicata prevalentemente nei pressi del casello autostradale e lungo la Via Montanara Selice.

Tenuto conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie, ed in base allo sviluppo urbanistico del territorio comunale, lo stesso viene suddiviso in undici zone omogenee principali di seguito riportate:

ZONA n. 1: Centro

ZONA n. 2: Semiperiferia

ZONA n. 2/a: Cappuccini

ZONA n. 2/b: Viale Dante/Osservanza /Stazione

ZONA n. 2/c: Coraglia/Colombarina/Rivazza

ZONA n. 2/d: Serraglio/Di Vittorio

ZONA n. 2/e: Marconi

ZONA n. 3: Periferia

(indica il valore di riferimento generale, a meno che l'immobile non rientri nelle zone periferiche di seguito indicate, che hanno valori distinti).

ZONA n. 3/a: Zolino/Pontesanto

ZONA n. 3/b: Pedagna Ovest

ZONA n. 3/c: Carlina/nuovi ambiti PSC

ZONA n. 3/d: Pedagna Est

ZONA n. 3/e: Campanella/ Pontevecchio

ZONA n. 3/f: Via Suore - Via Morine – Lottizzazioni collinari – Roncaglie

ZONA n. 4: Produttiva

all'interno della zona le valutazioni saranno basate sia sull'ubicazione del lotto che sui requisiti dimensionali e la tipologia del titolo edilizio rilasciato (es. relativo ad edifici a destinazione commerciale/direzionale/alberghiero). Nel caso vi fossero aree fabbricabili aventi destinazione artigianale-industriale, al di fuori della zona produttiva indicata, saranno oggetto di valutazione separata, così come le aree edificabili ad uso residenziale ubicate all'interno della zona N° 4.

ZONA n. 5: Ponticelli

ZONA n. 6: Linaro

ZONA n. 7: Casola Canina – Giardino

ZONA n. 8: Sesto Imolese

ZONA n. 9: Sasso Morelli

ZONA n. 10: Fabbrica – San Prospero

ZONA n. 11: Zello - Selva

Casi Particolari

Ambiti previsti dal precedente prg non ancora presentati o non convenzionati:

relativamente agli ambiti di trasformazione già inseriti nel vigente PRG non ancora presentati o non convenzionati, identificati con un asterisco, sono regolamentati dall'art 1.3.4 comma 14, norma transitoria che prevede la possibilità di attuarli indipendentemente dall'adozione del POC (ambiti AR.N*, ASP_AN1*/AN2*/CN1*). Per le aree comprese in tali ambiti, i valori di riferimento sono quelli della zona omogenea di riferimento in cui sono compresi.

Aree fabbricabili non comprese nella zonizzazione:

Con riferimento alle aree non comprese nelle zone precedentemente individuate, i valori di riferimento sono quelli della zona o della frazione più prossima, apportando le opportune variazioni a seconda della tipologia di fabbricato.

b) Indice di edificabilità

Dopo l'adozione del PSC e del RUE l'indice di edificabilità per tutte le aree edificabili sia per ambiti di nuova progettazione che di completamento, è espresso in mq di SU, quindi, per Imola, a partire dal marzo 2013, per l'imposizione fiscale ai fini IMU non sarà più prevista la SET ad eccezione delle aree edificabili di completamento già concessionate, classificate nella tabella dei valori in *categoria III*.

$$\text{Valore Imponibile} = \text{SU} \times \text{Valore al mq. di SU}$$

Per applicare i differenti valori si faccia riferimento alle precisazioni di seguito riportate:

1. **Categoria I** **Ambiti nuovo impianto disciplinati da schede di RUE adottato** (N o R) o derivati dal PRG vigente. Il calcolo si effettua in m² di superficie utile SU (il valore indicato tiene conto degli oneri necessari per rendere effettivamente edificabile l'area; e quindi in misura inferiore rispetto alle aree di completamento);
2. **Categoria II** **Ambiti urbani consolidati.** AUC - ASP (ex aree di completamento Ba-Bb-Bc -:- Da-Db-Dc) I valori sono da considerarsi per m² di superficie utile - SU.
3. **Categoria III** **Ambiti urbani consolidati** relativi a fabbricati in costruzione che hanno ottenuto un permesso di costruire rilasciato con il PRG prima dell'adozione del RUE (aree di completamento Ba-Bb-Bc), viene mantenuto il calcolo in m² di superficie edilizia totale SET;
4. **Categoria IV** **Ambiti Vigenti** relativi ad aree già previste da PRG denominate V, tali aree sono in esaurimento (al completamento diventeranno AUC residenziali o ASP produttive), i valori sono da considerarsi per m² di superficie utile - SU.
5. **Categoria V** **Ambiti aree urbanizzabili** PSC relativi ad aree urbanizzabili che a seguito di inserimento nel POC attuabili previa presentazione di PUA, i valori sono da considerarsi per m² di superficie territoriale (ST).

