



COMUNE DI TOANO

Provincia di Reggio Emilia

DELIBERAZIONE N° 38

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU): DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLE AREE FABBRICABILI CLASSIFICATE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE PER L'ANNO 2012.

L'anno **duemiladodici** il giorno **trenta** del mese di **aprile**, alle ore 12,00 nella casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni di legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

	Cognome e Nome.		Presenti	Assenti
1	Lombardi Michele	Sindaco Presidente	x	
2	Giannini Gabriella	Assessore	x	
3	Benassi Carlo	Assessore	x	
4	Martelli Silvia	Assessore		x
5	Caselli Gabriele	Assessore		x
6	Bianchi Tiziana	Assessore		x
7	Costi Giuseppe	Assessore	x	
Totale			4	3

Partecipa il Segretario Comunale Schiano Dott. Pasquale il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Lombardi Michele – Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto indicato.

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU): DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DELLE AREE FABBRICABILI CLASSIFICATE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE PER L'ANNO 2012.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE la relazione illustrativa per gli anni 1993-2000, redatta dall'incaricato Ing. Dallari Danilo approvata con deliberazione di G.C. n. 151 del 26.10.2000, la relazione illustrativa per gli anni 2001-2002 approvata con deliberazione di G.C. n. 97 del 12.09.2002, la relazione illustrativa per l'anno 2003 approvata con deliberazione di G.C. n. 34 del 06.03.2003, la relazione illustrativa per l'anno 2004 approvata con deliberazione di G.C. n. 26 del 06.04.2004, la relazione illustrativa per l'anno 2005 approvata con deliberazione di G.C. n. 42 del 05.05.2005, la relazione illustrativa per l'anno 2006 approvata con deliberazione di G.C. n. 41 del 05.06.2006, la relazione illustrativa per l'anno 2007 approvata con deliberazione di G.C. n. 24 del 24.03.2007, la relazione illustrativa per l'anno 2008 approvata con deliberazione di G.C. n. 10 del 06.03.2008, la relazione illustrativa per l'anno 2009 approvata con deliberazione di G.C. n. 31 del 30.03.2009, la relazione illustrativa per l'anno 2010 approvata con deliberazione di G.C. n.98 del 25.10.2010 e la relazione illustrativa per l'anno 2011 approvata con deliberazione di G.C. n.39 del 11.04.2011;

VISTO il D.Lgs. 504/92 istitutivo dell'Imposta comunale sugli immobili, il cui presupposto è "...il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli...";

RICHIAMATO l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92, il quale definisce che la base imponibile da prendere in considerazione, ai fini IMU, per le aree edificabili è rappresentata dal "... valore venale in comune commercio dal 1° Gennaio dell'anno di imposizione...";

VISTO l'art. 59 del D. Lgs. 446 del 15.12.1997, che stabilisce la possibilità per i comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

VERIFICATA la notevole difficoltà nella determinazione di tale valore commerciale da parte del soggetto passivo d'imposta;

CONSIDERATA l'ulteriore difficoltà da parte dell'Ufficio Tributi nella fase di controllo;
SENTITA quindi la necessità di pervenire alla individuazione di valori minimi orientativi allo scopo di poter fornire ai possessori di aree fabbricabili un dato base indicativo per la singola determinazione dei versamenti IMU;

CONSIDERATA l'opportunità di mantenere i medesimi valori stabiliti per l'anno 2011, anche in relazione alla crisi economica in essere che ha determinato una considerevole diminuzione dell'attività edilizia e conseguente mercato delle aree in questione;

VISTE la "Relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per eseguire la stima delle aree fabbricabili del Comune di Toano riferite al 1° Gennaio 2012" con la quale viene determinato il valore di tutte le aree fabbricabili del Comune di Toano, al fine di poter utilizzare tali dati come base per il calcolo dell'IMU relativa all'anno d'imposta 2012 e la "Tabella riassuntiva del valore per unità di superficie di aree edificabili alla data del 01.01.2012", allegate alla presente deliberazione;

