

OGGETTO: ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO PER LE AREE FABBRICABILI E PER LE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE ANNO 2018

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il Decreto Legge n. 201/2011, recante “Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici” convertito, con modificazioni nella Legge n. 241/2011;

ATTESO che dal 1° gennaio 2012 è istituita l’Imposta Municipale Propria – I.M.U.;

VISTO l’art. 6 comma 2 del Regolamento per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria, approvato con delibera di C.C. n. 41 del 25/10/2012, esecutiva ai sensi di legge;

CONSIDERATO che occorre determinare il valore economico delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale Propria per l’anno 2018, secondo quanto previsto dall’art. 5, comma 5, del D.Lgs n. 504/1992;

CONSIDERATO che non si intende modificare la base di partenza dei valori unitari delle aree edificabili, viene richiamata la delibera di G.C. n. 71/2013 con la quale si determinavano i valori unitari a mq. delle aree edificabili in comune di Casorate Primo per l’anno 2013;

TENUTO CONTO che i valori unitari a mq. delle aree edificabili in comune di Casorate Primo per l’anno 2018 vengono calcolati con l’incremento ISTAT previsto per la determinazione di tali valori partendo come base di partenza i valori della delibera di G.C. n. 71/2013 sopra richiamata;

CONSIDERATO che nella tabella riportata nella relazione tecnica allegata alla delibera di G.C. n. 71/2013, non sono previsti i valori delle aree di edilizia residenziale pubblica (PEEP, ERP), i valori dei Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP) e i valori di edilizia industriale soggetta a Piano per l’Insediamento Produttivo (PIP), viene richiamata la delibera di C.C. n. 6 / 2012 con la quale si determinavano i valori unitari di partenza. Di conseguenza per l’anno 2016, si applicheranno gli stessi criteri e gli stessi coefficienti correttivi approvati dagli atti sopra richiamati;

VISTA l’allegata relazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dove sono riportate le modalità di definizione dei valori, e dove sono riportati gli incrementi ISTAT dal 2013 al 2016;

VISTO il D.Lgs. 267/00 e s.m.i.;

DATO ATTO che sulla presente deliberazione sono stati acquisiti gli allegati pareri favorevoli in ordine di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell’art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

CON VOTI favorevoli all’unanimità espressi per alzata di mano;

DELIBERA

DI DEFINIRE i valori delle aree fabbricabili agli effetti dell’Imposta Municipale Propria (I.M.U) per l’anno 2018, come da relazione allegata, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, comprensiva della tabella riepilogativa che elenca i valori per le varie zone territoriali.

DI DICHIARARE, con separata votazione risultata favorevole all’unanimità per alzata di mano, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.



Città di Casorate Primo

Via A. Dall'Orto 15 – 27022 Casorate Primo (PV)

Tel. 02/90519511 Fax 02/905195239 - C.F. 00468580188

www.comune.casorateprimo.pv.it

Allegato alla deliberazione di G.C. n. _____ del _____
avente come oggetto:
ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO PER LE AREE
FABBRICABILI E PER LE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE
ANNO 2018

In ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000.

Casorate Primo, lì 01/03/2018

Il Responsabile del Servizio
Arch. Fabrizio CASTELLANZA

oo

In ordine alla regolarità contabile si esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000.

Casorate Primo, lì 01/03/2018

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Emiliano Rovati

RELAZIONE PER L'INDIVIDUAZIONE, PER L'ANNO 2018, DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE "AREE FABBRICABILI" AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMU

1) PREMESSE

Oggetto della presente Relazione è la determinazione del valore di riferimento per l'anno 2018, delle aree con potenzialità edificatoria ai fini IMU afferenti le destinazioni individuate a qualunque titolo, con diritti edificatori (diversificati nei vari tessuti e ambiti), nel PGT VIGENTE.