c) destinazione d'uso consentita

Le destinazioni d'uso, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal PRG - RUE, nei seguenti gruppi:

- **Residenziale.**
- **direzionale, commerciale/terziario e turistico-alberghiero.**
- **artigianale e industriale.**

Andamento del mercato immobiliare in ambito nazionale

l'Istat, nelle proprie stime, rileva che “Nel primo semestre del 2013 l'edilizia residenziale presenta una rilevante flessione rispetto allo stesso periodo del 2012 (-37,2% le abitazioni e -35,5% la superficie utile abitabile). Anche l'edilizia non residenziale ha una consistente diminuzione con quasi un terzo di superficie in meno rispetto al primo semestre del 2012 (-31,6%).

Il numero di abitazioni dei nuovi fabbricati residenziali risulta in forte calo, presentando, nel primo trimestre, una variazione tendenziale del -38,2% e nel secondo del -36,2%. Significative sono anche le diminuzioni della superficie utile nel confronto con gli analoghi trimestri del precedente anno: -36,6% per il primo trimestre 2013 e -34,3% per il secondo.

Nel primo trimestre del 2013, l'edilizia non residenziale presenta una superficie in netta contrazione rispetto allo stesso periodo del 2012 (-37,3%). Meno accentuata è la flessione nel secondo trimestre 2013, con un calo della superficie non residenziale pari al 25,6% rispetto allo stesso periodo del 2012” (fonte - www.istat.it/it/archivio/110310)

“Prezzi delle case in calo per 8 trimestri consecutivi e discesa del 5,3% su base annua” è anche quanto pubblica on line Casa24 il 10 gennaio 2014. “Il calo non ha ancora toccato il fondo e si assisterà a ulteriori assestamenti verso il basso: secondo le stime degli operatori interpellati da Casa24 Plus, nel 2014 i valori dovrebbero scendere ancora in una forchetta compresa tra il 3 e il

5%. Anche perché, fino a oggi, i prezzi più bassi non hanno fatto riprendere il numero di compravendite, che dopo il crollo del 25% del 2012, nell'anno appena concluso sono scese ancora, anche se rallentando il calo trimestre dopo trimestre (-5,1% nel terzo 2013, l'ultimo di cui sono noti i risultati e lo stesso periodo a cui si riferiscono i dati Istat)”

(fonte: www.casa24.ilsole24ore.com/art/mercato-immobiliare/2014-01-10)

“Nel III trimestre 2013 continua a rallentare il mercato immobiliare, gli scambi di unità immobiliari, sono stati 199.661 in calo rispetto al III trimestre 2012 del -6,6%. Nonostante il rallentamento del tasso di calo, le variazioni continuano a permanere negative portando il valore assoluto delle transazioni complessive al valore minimo dal 2004.

In evidenza che, il segno negativo è stato rilevato in tutti i settori. Le flessioni maggiori si registrano nei comparti non residenziali con il terziario che con 1.935 transazioni segna il calo più elevato, -11,7%, seguito dal settore produttivo, con 1.983 scambi registra una variazione tendenziale negativa del -9,4% e infine dal segmento del commerciale che 4.978 transazioni scende del -8,2%. Con 91.051 abitazioni compravendute nel III trimestre 2013, il settore residenziale segna un calo del -5,1% proseguendo così la riduzione dei tassi di calo in atto dall'inizio dell'anno. Analogo l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 71.807 transazioni segna una perdita del -6,6%.”

(fonte: Osservatorio OMI - agenzia delle entrate)

Andamento del mercato immobiliare ad Imola

Come a livello nazionale, anche ad Imola si conferma una diminuzione del numero di compravendite in particolare per gli immobili di nuova edificazione. Nel 2013 il prezzo di vendita degli immobili di nuova edificazione resta sostanzialmente invariato rispetto a quello del 2012. Si evidenzia invece un calo dei prezzi di vendita degli immobili esistenti, di circa il 6,8%.

