



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

COPIA

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 140 del 14/12/2017

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2018.

L'anno duemiladiciassette addì quattordici del mese di Dicembre alle ore 16:00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale

All'appello risultano :

BIOLCHINI LUCIANO	Sindaco	Presente
ISEPPI DANIELE	Vice-Sindaco	Presente
BELLOI CINZIA	Assessore	Presente
CAMATTI EROS	Assessore	Presente
MUZZARELLI GIAN LUCA	Assessore	Presente
PIETROLUONGO ANGELA	Assessore	Presente

Presenti N. 6 Assenti N. 0

Assiste alla seduta il Segretario GIOVANELLI GIAMPAOLO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. BIOLCHINI LUCIANO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2018.

La Giunta Comunale

Visti:

- L'art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che istituisce l'imposta municipale propria (I.M.U.);
- l'articolo 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni, che rimanda agli artt. 2 e 5 del D. Lgs. 504/92 rispettivamente per la definizione e la valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'IMU;
- l'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le 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;
- visto il regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), approvato con deliberazione C.C. n. 36 del 25/10/2012, modificato con deliberazione C.C. n. 19 del 27/03/2014, in particolare l'art. 2 relativo alla determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili;

Dato atto che era necessario determinare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, inserite nei diversi strumenti urbanistici comunali (PSC, RUE, POC) conformi alla L. R. n. 20/2000;

Richiamata la propria deliberazione n. 34 del 9/03/2017 avente ad oggetto: "Approvazione schema preliminare di accordo di collaborazione tra il comune di Pavullo nel Frignano e l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio per lo svolgimento di attività estimativa";

Vista la dettagliata Relazione tecnica, assunta agli atti dell'Amministrazione con prot. n. 16141 del 1/08/2017, trasmessa dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, relativa alla determinazione dei valori venali delle aree edificabili del territorio comunale, disciplinate dagli strumenti urbanistici conformi alla legge regionale n. 20/2000, ai fini dell'applicazione della vigente normativa in materia di I.M.U..

Rilevato che

- i valori contenuti nella suddetta relazione sono stati determinati sul presupposto che i beni siano liberi da qualsiasi peso, servitù e vincoli e che rispettino le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
- all'interno di ciascuna "zona omogenea" sono stati individuati "ambiti omogenei" basati essenzialmente sulle potenzialità e sugli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica vigente, così come riassunto nella tabella " Riepilogo degli ambiti omogenei" (**Allegato B**), per l'interpretazione dei cui acronimi (ACS, AUC, ANS, ASP ecc) si rimanda agli strumenti urbanistici approvati ai sensi della L. R. 20/2000;
- i valori delle aree edificabili indicati in tabella potranno essere **ridotti al massimo del 15%** in caso di limitazioni della capacità edificatoria, con conseguente decremento del valore dell'area, derivante, a titolo esemplificativo, da:



- forma, dimensione, conformazione e/o limitazioni dell'accessibilità del lotto;
 - vincoli, gravami, servitù ed oneri gravanti sull'area;
 - particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno;
 - limiti specifici, che oggettivamente incidano sul valore;
 - comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.
- nel caso in cui le circostanze suddette pregiudichino l'edificabilità in maniera totale, l'area deve essere oggetto di una valutazione specifica;

Ritenuto opportuno differenziare il valore delle aree perimetrate nelle tavole di Piano strutturale comunale (PSC) come territorio potenzialmente urbanizzabile sia *per nuovi insediamenti urbani* (ANS) che per *nuovi ambiti specializzati per attività produttive* (ASP) e indicate nell'allegato B con le sigle "ANS non inseriti in POC" e "ASP –BN non inseriti in POC" prevedendo una riduzione del 15% del valore di delibera nei casi in cui le previsioni in parola non siano programmate dal POC o altri strumenti urbanistici attuativi delle previsioni del PSC.