DATO atto che trattasi di elementi a contenuto indicativo, riferiti a valutazioni minimali motivatamente derogabili ed elaborati con la esclusiva finalità di offrire un orientamento sia

all'Ufficio Tributi, sia ai contribuenti cui compete la effettiva commisurazione degli importi da versare, sulla scorta delle peculiarità che contraddistinguono le singole aree possedute;

VISTO il regolamento di contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 21 del 03.04.1996, esecutiva ai sensi di legge;

VISTE le deliberazioni di G.C. n.58 del 14.05.2002, n.60 del 03.07.2004 e n.74 del 18/11/2008;

DATO atto che sulla presente proposta di deliberazione hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 il Responsabile del Servizio Finanziario e il Responsabile dell' U.O. Assetto del Territorio-Edilizia Privata;

AD UNANIMITA' di voti favorevoli legalmente espressi ,

D E L I B E R A

- Di mantenere i valori indicativi delle aree fabbricabili ai fini IMU già indicati per l'anno 2011 anche per l'anno 2012, senza nessun aumento;
- Di dichiarare il seguente atto con separata ed unanime votazione favorevole resa nelle forme di legge, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs. 267/2000;
- Di comunicare il presente provvedimento ai capi gruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.

Sul presente atto hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 il Responsabile del Servizio Finanziario e il Responsabile dell' U.O. Assetto del Territorio-Edilizia Privata.

Il Responsabile del
Servizio Finanziario
F.to (Spadazzi Dr. Luciano)

Il Responsabile dell'U.O.
Assetto del Territorio-Edilizia Privata
F.to (Lombardi Michele)



COMUNE DI TOANO

Provincia di Reggio Emilia

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE
METODOLOGIE DI LAVORO ADOTTATE PER ESEGUIRE
LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI
TOANO RIFERITE AL 01 GENNAIO DELL'ANNO 2012.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE METODOLOGIE DI LAVORO ADOTTATE PER ESEGUIRE LA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI TOANO.

La determinazione del valore delle aree per l'anno 2012 è stata effettuata prendendo in considerazione come unità oggetto di stima i singoli mappali individuabili sulle mappe catastali.

Scopo della stima è quello di determinare il valore delle aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Toano al fine di poterlo utilizzare come base per il calcolo dell'IMU (Imposta Municipale Propria) relativa all'anno di imposta 2012.

Per la determinazione di questo valore ci si è avvalsi dei criteri dettati dall'art. 5 comma 5 del D.L.vo 30 dicembre 1992, n. 504 (*Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'art. 4 della legge 23 ottobre 1992, n 421*).

STRUMENTI A DISPOSIZIONE.

Per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, ci si è avvalsi dei seguenti supporti:

- Tavole di P.R.G.;
- Fogli di mappa catastali, aggiornati all'anno 2000;
- Programma utilizzabile con elaboratore elettronico dal quale estrarre i dati (visure), relativi a mappali oggetto di stima (identificazione di proprietari, partita, superficie).

FASI DI LAVORO ED ELABORATI FORNITI PER OGNI MAPPALE STIMATO.

Le fasi di lavoro eseguite sono le seguenti:

- 1. Individuazione di aree classificate dal PRG come edificabili. Sono state prese in considerazione inizialmente le aree di maggiore interesse, con particolare riguardo a quelle di espansione o soggette ad intervento urbanistico preventivo.
- 2. Sulle Tav. di PRG, sono stati evidenziati i limiti dei mappali, per poter poi individuare in modo agevole i dati catastali (Fg. e mappale) relativi ai singoli lotti oggetto di stima.
- 3. Preparazione per ogni lotto-mappale oggetto di stima, di un micro fascicolo, composto da quattro schede:

La 1^a scheda contiene:

a) riassunto di tutti i dati principali che permettono l'individuazione del lotto oggetto di stima (Tav. di PRG, località, foglio e mappale, superficie, proprietari)

b) riquadro nel quale eseguire uno schizzo del contorno del mappale (qualora lo stesso fosse solo parzialmente classificato come area edificabile), e tabella con indicazione del calcolo della superficie classificata desunta attraverso misurazioni effettuate direttamente sulle Tav. di PRG.

c) indicazione della superficie del mappale o porzione di esso classificata come edificabile e distinta a seconda della destinazione d'uso.

d) note riguardanti le caratteristiche dell'area che possono influenzare il valore finale della stessa e relativi coefficienti correttivi.

e) altre note da utilizzarsi come promemoria per eventuali dubbi o domande.

