



COMUNE DI CARPINETI
Provincia di REGGIO EMILIA

Copia Conforme

DELIBERAZIONE N. **47** del **06/06/2013**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI GIUNTA COMUNALE**

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI A SENSI DELL'ART. 4 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU. DETERMINAZIONI DA VALERSI DAL 01.01.2013.

L'anno **2013** il giorno **6** del mese di **Giugno** alle ore **23.45** nella sala delle adunanze della sede comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo statuto comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

All'appello risultano:

Nominativo	Carica	Presenza
Montemerli Leonilde	Sindaco	SI
Baldelli Stefano	Assessore	SI
Malvolti Vanni	Assessore	SI
Paglia Carlo	Assessore	SI
Rossi Matteo	Assessore	SI

Partecipa il Segretario Comunale **Dott. Marziliano Matteo** il quale provvede alla relazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli interventi la signora **Montemerli Leonilde** Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI A SENSI DELL'ART. 4 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU. DETERMINAZIONI DA VALERSI DAL 01.01.2013.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, che ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012 e fino al 2014, dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'art.5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;
- il D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella L. n. 248/2006, ed in particolare l'art. 36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92, relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;

VISTE E RICHIAMATE le seguenti deliberazioni esecutive ai sensi di legge:

- Consiglio Comunale n. 21 del 29/09/2012 avente a d oggetto "Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU ;
- Consiglio Comunale n. 41 e 42 del 24.07.2008 con la quale l'amministrazione ha provveduto all'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale PSC e RUE;
- Giunta Comunale n. 55 del 30.06.2010 avente ad oggetto "Aggiornamento dei valori medi in comune commercio delle aree fabbricabili ai sensi dell'art. 4 del vigente regolamento per l'applicazione dell'ICI. Nuove determinazioni da valersi al 01.01.2010;

DATO ATTO CHE:

- il comma 6 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23 richiama esclusivamente l'art.52, D.lgs. 446/97, e quindi è plausibile ritenere che, in assenza di espressa norma regolamentare che preveda l'applicazione dell'art.59, comma1, lett.g), d.lgs.446/97, l'organo competente a dare una valutazione indicativa dei valori minimi delle aree edificabili debba essere la Giunta Comunale;
- alla luce del quadro normativo esistente in materia di IMU, i valori minimi che saranno individuati con il presente atto non costituiranno parametro limitativo del potere di accertamento dell'Ufficio Tributi deputato ai controlli;

CONSIDERATO che il valore delle aree fabbricabili, da considerarsi come base imponibile ai fini del calcolo della nuova imposta è quello venale in comune commercio;

RITENUTO opportuno rivedere il valore precedentemente attribuito dal Comune alle aree edificabili a seguito delle mutate condizioni del mercato immobiliare in termini di contrazione del volume delle transazioni commerciali e della difficile situazione economica tuttora in corso;

PRESO ATTO

- che la revisione di detti valori sarà di ausilio al contribuente per l'individuazione del più probabile valore di riferimento per l'applicazione dell'imposta IMU per l'anno 2013;
- che la revisione dei valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili oggetto della presente deliberazione, conformemente allo spirito della norma tuttora vigente, esprime la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" delle aree tenendo conto anche dei diversi livelli di edificabilità delle parti che le compongono;

RITENUTO apportare i seguenti abbattimenti dei valori medi in comune commercio delle aree fabbricabili come individuati con la sopra richiamata deliberazione della giunta comunale n. 55/2010 secondo le percentuali sotto riportate:

- Sistema insediativo storico..... – 30%
- Ambiti urbani consolidati – 30%
- Ambiti urbani consolidati convenzionati – 30%
- Ambiti da riqualificare – 30%
- Ambiti per nuovi insediamenti – 30%
- Ambiti per nuovi insediamenti in corso d'attuazione – 30%
- Ambiti specialistici per attività produttive di rilievo comunale..... – 30%

RITENUTO corretto differenziare i valori delle aree destinate alla pianificazione territoriale - urbanistica degli "Ambiti di nuovi insediamenti- AN1" e negli "Ambiti da riqualificare - AR", in quanto il loro inserimento nel POC non costituisce condizione per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione che dovranno essere sottoposti alla successiva pianificazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