2) BASE DI CALCOLO

Per la determinazione dei valori vengono presi i criteri e viene presa a base dei calcoli la tabella approvata dalla delibera di G.C. n. 71/2013 con la quale si determinavano i valori unitari a mq. delle aree edificabili in comune di Casorate Primo, ovvero:

<i>Ambiti Territoriali Prevalenti</i>	<i>If = Indice di Fabbricabilità</i>	<i>Valore (€/mq di St)</i>
<i>B1 – Aree Residenziali esistenti e di completamento</i>	<i>1,20 mc/mq</i>	<i>100,00</i>
<i>B2 – Aree Residenziali esistenti e di completamento ad alta densità</i>	<i>1,50 mc/mq</i>	<i>112,86</i>
<i>B3 – Aree Residenziali esistenti e di completamento a bassa densità</i>	<i>1,00 mc/mq</i>	<i>91,43</i>
<i>B4 – Aree a verde privato</i>	<i>0,50 mc/mq</i>	<i>70,00</i>
<i>B6 – Aree di riqualificazione funzionale e di completamento residenziale</i>	<i>1,00 mc/mq</i>	<i>91,43</i>
	<i>Uf = Utilizz. Fondiaria</i>	<i>Valore (€/mq di St)</i>
<i>C1 – Aree terziarie</i>	<i>0,60 mq/mq</i>	<i>86,67</i>
<i>C2 – aree miste terziarie/produktive</i>	<i>0,55 mq/mq</i>	<i>80,00</i>
<i>D1 – Aree produttive ed artigianali</i>	<i>0,55 mq/mq</i>	<i>80,00</i>
<i>D2 – Aree industriali</i>	<i>0,40 mq/mq</i>	<i>60,00</i>
	<i>If = Indice di Fabbricabilità</i>	<i>Valore (€/mq di St)</i>
<i>D3 – Aree artigianali con possibilità di riconversione funzionale</i>	<i>1,20 mc/mq</i>	<i>100,00</i>
<i>AT Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano</i>	<i>If (mc/mq) Uf (mq/mq)</i>	<i>Valore (€/mq di St)</i>
1. TRP1 - Residenziale (perequazione)	0,70 mc/mq	78,57
2. TRP2 - Residenziale (perequazione)	0,50 mc/mq	70,00
3. TR1 - Residenziale	1,30 mc/mq	104,29
4. TR2 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
5. TR3 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
6. TR4 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
7. TR5 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
8. TR6 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
9. TR7 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
10. TR8 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
11. TR9 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
12. TR10 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
13. TR12 - Produttivo	0,50 mq/mq	73,33
14. TR13 - Produttivo	0,50 mq/mq	73,33
15. TR14 - Residenziale	0,54 mc/mq	71,71
16. TR15 - Produttivo	0,50 mq/mq	73,33
17. TR16 - Commerciale	0,47 mq/mq	141,76
18. TR16 - Residenziale	1,69 mc/mq	121,10

Con l'assunzione dei seguenti parametri:

<i>Destinazione d'uso prevalente</i>	<i>If min mc/mq</i>	<i>Val. min. €/mq</i>	<i>If max mc/mq</i>	<i>Val. mass. €/mq</i>
Residenziale	0,50	70,00	1,20	100,00

<i>Destinazione d'uso prevalente</i>	<i>Uf min mq/mq</i>	<i>Val. min. €/mq</i>	<i>Uf max mq/mq</i>	<i>Val. mass. €/mq</i>
Artigianale / Produttivo	0,40	60,00	0,55	80,00
Commerciale	0,40	125,00	0,50	150,00

Considerato che nella delibera di G.C. n. 71/2013 non sono riportati i valori delle aree destinate ai Piani di Edilizia Economica Popolare (PEEP) e ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e i valori di edilizia industriale soggetta a Piano per l'Insediamento Produttivo (PIP), per la determinazione dei valori di tali aree PEEP, ERP e PIP), viene richiamata anche la delibera di C.C. n. 6/2012 con la quale si determinavano i coefficienti di riduzione per tali aree. Di conseguenza per l'anno 2016, si applicheranno gli stessi criteri e gli stessi coefficienti correttivi approvati dagli atti sopra richiamati:

1. per le aree di edilizia residenziale pubblica (**ERP**) e per le aree soggette a Piani di Edilizia Economica Popolare (**PEEP**): - **50 %** del valore delle aree edificabili in edilizia libera *BI – Aree Residenziali esistenti e di completamento*;
2. per le soggette a Piano per l'Insediamento Produttivo (**PIP**)- **50 %** del valore delle aree edificabili in edilizia libera *D1 – Aree produttive ed artigianali*;
3. Ulteriore riduzione per le aree di edilizia residenziale pubblica (**ERP**) e per le aree soggette a Piani di Edilizia Economica Popolare (**PEEP**) **ricadenti in zona periferica**: - **25 %** del valore delle aree edificabili come calcolate al punto 1;
4. Ulteriore riduzione per le aree di edilizia industriale soggetta a piano attuativo (**PIP**) **ricadenti in zona periferica**: - **30 %** del valore delle aree edificabili come calcolate al punto 2;

3) INDICI ISTAT

I numeri indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati "FOI" forniscono la misura delle variazioni nel tempo dei prezzi (costo della vita). Sono indici usati per adeguare periodicamente i valori monetari.

Ultimo dato disponibile: **Gennaio 2018**

- Indice = 101,5 (base 2015 =100)
 - Variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente: **+0,9%**
 - Variazione % rispetto al mese precedente: **+0,4%**

Per calcolare la variazione percentuale dell'Indice nazionale ISTAT è sufficiente inserire le date d'inizio e fine del periodo che ti interessa. È possibile calcolare la variazione a partire dal 1967, primo anno per il quale sono disponibili gli Indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati FOI.

Da:	Giugno	2013	data remota
A:	Gennaio	2018	data recente
<p>Variatione percentuale = 1,5 %</p> <p>Variatione al 75 % = 1,13 %</p>			

Variatione percentuale indice ISTAT = 1.50 %

Considerato che l'indice di variatione è vicinissimo allo zero viene considerato ininfluenza ai fini della determinazione dei valori di cui trattasi, pertanto non viene applicato per la determinazione dei valori delle aree edificabili per l'anno 2018, demandando al prossimo anno una nuova eventuale verifica.

4) VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2018

Confermato che in merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni medesimi, va certamente tenuta nella debita considerazione, la circolare 31 dicembre 1998, 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che, la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento), ai sensi della lettera g) del primo comma dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento ICI (ora IMU), nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale.

Ribadito che il disposto di cui al D.Lgs 504/92 relativo al valore imponibile ai fini ICI – ora IMU (valore di mercato dell'area), resta un punto fermo, avremo che:

- il contribuente, può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato (è evidente che in questo caso occorrerà quanto meno acquisire una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino)
- il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Richiamati tutti i CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI contenuti nella delibera di G.C. n. 71/2013 e nella delibera di C.C. n. 6/2012.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato e del conseguente valore di riferimento, le aree tassabili ai fini IMU per l'anno 2016, vengono considerate come appartenenti a più ipotetici macro gruppi, definiti nel Piano di Governo del Territorio e nei suoi diversi elaborati costitutivi:

B1 – Aree Residenziali esistenti e di completamento

B2 – Aree Residenziali esistenti e di completamento ad alta densità

B3 – Aree Residenziali esistenti e di completamento a bassa densità
 B4 – Aree a verde privato
 B6 – Aree di riqualificazione funzionale e di completamento residenziale
 C1 – Aree terziarie
 C2 – aree miste terziarie/produttive
 D1 – Aree produttive ed artigianali
 D2 – Aree industriali
 D3 – Aree artigianali con possibilità di riconversione funzionale