Per quanto riguarda il mercato delle aree edificabili, la diminuzione della richiesta di nuove aree e del numero di compravendite, trova conferma nel numero di richieste di permessi di costruire che nel 2013 sono stati 91 contro i 98 del 2012, con una diminuzione quindi del 7%.

Valori Anno 2014

Aree urbanizzate “PRG - RUE”

Anche se in modo meno marcato rispetto all'anno precedente, l'andamento generale del mercato immobiliare si ripercuote negativamente sulle compravendite di aree. Premesso che il valore delle aree concorre alla determinazione del prezzo di vendita di un immobile, soprattutto nel caso di nuove edificazioni, considerato quanto sopra esposto ed in base ai parametri evidenziati dagli operatori del settore, rispetto all'annualità 2013 è plausibile applicare una riduzione media dei valori contenuti nella tabella pari al 4%.

Aree urbanizzabili “PSC”

Come indicato nella relazione generale del Nuovo Circondario Imolese, il valore imponibile attribuito ai nuovi ambiti urbanizzabili territoriali previsti nel PSC, è indicato nella tabella alla Categoria V, Ambiti aree urbanizzabili PSC, secondo la zona di riferimento.

Nel momento in cui tali aree saranno comprese nel POC, momento in cui le aree acquisiscono potenzialità edificatoria, il valore imponibile sarà quello indicato nella tabella alla Categoria I Ambiti nuovo impianto, secondo la zona di riferimento.

Relativamente agli ambiti previsti dal precedente PRG non presentati o non convenzionati, inseriti nel PSC ed attuabili esclusivamente a seguito di inserimento nel POC, (non beneficiano della norma

transitoria), i valori imponibili sono quelli indicati nella tabella Categoria V, Ambiti aree urbanizzabili PSC, secondo la zona di riferimento.

Non essendo intervenute modifiche riguardo alle aree urbanizzabili, per tali aree si confermano i valori indicati nella tabella valori 2013.

Come indicato nella relazione generale, nel caso in cui venisse accertato un valore di compravendita di aree urbanizzabili superiore a quanto previsto dalla delibera, tale valore verrà preso a riferimento come base imponibile IMU.

In considerazione del carattere puramente esplicativo e non certo esaustivo delle cause di decremento indicate nei punti precedenti, in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento verranno valutate singolarmente tutte le altre cause che possano determinare una riduzione di valore.

In definitiva si consiglia, al verificarsi di concrete situazioni di deprezzamento dell'area, valutare caso per caso la sussistenza di uno o più dei presupposti indicati e graduare congruamente le riduzioni economiche. Eventuali ulteriori riduzioni saranno ammesse, previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Per contro, per tutte le altre situazioni che non presentino oggettivi e validi motivi di decremento, si ritiene corretto che l'ufficio applichi automaticamente il valore venale determinato per ogni singola zona e per ciascuna epoca di riferimento.

Geom Giorgio Rosso
P.E. Francesco Gonfiantini

| | descrizione vecchia tabella | ex rigo I | nuovo | | ex rigo III | ex rigo V | nuovo |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | categorie da relazione | Categoria I | Categoria II | | Categoria III | Categoria IV | Categoria V |
| Per le aree fabbricabili non comprese nella zonizzazione i valori di riferimento sono quelli della zona o della frazione più comparabile per tipologia e valori, apportando le opportune variazioni a seconda dell'intervento ammissibile | descrizione generale | Ambiti Nuovo Impianto | Aree Fabbricabili di completamento | | Aree Fabbricabili di completamento con concessione | Ambiti Vigenti | Ambiti aree urbanizzabili PSC |
| | descrizione PRG | <i>N - R</i> | <i>Ba indice 0,9 Da-Db-Dc indice 1,2</i> | <i>Bb con indice 0,7 e Bc</i> | <i>concessionati da PRG in esaurimento</i> | <i>V in esaurimento</i> | |
| per quanto riguarda i valori indicati nella categoria II, calcolati nel RUE sulla SU e nel PRG sulla SET, per ragguagliare le superfici è necessario verificare gli indici di riferimento | descrizione RUE | <i>AR* - ASP_AN*/CN* - APF come da allegato D del PSC e N e R indicati nel Tomo 3 allegato 1 - fino al N 121</i> | <i>AUC_A1 indice 0,5 ASP_A/C/COM indice 0,9</i> | <i>AUC_A2 con indice 0,4 AUC_A4</i> | <i>Ba-Bb-Bc Da-Db-Dc indice 0,9 e 0,7</i> | <i>V al completamento diventeranno AUC o ASP</i> | <i>ANS_C1/C2 - AR - ASP_AN/CN/COM come da allegato D del PSC e N dal 122 al 132 come da Tomo 3 allegato 1, fino ad approvazione di PSC-RUE</i> |
| | | | Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o risanamento conservativo eseguiti con SCIA, per il calcolo del valore dell'area si applica una riduzione del 50% a quanto indicato nella colonna AUC_A1 (indice 0,5) | | | | |