RITENUTO di poter confermare la riduzione dell'imposta IMU, alle sole aree aventi caratteristiche dimensionali inferiori a quelle del lotto minimo d'intervento, richiesto per l'edificabilità dello stesso e come sotto riportato:

Ambito	Tipologia aree	Riduzione %
AC AN1 AR	Particelle catastali aventi superficie fondiaria (Sf.) inferiore a quella del lotto minimo d'intervento confinante ad altre aree edificabili della <u>medesima proprietà</u> e tali che la superficie totale superi le dimensioni del lotto minimo.	0,00
AC AN1 AR	Particelle catastali aventi superficie fondiaria (Sf.) inferiore a quella del lotto minimo d'intervento confinante ad altre aree edificabili di <u>diversa proprietà</u> e tali che superficie totale superi le dimensioni del lotto minimo d'intervento.	40
AC AN1 AR	Particelle catastali aventi superficie fondiaria (Sf.) inferiore a quella del lotto minimo d'intervento, non accorpabili ad altre aree edificabili.	100

VISTA:

- la quantificazione dei valori da assegnare ai diversi ambiti edificatori previsti dalla pianificazione territoriale ed urbanistica vigente e predisposti dal Responsabile del Settore Assetto ed Uso del Territorio, allegata al presente atto, sotto la lettera "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- la riduzione dell'imposta IMU, da applicarsi alle sole aree aventi caratteristiche dimensionali inferiori a quelle del lotto minimo d'intervento, richiesto dalla Norme del PSC e del RUE approvati come riportato nella premesse;

PRECISATO che i valori indicati e riportati nell'allegato alla presente deliberazione sono da considerarsi come limite minimo da utilizzarsi come base imponibile per il conteggio relativo all'IMU in quanto il valore così determinato costituisce un semplice punto di riferimento qualora il contribuente non possa rilevare in modo certo il reale valore venale in comune commercio dell'area al fine di fornire ai contribuenti un ausilio per ridurre l'insorgenza di eventuale contenzioso;

RITENUTO di poter provvedere alla determinazione dei valori in comune commercio delle aree fabbricabili nei diversi ambiti previsti nella pianificazione urbanistica, a partire dalla data del 01.01.2013 in quanto desunti dai prezzi praticati dal locale mercato di aree compravendute;

VALUTATO che l'adozione del provvedimento in oggetto comporterà una diminuzione del gettito IMU relativo alle aree edificabili di cui è stato tenuto debito conto nella formulazione della previsione di gettito IMU per il 2013;

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione il Responsabile del Servizio interessato per quanto concerne la regolarità tecnica e il Responsabile Servizio Finanziario per quanto concerne la regolarità contabile, attestante la regolare copertura della spesa hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

AD UNANIMITA' di voti espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. **DI APPROVARE**, ai soli fini di mera indicazione di valore minimo che hanno la funzione di offrire al contribuente uno strumento conoscitivo del valore di mercato, i valori medi venali delle aree edificabili, applicabili dal 01/01/2013 come specificato in premessa e come risulta dalle tabelle allegate al presente atto, sotto la lettera "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
1. **DI STABILIRE** che i valori definiti al punto 1) del presente atto deliberativo:
 - hanno vigore dal 01/01/2013 e per le annualità successive fino a che non vengano ravvisati elementi diversi che ne richiedano l'aggiornamento;
 - hanno carattere orientativo, facendo così salvo il principio di legge (art.5, D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;
2. **DI DETERMINARE A DECORRERE DAL 01.01.2013** il valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili ricomprese negli ambiti sotto indicati come segue:

- aree fabbricabili ricomprese nel Sistema Insediativo storico e negli Ambiti Urbani Consolidati poste sul territorio comunale, come risultano alla data del 13 agosto 2008 (esecutività del PSC e RUE) e specificate nella Tab. 1 dell'allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- aree fabbricabili ricomprese negli Ambiti Urbani Consolidati a Destinazione Specifica "ACs" poste sul territorio comunale, come risultano alla data del 13 agosto 2008 (esecutività del PSC e RUE) e specificate nella Tab. 2 dell'allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- aree fabbricabili ricomprese negli ambiti di riqualificazione "AR" poste sul territorio comunale, come risultano alla data del 13 agosto 2008 (esecutività del PSC e RUE) e specificate nell'allegata Tab. 3 dell'allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- aree fabbricabili ricomprese negli Ambiti per Nuovi Insediamenti "AN1" poste sul territorio comunale, come risultano alla data del 13 agosto 2008 (esecutività del PSC e RUE) specificate nell'allegata Tab.4 dell'allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- aree fabbricabili ricomprese negli Ambiti per Nuovi Insediamenti in Corso d'Attuazione "AN2" poste sul territorio comunale, come risultano alla data del 13 agosto 2008 (esecutività del PSC e RUE) specificate nell'allegata Tab. 5 dell'allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- aree fabbricabili ricomprese negli Ambiti Specializzati per Attività Produttive di Rilievo Comunale "APC" poste sul territorio comunale, come risultano alla data del 13 agosto 2008 (esecutività del PSC e RUE) e specificate nell'allegata Tab. 6 dell'allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