AT Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

VALORI 2018

<i>Ambiti Territoriali Prevalenti</i>	<i>I_f = Indice di Fabbricabilità</i>	<i>Valore (€/mq di St)</i>
<i>B1 – Aree Residenziali esistenti e di completamento</i>	<i>1,20 mc/mq</i>	<i>100,00</i>
<i>B2 – Aree Residenziali esistenti e di completamento ad alta densità</i>	<i>1,50 mc/mq</i>	<i>112,86</i>
<i>B3 – Aree Residenziali esistenti e di completamento a bassa densità</i>	<i>1,00 mc/mq</i>	<i>91,43</i>
<i>B4 – Aree a verde privato</i>	<i>0,50 mc/mq</i>	<i>70,00</i>
<i>B6 – Aree di riqualificazione funzionale e di completamento residenziale</i>	<i>1,00 mc/mq</i>	<i>91,43</i>
	<i>U_f = Utilizz. Fondiaria</i>	<i>Valore (€/mq di St)</i>
<i>C1 – Aree terziarie</i>	<i>0,60 mq/mq</i>	<i>86,67</i>
<i>C2 – aree miste terziarie/produttive</i>	<i>0,55 mq/mq</i>	<i>80,00</i>
<i>D1 – Aree produttive ed artigianali</i>	<i>0,55 mq/mq</i>	<i>80,00</i>
<i>D2 – Aree industriali</i>	<i>0,40 mq/mq</i>	<i>60,00</i>
	<i>I_f = Indice di Fabbricabilità</i>	<i>Valore (€/mq di St)</i>
<i>D3 – Aree artigianali con possibilità di riconversione funzionale</i>	<i>1,20 mc/mq</i>	<i>100,00</i>
<i>AT Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano</i>	<i>I_f (mc/mq) U_f (mq/mq)</i>	<i>Valore (€/mq di St)</i>
1. TRP1 - Residenziale (perequazione)	0,70 mc/mq	78,57
2. TRP2 - Residenziale (perequazione)	0,50 mc/mq	70,00
3. TR1 - Residenziale	1,30 mc/mq	104,29
4. TR2 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
5. TR3 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
6. TR4 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
7. TR5 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
8. TR6 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
9. TR7 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
10. TR8 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
11. TR9 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
12. TR10 - Residenziale	1,08 mc/mq	94,86
13. TR12 - Produttivo	0,50 mq/mq	73,33
14. TR13 - Produttivo	0,50 mq/mq	73,33
15. TR14 - Residenziale	0,54 mc/mq	71,71
16. TR15 - Produttivo	0,50 mq/mq	73,33
17. TR16 - Commerciale	0,47 mq/mq	141,76
18. TR16 - Residenziale	1,69 mc/mq	121,10

Con l'assunzione dei i seguenti parametri:

<i>Destinazione d'uso prevalente</i>	<i>If min mc/mq</i>	<i>Val. min. €/mq</i>	<i>If max mc/mq</i>	<i>Val. mass. €/mq</i>
--------------------------------------	-------------------------	---------------------------	-------------------------	----------------------------

1. per le aree di edilizia residenziale pubblica (**ERP**) e per le aree soggette a Piani di Edilizia Economica Popolare (**PEEP**): - **50 %** del valore delle aree edificabili in edilizia libera *B1 – Aree Residenziali esistenti e di completamento*;
2. per le soggette a Piano per l'Insediamento Produttivo (**PIP**)- **50 %** del valore delle aree edificabili in edilizia libera *D1 – Aree produttive ed artigianali*;
3. Ulteriore riduzione per le aree di edilizia residenziale pubblica (**ERP**) e per le aree soggette a Piani di Edilizia Economica Popolare (**PEEP**) **ricadenti in zona periferica**: - **25 %** del valore delle aree edificabili come calcolate al punto 1;
4. Ulteriore riduzione per le aree di edilizia industriale soggetta a piano attuativo (**PIP**) **ricadenti in zona periferica**: - **30 %** del valore delle aree edificabili come calcolate al punto 2;
5. Modalità di calcolo del valore di un'area fabbricabile di cui agli ambiti territoriali *B1 – B2 – B3 – B4 – B6*: Superficie edificabile (mq) x Valore ambito di riferimento (€/mq);
6. Modalità di calcolo del valore di un'area fabbricabile di cui agli ambiti territoriali *C1 – C2 – D1 – D2 – D3*: Superficie edificabile (mq) x Valore ambito di riferimento (€/mq);
7. Modalità di calcolo del valore di un'area fabbricabile in ambito di trasformazione:
Superficie territoriale x Valore ambito di riferimento (€/mq);

Sulla base degli indici su esposti e dei valori di riferimento, indicativi per ogni singolo indice urbanistico, andranno rilevati i valori delle aree fabbricabili intermedi mediante interpolazione lineare

Casorate Primo, 01/03/2018

Il Responsabile dei
«Servizi per il Territorio»
Arch. Fabrizio CASTELLANZA