La 2^a scheda contiene:

estratto di PRG con evidenziato il mappale oggetto di stima e con indicazione dei principali dati identificativi.

3^a scheda contiene:

estratto di mappa catastale con evidenziato il mappale oggetto di stima.

4^a scheda contiene:

visura catastale.

CRITERI DI STIMA.

La stima riguarda aree fabbricabili presenti sul territorio del Comune di Toano, non ancora edificate alla data del 01.01.2012.

Le aree fabbricabili sono lotti di terreno per i quali il Comune riconosce il diritto all'edificabilità secondo le norme contenute nel P.R.G., nei Piani Particolareggiati e nei relativi strumenti attuativi.

A far data dal 30/12/99 quindi con effetto a fini dell'ICI a partire dal 01 gennaio 2000 è stato approvata la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Toano.

La stima come detto è da riferirsi alla data del 01 gennaio a tal fine è stato considerato il valore di mercato unitario medio di aree ubicate nel Capoluogo, in zona centrale o limitrofe, con buone caratteristiche dal punto di vista morfologico e di inquadramento urbanistico.

Tale valore è stato considerato come valore di riferimento per poter attribuire, mediante un criterio di stima per comparazione, il valore ad altri lotti presi in esame.

Le frazioni prese in considerazione al fine della determinazione del valore unitario delle aree, sono, oltre al Capoluogo, Cavola, Quara e Cerredolo.

Le località minori, quali La Cà, La Valle, Massa, ecc. utilizzeranno i valori della frazione di riferimento eventualmente modificati con opportuni coefficienti correttivi.

La stima delle aree fabbricabili è stata effettuata confrontando le caratteristiche dell'area da stimare con le caratteristiche di altre aree per le quali si conosca il prezzo, perchè oggetto di compravendita nel periodo interessato.

Il valore unitario di aree indicato in alcuni atti di compravendita è stato comunque considerato tra gli elementi presi a riferimento.

I dati del mercato, relativi a tali compravendite, sono stati analizzati e criticati, al fine di accertarne l'attendibilità, verificando altresì che le valutazioni fossero state operate con criterio di ordinarietà.

Questa analisi porta a scartare prezzi rilevanti in alcune compravendite, spesso influenzati da situazioni particolari.

Un ulteriore parametro che consente di determinare il valore unitario di aree edificabili è quello di utilizzare come riferimento il costo base di costruzione per mq di superficie utile per fabbricati ricadenti in Regioni del Centro Nord (fissato con D.M. LL.PP. 30.01.97) che al 31/12/92 è indicato in 659,52 €/mq.

L'incidenza del costo dell'area è stabilita dal D.M. in misura pari a circa il 12% del costo di costruzione, valore che va analizzato ed adeguato in funzione delle varie realtà locali.

Si è quindi adottato un valore base di riferimento relativo ad aree residenziali di completamento ubicate nel Capoluogo con caratteristiche buone dal punto di vista morfologico e di inquadramento urbanistico.

• ADEGUAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO.

Il Comune di Toano nelle sue diverse realtà ha avuto negli ultimi anni un discreto trend di crescita degli interventi a carattere residenziale ed artigianale/industriale.

In particolare le frazioni di Cavola e Cerredolo oltre al Capoluogo, hanno visto crescere in modo costante il numero di alloggi presenti, con un tasso di crescita sicuramente superiore a quello di altri comuni montani, simili per dimensioni, caratteristiche fisiche ed infrastrutturali.

In particolare l'abitato di Cavola si è sviluppato in modo deciso dal punto di vista residenziale spinto anche da realtà artigianali presenti nella frazione e nel vicino polo industriale di Fora.