3. DI DETERMINARE ai sensi dell'art. 4 del "REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI" le seguenti riduzioni d'imposta:

Ambito	Tipologia aree	Riduzione %
AC AN1 AR	Particelle catastali aventi superficie fondiaria (Sf.) inferiore a quella del lotto minimo d'intervento confinante ad altre aree edificabili della <u>medesima proprietà</u> e tali che la superficie totale superi le dimensioni del lotto minimo.	0,00
AC AN1 AR	Particelle catastali aventi superficie fondiaria (Sf.) inferiore a quella del lotto minimo d'intervento confinante ad altre aree edificabili di <u>diversa proprietà</u> e tali che superficie totale superi le dimensioni del lotto minimo d'intervento.	40
AC AN1 AR	Particelle catastali aventi superficie fondiaria (Sf.) inferiore a quella del lotto minimo d'intervento, non accorpabili ad altre aree edificabili.	100

- 4. DI DARE ATTO** che negli ambiti in cui è preclusa la nuova edificazione IMU sull'area è dovuta solo in caso di interventi di recupero degli edifici esistenti per tutta la durata dei lavori. In tal caso si applicano i valori riferiti all'ambito in cui ricade l'edificio.

Inoltre, con separata e distinta votazione, ad unanimità di voti espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.lgs.vo 18.8.2000 n. 267;

ALLEGATO “A” - Tab. 2

AMBITI URBANI CONSOLIDATI CONVENZIONATI – ACs -					
Denominazione.	Località	Comparti		SC edificabile (mq.)	Valore in €/mq. di SC costruibile.
ACs.1	VALESTRA VIA VERABOLENSE	2	a	160	129.50
			b	160	129.50
ACs.2	CARBONIA	1		220	147
ACs.3	CARBONIA-BICETTO	1		220	147
ACs.4	CARPINETI VIA CASTELLO DELLE CARPINETE	1		320	161
ACs.5	CARPINETI VIA PASTORE	1		2.800	161
ACs.6	CARPINETI VIA SAN PROSPERO	2	caserma	700	0.00
			residenziale	900	161
ACs.7	CARPINETI VICOLO BORGHI	1		160	161
ACs.8	CARPINETI VICOLO BORGHI	1		160	161
ACs.9	CARPINETI VICOLO BORGHI	1		320	161
ACs.10	CERIOLA	2	a	240	105
			b	240	105
ACs.11	COLOMBAIA SECCHIA 1	1		420	129.50
ACs.12	COLOMBAIA SECCHIA 2	1		950	129.50
ACs.13	COSTA DI PO'	3	a	160	105
			b	160	105
			c	160	105
ACs.14	FROMBOLARA 1	2	a	160	147
			b	160	147
ACs.15	FROMBOLARA 2	2	a	160	147
			b	160	147
ACs.16	GIAVELLO	1		320	129.50
ACs.17	MAROLA CA' DEL MERLO	3	a	240	147
			b	240	147
			c	100	147

ACs.18	MAROLA LA SVOLTA 1	1	480	147	
ACs.19	MAROLA LA SVOLTA 2	1	160	147	
ACs.20	MAROLA LA SVOLTA 3 Sc max = 1.340 mq. compreso l'edificato esistente	1	produttivo	700	42
			terziario	250	42
			residenziale	140	esistente
			magazzino.	250	42
ACs.21	MAROLA VIA BELLAVISTA	2	a	720	147
			b	COLL-Lc	
ACs.22	MAROLA VIA CANOVA	1	160	147	
ACs.23	MAROLA VIA MONTE VENTASSO	1	160	147	
ACs.24	MAROLA VILLAGGIO DEL CACCIATORE	2	a	320	147
			b	160	147
ACs.25	MONTELAGO 1	1	Residenziale	320	129.50
			Terziario	350	42
			Artigianale	350	42
ACs.26	MONTELAGO 2	1	160	129.50	
ACs.27	PANTANO BRANCIGLIA	1	220	129.50	
ACs.28	PANTANO I VIALI	1	160	129.50	
ACs.29	PANTANO – LE PIAGNE	2	a	620	129.50
			b	500	129.50
ACs.30	POIAGO PIO ISTITUTO	1	=	=	
ACs.31	VALESTRA SCUOLA	1	320	129.50	