| Zona | | mq/s.u | mq/s.u | mq/s.u | mq/s.e.t | mq/s.u | mq/s.t. |
|----------------------------------------------------------------|-----------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| Centro | 1 | € 552,62 | € 1.265,39 | € 1.230,24 | € 702,99 | € 614,03 | € 9,51 |
| Cappuccini | 2a | € 645,77 | € 1.412,97 | € 1.373,72 | € 784,98 | € 717,52 | € 10,56 |
| Viale Dante - Osservanza - Stazione | 2b | € 564,50 | € 1.292,61 | € 1.256,70 | € 718,12 | € 627,23 | € 9,65 |
| Coraglia - Colombarina - Rivazza | 2c | € 434,60 | € 964,35 | € 937,57 | € 535,75 | € 357,16 | € 8,19 |
| Serraglio - Di Vittorio | 2d | € 364,02 | € 847,41 | € 823,87 | € 470,78 | € 425,75 | € 7,39 |
| Marconi | 2e | € 403,34 | € 892,01 | € 867,23 | € 495,56 | € 448,17 | € 7,83 |
| Zolino - Pontesanto | 3a | € 399,00 | € 882,41 | € 857,90 | € 490,23 | € 443,34 | € 7,79 |
| Pedagna Ovest | 3b | € 360,11 | € 838,29 | € 815,00 | € 465,72 | € 421,17 | € 7,35 |
| Carlina - Carlina PSC | 3c | € 439,38 | € 971,70 | € 944,71 | € 539,83 | € 488,20 | € 8,24 |
| Pedagna - Est | 3d | € 398,50 | € 882,41 | € 857,90 | € 490,23 | € 443,34 | € 7,78 |
| Campanella - Pontevecchio | 3e | € 360,11 | € 838,29 | € 815,00 | € 465,72 | € 421,17 | € 7,35 |
| Zona Collinare - Via Morine - Via Suore - Roncaglie PSC | 3f | € 531,35 | € 1.149,97 | € 1.118,03 | € 638,87 | € 603,38 | € 9,27 |
| Produttivo | 4 | € 98,92 | € 239,83 | | € 179,86 | € 109,92 | € 4,41 |
| Ponticelli | 5 | € 196,12 | € 457,98 | € 445,26 | € 254,44 | € 217,92 | € 5,50 |
| Linaro | 6 | € 208,41 | € 486,70 | € 473,18 | € 270,39 | € 231,57 | € 5,64 |
| Casola Canina - Giardino | 7 | € 197,64 | € 461,52 | € 448,70 | € 256,40 | € 219,60 | € 5,52 |
| Sesto Imolese | 8 | € 227,70 | € 531,70 | € 516,93 | € 295,39 | € 252,99 | € 5,86 |
| Sasso Morelli | 9 | € 227,70 | € 531,70 | € 516,93 | € 295,39 | € 252,99 | € 5,86 |
| Fabbrica - San Prospero | 10 | € 197,42 | € 461,04 | € 448,23 | € 256,13 | € 219,36 | € 5,52 |
| Zello - Selva | 11 | € 246,44 | € 575,50 | € 559,51 | € 319,72 | € 273,82 | € 6,07 |
| Commerciale - Direzionale - Alberghiero | | € 327,05 | € 629,96 | € 0,00 | € 472,42 | € 363,39 | € 6,98 |
| | | | valori RUE | | valori PRG | | valori PSC |