Visti:

- il vigente Statuto comunale;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- la Legge 07/08/1990, m. 241;

Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi di legge, in calce al presente atto;

Con voti unanimi, legalmente resi;

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell'art. 2 del regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU), approvato con deliberazione C.C. n. 36 del 25/10/2012 e ss. mm e ii., i valori per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU come indicati nella "**Tabella valori**", allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**). I valori espressi nella suddetta tabella sono la sintesi dell'attività di elaborazione dei dati descritta nella dettagliata Relazione tecnica redatta dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, agli atti dell'Amministrazione comunale;
2. di attribuire ai suddetti valori decorrenza 01 gennaio 2018;
3. di dare atto che all'interno di ciascuna "zona omogenea" sono stati individuati "ambiti omogenei" basati essenzialmente sulle potenzialità e sugli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica vigente, così come riassunto nella tabella "**Riepilogo degli ambiti omogenei**" (**Allegato B**), per l'interpretazione dei cui acronimi (ACS, AUC, ANS, ASP ecc) si rimanda agli strumenti urbanistici approvati ai sensi della L. R. 20/2000;
4. di stabilire che qualora nella scheda non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori



espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;

5. di prevedere che i valori delle aree edificabili indicati in tabella potranno essere ridotti al massimo del 15% in caso di limitazioni della capacità edificatoria con conseguente decremento del valore dell'area, a titolo esemplificativo, derivante da:
 - forma, dimensione, conformazione e/o limitazioni dell'accessibilità del lotto;
 - vincoli, servitù, gravami ed oneri gravanti sull'area;
 - particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno;
 - limiti specifici, che oggettivamente incidano sul valore;
 - comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata.
6. Di prevedere che l'area deve essere oggetto di una valutazione specifica, nel caso in cui le circostanze di cui al punto 5) pregiudichino l'edificabilità in maniera totale;
7. di prevedere una riduzione del 15% del valore delle aree perimetrare nelle tavole di Piano strutturale comunale (PSC) come territorio potenzialmente urbanizzabile sia **per nuovi insediamenti urbani** (ANS) che per **nuovi ambiti specializzati per attività produttive** (ASP) e indicate nell'allegato B con le sigle "ANS non inseriti in POC" e "ASP –BN non inseriti in POC" nei casi in cui le previsioni in parola non siano programmate dal POC o altri strumenti urbanistici attuativi delle previsioni del PSC .
8. di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di mercato ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione della Tabella sulle pagine Internet dell'Amministrazione a ciò dedicate.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Oggetto:

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2018.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sul presente atto, ai sensi dell'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto.

Il Direttore dell'Area
Servizi Finanziari
F.to (COVILI FABRIZIO)

Pavullo nel Frignano, 14/12/2017

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, ai fini del controllo contabile di cui all'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto, la relativa copertura finanziaria.

Il Direttore dell'Area
Servizi Finanziari
F.to (COVILI FABRIZIO)

Pavullo nel Frignano, 14/12/2017

Assessore Proponente
F.to MUZZARELLI GIAN LUCA



Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to BIOLCHINI LUCIANO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. GIOVANELLI GIAMPAOLO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Della adozione della presente deliberazione è stata data comunicazione ai Capigruppo Consiliari contestualmente alla data di pubblicazione (Art. 125 D.Lgs. 18.08.2000, n.267).

Pavullo li 30/12/2017

IL MESSO COMUNALE
F.to Claudio Bonucchi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Giampaolo Giovanelli

La presente deliberazione, che consta di pagine di numero pari a quelle numerate è copia conforme all'originale e viene rilasciata per uso amministrativo.

Pavullo li, 30/12/2017

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Giampaolo Giovanelli

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

-che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il _____10/01/2018_____, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3 D.Lgs. 18.08.2000, n.267);

[] è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 D.Lgs.18.08.2000, n.267);

Addi

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. GIOVANELLI GIAMPAOLO

La presente deliberazione, che consta di pagine di numero pari a quelle numerate è copia conforme all'originale e viene rilasciata per uso amministrativo.