La frazione di Cerredolo ha avuto un discreto sviluppo nonostante la ridotta presenza di aree edificabili dovuta ad una conformazione assai penalizzante del suo territorio.

Lo sviluppo già avviato e previsto anche per il futuro sarà possibile in località la Cà e la Valle dove le aree a disposizione sono superiori.

La viabilità presente e la vicinanza del comprensorio ceramico favoriscono notevolmente lo sviluppo di questa frazione dove già da qualche anno è forte la domanda di alloggi e di case in affitto.

Anche il Capoluogo ha avuto un costante sviluppo dal punto di vista edilizio, rivolto in parte alle esigenze della popolazione locale, ma anche a soddisfare le richieste dal punto di vista turistico.

La frazione di Quara è forse quella che negli anni ha avuto il trend di crescita meno rilevante complice soprattutto la lontananza delle principali strade di comunicazione.

Poiché la distribuzione delle aree sul territorio presenta peculiarità che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato delle stesse, si ritiene opportuno adeguare i valori base applicando coefficienti correttivi che tengano conto della località e della potenzialità edificatoria.

Per redigere stime di lotti oggetto di indagine da parte del Comune, si è tenuto conto di altre caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato e in particolare:

- Caratteristiche fisiche del lotto.

Tra queste le più importanti prese in considerazione sono:

- a) ampiezza
- b) forma planimetrica
- c) pendenza del terreno
- d) impedimenti fisici presenti sul lotto, servitù di elettrodotto, metanodotto, ecc

I lotti di dimensioni ridotte potranno essere penalizzati nella valutazione anche se in alcuni casi tali porzioni di terreno possono avere valori molto elevati perchè accorpabili ad altri adiacenti con stessa destinazione.

Si è ricorso a coefficienti correttivi che diminuiscono il valore dell'area qualora la forma non dovesse consentire l'edificabilità in modo autonomo o la limitasse notevolmente.

La pendenza del lotto elevata comporta difficoltà progettuali e costi di costruzione superiori rispetto a lotti pianeggianti per cui se ne dovrà tener conto con coefficienti peggiorativi.

- Inquadramento urbanistico.

Fattore che è stato considerato nella stima e che tiene conto della funzionalità dell'area, del maggiore o minore degrado e della vicinanza o meno ad elementi di pregio o di disturbo.

Il valore di un area quindi scaturisce dal prodotto del prezzo unitario dell'area desunto dalle tabelle sopramenzionate moltiplicato per la consistenza del lotto e per coefficienti che tengono conto dei fattori sopra elencati: in tal modo i valori ottenuti sono attendibili e tra loro confrontabili.

CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE AD AREE SOGGETTE AD INTERVENTO DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Le aree di iniziativa pubblica dovranno essere valutate in modo diverso rispetto ad aree di iniziativa privata, in quanto la possibilità di presentazione del Piano Particolareggiato, è subordinata alla volontà dell'Amministrazione Comunale.

Per tali aree, anche quando l'iniziativa dovesse essere consentita a soggetti privati, si rende obbligatorio convenzionare i prezzi di vendita degli immobili in costruzione.

Tutto ciò rende sicuramente meno appetibile dal punto di vista commerciale l'area interessata da interventi di Iniziativa Pubblica, influenzando in modo negativo il valore dell'area stessa.

Per quanto riguarda aree di iniziativa pubblica si può considerare quindi una diminuzione di valore del 50% rispetto ad aree di iniziativa privata,

DETERMINAZIONE DEI VALORI PER UNITA' DI SUPERFICIE
RIFERITI ALLA DATA DEL 01 gennaio 2012.

Il valore dei lotti, ai fini del calcolo dell'IMU, deve essere determinato in base all'andamento del mercato con riferimento al periodo in esame.

Il tasso di inflazione programmata stabilito per l'anno 2011 dal Documento di Programmazione Economico-Finanziaria (DPEF) per gli anni 2008-2012, Deliberato dal Consiglio dei Ministri del 28 giugno 2007 non verrà applicato, rimarranno i valori di riferimento stabiliti per il 2011.