ALLEGATO "A" - Tab. 3

AR - Ambiti da riqualificare							
Ambito	Località	ST Mq.	SC max Mq.	n° alloggi	A PUA approvato	Inserito nel POC	Non inserito in POC
AR1.a Ambiti da riqualificare previsti dal PSC. (da inserire nel POC)	Marola La Svolta	6.305	220	2 alloggi	€ 126 mq/SC	€ 72 Mq/SC	€ 63 mq/SC
AR1.b1 Ambiti da riqualificare previsti dal PSC. (da inserire nel POC)	Colombaia Secchia Centro	4.670	660 resid. + 330 terziar.	6 alloggi	€ 112 mq/SC	€ 64 mq/SC	€ 56 mq/SC
AR1.b2 Ambiti da riqualificare previsti dal PSC. (da inserire nel POC)	Colombaia Secchia Sud	2.690	400 oltre residenza esistente.	4 alloggi	€ 108.50 mq/SC	€ 64 mq/SC	€ 56 mq/SC
AR1.e Ambiti da riqualificare previsti dal PSC. (da inserire nel POC)	Carpinetti Centro	3.780	880 oltre residenza esistente	8 alloggi	€ 140 mq/SC	€ 80 mq/SC	€ 70 mq/SC
AR1.d Ambiti da riqualificare previsti dal PSC. (da inserire nel POC)	Valestra Centro	2.130	700 oltre al recupero di Sc esistente non residenziale	6 alloggi	€ 115.50 mq/SC	€ 64 mq/SC	€ 56 mq/SC
AR2 Ambiti da riqualificare costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione. (da inserire nel POC dopo la scadenza qualora non ultimati)	Carpinetti San Prospero (ex Confit)	10.02 6	2.297 (Sc esistente)	Uf=0,30 Mq/mq.	////	////	////

ALLEGATO "A" - Tab. 4

AN1 – Ambiti per nuovi insediamenti							
Ambito	Località	ST	SC max	n° alloggi	PUA approvato	Inserito nel POC	Non inserito in POC
AN1.a 1	CARPINETI SAN PROSPERO 1	36.400	4.000	36	€. 161 mq/SC	€. 93 Mq/Sc	€. 80.50 mq/SC
AN1.a 2	CARPINETI SAN PROSPERO 2	23.185	2.300	21	€. 161 mq/SC	€. 93 Mq/Sc	€. 80.50 mq/SC
AN1.b	CARPINETI CAMINADA	42.377	5.940	54	€. 70 mq/SC	€.40	€. 35 mq/SC
AN1.c	CARPINETI VIA RIANA (privati da delocalizzare)	12.997	2000	12		Assumerà il valore dell'ambito in cui verrà delocalizzato	21
AN1.c 2	CARPINETI VIA RIANA 2 (da delocalizzare prop. comunale)	6.433					////
AN1.d	CARPINETI PRATO 2	14.715	3.100	28	€. 161 mq/SC	€. 93 Mq/Sc	€. 80.50 mq/SC
AN1.e 1	MAROLA CA' REVERBERI	10.710	1.300	12	€. 91 mq/SC	€.48 Mq/Sc	€. 42 mq/SC
AN1.e 2	MAROLA VIA ARENA	30.965	2.640	24	€. 105 mq/SC	€.56 Mq/Sc	€. 49 mq/SC
AN1.f	PANTANO BRANCIGLIA	22.987	2.300	21	€. 105 mq/SC	€.60 Mq/Sc	€. 52.50 mq/SC
AN1.g	V ALESTRA MONTELAGO	17.730	2.000	18	€. 119 mq/SC	€. 68 Mq/Sc	€. 59.50 mq/SC
AN1.h	POIAGO CHIESA	14.882	1.500	14	€. 119 mq/SC	€. 68 Mq/Sc	€. 59.50 mq/SC
AN1.i	PANTANO CORBELLA	7.016	350	3	€. 122.50 mq/SC	€.68 Mq/Sc	€. 59.50 mq/SC