Pavullo li

IL SEGRETARIO GENERALE



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato A) della deliberazione
di G.C. n. 140 del 14/12/2017
IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dr. Giampaolo Giovanelli)

E' copia conforme all'originale
dell'allegato A) della deliberazione
di G.C. n. 140 del 14/12/2017
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giampaolo Giovanelli)

Produttivo in territorio rurale	-	-	-	-	-	-	-	-	39,00
Ricettivo in territorio rurale***	-	-	-	-	-	-	-	-	15,49

* valori espressi al metro quadrato di Superficie Utile

** valori espressi al metro quadrato di Superficie Territoriale

*** valori espressi al metro quadrato di Superficie Fondiaria (non determinati dall'Ufficio)



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato B) della deliberazione
di G.C. n. 140 del 14/12/2017
IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (Dr. Giampaolo Giovanelli)

E' copia conforme all'originale
dell'allegato B) della deliberazione
di G.C. n. 140 del 14/12/2017
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giampaolo Giovanelli)

Riepilogo degli ambiti omogenei

Allegato B

Zona	Località	Tipologia prevalente	Ambito	
1	Pavullo Mediana	Residenziale	ACS	
			AUC 1.1	potenzialità edificatoria in SC potenzialità edificatoria in SU
			AUC 1.2	
			AUC 1.3	
			AUC 1.5 nn.8-9-10-11-12-13-17	
		ANS	con piano attuativo e da urbanizzare nel POC fuori dal POC	
		Produttiva	ASP 1.1	
			ASP 1.3	
			ASP_BN	nel POC da urbanizzare fuori dal POC
		Commerciale - Terziaria Ricettiva e Case di cura	AST	
AUC 1.6				
2	S. Antonio Acquabuona	Residenziale	AUC 1.1	potenzialità edificatoria in SC potenzialità edificatoria in SU
			AUC 1.2	
			AUC 1.3	
			AUC 1.5 nn.4-5-22	
			ANS	con piano attuativo e da urbanizzare nel POC fuori dal POC
		Produttiva	ASP 1.1	
			ASP_BN	nel POC da urbanizzare fuori dal POC
3	Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	Residenziale	AUC 1.1	potenzialità edificatoria in SC potenzialità edificatoria in SU
			AUC 1.2	
			AUC 1.4	
			ANS	con piano attuativo e da urbanizzare nel POC fuori dal POC

		Ricettiva e Case di cura	AUC 1.6	
		Produttiva	ASP 1.2	
			ASP_BN	nel POC da urbanizzare fuori dal POC
4	Querciagrossa Pozzaccia	Residenziale	AUC 1.1	potenzialità edificatoria in SC potenzialità edificatoria in SU
			AUC 1.2	
			AUC 1.4	
			ANS	con piano attuativo e da urbanizzare nel POC fuori dal POC
		Produttiva	ASP 1.1	
			ASP_BN	nel POC da urbanizzare fuori dal POC
5	Verica Piantacroce Miceno	Residenziale	ACS	
			AUC 1.1	potenzialità edificatoria in SC potenzialità edificatoria in SU
			AUC 1.2	
			AUC 1.4	
		ANS	con piano attuativo e da urbanizzare nel POC fuori dal POC	
6a	Renno Gaianello Camatta	Residenziale	ACS	
			AUC 1.1	potenzialità edificatoria in SC potenzialità edificatoria in SU
			AUC 1.2	
			AUC 1.4	
			AUC 1.5 nn.1-18-19	
		ANS	con piano attuativo e da urbanizzare nel POC fuori dal POC	
		Commerciale - Terziaria Ricettiva e Case di cura	AST	
		AUC 1.6		
	Montecuccolo		ACS	
			AUC 1.1	potenzialità edificatoria in SC potenzialità edificatoria in SU
			AUC 1.2	

6b	Gaiato Coscogno	Residenziale	AUC 1.4	
			AUC 1.5 nn.2-3	
			ANS	con piano attuativo e da urbanizzare nel POC fuori dal POC
6c	Casa Venturelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	Residenziale	ACS	
			AUC 1.1	potenzialità edificatoria in SC
			AUC 1.2	potenzialità edificatoria in SU
			AUC 1.4	
			AUC 1.5 n.6-7-14-15-16-20-21	
			ANS	con piano attuativo e da urbanizzare nel POC fuori dal POC
7	Territorio rurale	Residenziale		-
		Produttiva		-
		Ricettiva		-