Anni di riferimento	Inflazione programmata dal Dpef 2008 – 2011	Coefficiente di rivalutazione del valore delle aree di Toano, Cavola, Quara, e Cerredolo
'10 → '11	0,0%	0,0 %

Toano lì, 30.04.2012

Il Responsabile dell'U.O. Assetto
del Territorio – Edilizia Privata
(Lombardi Michele)

Comune di Toano: Variante Generale PRG.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE PER UNITA' DI SUPERFICIE DI AREE EDIFICABILI ALLA DATA DEL 01.01.2012

Destinazione	sub	if	lt		Toano	Cerredolo	Cavola	Quara
B1 Zona residenziale edificata	a	0,40 mq/mq	/	Euro	56,80	76,20	76,20	35,56
B2 Zona residenziale urbanizzata da edificare	a	0,40 mq/mq	/	Euro	56,80	76,20	76,20	35,56
B3 Zona residenziale soggetta a P.P. in corso d'attuazione (*)	a	/	/	Euro	/	/	/	/
B5 Zona di recupero urbanistico	a	/	esistente	Euro	40,09	53,79	53,79	25,10
C1 Zona residenziale di nuovo impianto (*) Comparto "1"	a	/	0,20 mq/mq	Euro	6,89	38,10	38,10	17,78
C1 Comparti "2", "3"	a	/	0,20 mq/mq	Euro	22,72	30,48	30,48	14,22
C2 Zona residenziale di nuovo impianto soggetta a C.D.	a	0,40 mq/mq	/	Euro	34,08	45,72	45,72	21,34
D1 Zona artigianale esistente o di completamento	a	0,45 mq/mq	/	Euro	41,76	52,20	52,20	33,62
D2 Zona artigianale di nuovo impianto	/	/	0,30 mq/mq	Euro	14,62	18,27	18,27	14,12
D3 Zona artigianale e industriale di rilievo comprensoriale	a	/	0,45 mq/mq	Euro	16,70	20,88	20,88	13,45
D4 Zona Industriale esistente o di completamento	a	0,45 mq/mq	/	Euro	41,76	52,20	52,20	33,62
D5 Zona artigianale soggetta a P.P. in corso di attuazione	a	/	0,3 mq/mq	Euro	14,62	18,27	18,27	14,12
D6 Zona artigianale di recupero	a	0,45 mq/mq	/	Euro	41,76	52,20	52,20	33,62
D7 Zona per l'industria alimentare esis. e di completamento		0,50 mq/mq	/	Euro	37,58	46,98	46,98	30,26
D8 Zona turistico ricettiva per attività esistenti	a	/	/	Euro	46,77	62,64	62,64	29,29
D10 Zona per attività esis. per trasformaz. prodotti agricoli	a	0,30 mq/mq	/	Euro	29,23	36,54	36,54	23,53
D11 Zona commerciale di nuovo impianto soggetta a C.D.	a	0,30 mq/mq		Euro	20,88	26,10	26,10	16,81

(*) valore unitario dipendente dall'if

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to (Lombardi Michele)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to (Schiano Dott. Pasquale)

La presente deliberazione viene pubblicata il 10 maggio 2012 e vi rimarrà per 15 giorni fino al 25 maggio 2012 nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico, come prescritto dall'art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n.69.

Reg. Pubbl. n° 231

IL SEGRETARIO
F.to (Schiano Dott. Pasquale)

Per copia conforme.....

Lì, 10.05.2012

IL SEGRETARIO
F.to (Schiano Dott. Pasquale)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

- E' STATA TRASMESSA IN ELENCO con lettera n. 2467 in data 10 maggio 2012 ai Capigruppo Consiliari, come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs n. 267/2000.
- E' STATA TRASMESSA con lettera n. _____ in data _____ al Prefetto (art.135 – del D.Lgs 267/2000)

CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE è divenuta esecutiva il giorno _____

- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c.3, del D. Lgs n. 267/2000)

Lì, _____

Visto: IL SINDACO
F.to (Lombardi Michele)

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to (Schiano Dott. Pasquale)

Per copia conforme

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Schiano Dott. Pasquale)

Lì, _____