ALLEGATO “A” - Tab. 5

AN2 – Ambiti per nuovi insediamenti in corso d’attuazione

(Attività edilizia in aree parzialmente edificate)

Tav. RUE	Località	ST	Uf. mq/mq	SC max.	PUA approvato	Inserito nel POC	Non inserito in POC
1.8	Marola Pian del lago	3.000	0,30	900	115	97	84
1.8	Cantigalli	4.452	Come da PPI Privata approvato.		115	97	84
1.13	Carpineti Via Pastore	11.822	Come da PPI Privata approvato.		189	105	91
1.13	Carpineti Frullo	5.647	Come da PPI Privata approvato.		189	105	91
1.15	Valestra Cost'Alta	5.614	0,30	1.684	175	97	84

ALLEGATO “A” - Tab. 6

<p align="center">APC – Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale.</p>						
Ambito	Lotto minimo SF mq.	Uf max mq/mq.	Carpineti €.	Nuclei maggiori Marola La Svolta Cantigalli €.	Nuclei abitati Tutte le frazioni ad esclusione delle maggiori €.	Territorio Rurale €.
APC(i) – E Prevalenza di attività industriali - esistenti.	lotti liberi	0,60	45.50	42	38.50	35
APC(i) – P Prevalenza di attività industriali ampliamento di ambiti - esistenti.	lotti già edificati	0,65	45.50	42	38.50	35
APC(i) – Pp (Quercioli) Prevalenza di attività industriali - nuovi insediamenti di progetto, secondo la seguente casistica:	lotti liberi	0,50	==	==	==	
	a) lotto inserito nel POC 50 euro			b) lotto non inserito nel POC. 25 euro		
APC(t) – E Prevalenza di attività terziario - direzionale - esistenti.	lotti liberi nuovi	0,60	45.50	42	38.50	35
APC(t) – P Prevalenza di attività terziario - direzionale - ampliamento di ambiti esistenti.	lotti liberi	0,65	==	==	==	38.50 (Falbio)
APC(a) - Prevalenza di attività artigianali esistenti composti da una sola unità locale	lotti liberi	0,65	==	==	38.50	38.50
APC(i)* - Ambiti per attività produttive costituite da PUA approvati all'atto dell'adozione.	come da PUA approvato		45.50	42	38.50	35
APC T – Ambiti specializzati per attività produttive da trasformare.	i valori sono da applicare solo nel periodo in cui sono in corso interventi edilizi.		45.50	42	38.50	35
APC(i)-S – Ambiti specializzati per attività produttive da trasformare.	lotto edificato	SC = 300 mq. (valore pre assegnato)	==	==	==	35 (Lama)

Approvato e sottoscritto:

IL SINDACO PRESIDENTE
F.to Montemerli Leonilde

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Marziliano Matteo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La suesesa deliberazione ai sensi dell'art. 124, comma primo, D.Lgs.vo 18.8.2000 n. 267, viene oggi pubblicata all'albo pretorio on line sul sito web istituzionale del comune (www.comune.carpineti.re.it) per quindici giorni consecutivi.

Carpineti, lì 19/06/2013

Il Segretario Comunale
Marziliano Matteo

CERTIFICATO DI COPIA CONFORME

E' copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Il Segretario Comunale
Marziliano Matteo

Carpineti, lì 19/06/2013

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

Si attesta che la suesesa deliberazione:

- è stata pubblicata all'albo pretorio on line sul sito web istituzionale del comune (www.comune.carpineti.re.it) per quindici giorni consecutivi dal 19/06/2013 al 03/07/2013 ai sensi dall'art. 124, del D.lgs 267/2000;
- è stata comunicata con lettera n. 5604 in data 19/06/2013 ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.8.2000, n. 267;
- è divenuta esecutiva il giorno 06/06/2013 decorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione ai sensi dell'Art. 134, comma 3 D.Lgs 267/2000

Il Segretario Comunale
Marziliano Matteo

Carpineti, lì 19/06/2013

E' copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Carpineti, lì

Il Segretario Comunale
Marziliano Matteo