



COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 48 DEL 13/05/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE METODO DI CALCOLO E VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2019

L'anno duemiladiciannove, il giorno tredici del mese di Maggio alle ore 15:15 presso la Sala Giunta, convocata a cura del Vice Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza	Assenza
Carpeggiani Cristina	Sindaco		x
Franceschi Claudio	Assessore	x	
Venturini Anna	Assessore	x	
Savoia Valentina	Assessore		x
Visentin Federico	Assessore	x	

Totale presenti: 3 Totale assenti: 2

Presiede l'adunanza il Vice Sindaco Claudio Franceschi.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Simonetta D'amore.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo di Bologna, Castel S. Pietro Terme, Dozza, Fontanelice, Imola, Mordano, Medicina hanno costituito, ai sensi della legge regionale 24.03.2004 n. 6, il Nuovo Circondario Imolese con lo scopo di esercitare in forma associata funzioni conferite dalla Provincia di Bologna e dalla Regione Emilia Romagna nonché funzioni comunali;

Visto:

- l'art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, relativo all'istituzione e disciplina 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. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (Legge di stabilità 2014) che ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), che si compone dell'Imposta Municipale Propria (IMU), del tributo sui servizi indivisibili (TASI), e della tassa sui rifiuti (TARI);
- l'art. 52 D.Lgs. n. 446/97 in materia di potestà regolamentare dei Comuni;

Premesso che:

- ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del Dlgs. n. 504/1992, la base imponibile 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;
- la citata normativa IMU rimanda alla definizione di area fabbricabile quella vigente per l'ICI;

Visto il Regolamento di disciplina dell'IMU, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29/10/2012, così come modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 16/04/2014;

Visto l'art. 9 del predetto Regolamento disciplinante l'applicazione dell'IMU nel territorio comunale, che prevede la competenza della Giunta Comunale nella determinazione, periodica e per zone omogenee, dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta, nonché la competenza dello stesso organo comunale nella definizione del relativo metodo di calcolo, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi;

Considerato che ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs n.267/2000 rientra fra le competenze del Consiglio comunale la mera istituzione e ordinamento dei tributi locali, mentre competenza residuale e gestionale nella medesima materia viene riconosciuta dall'art. 48 del medesimo decreto alla Giunta Comunale;

Vista le delibera di G.C. n. 30 del 23.04.2012 con cui è stato approvato il metodo di calcolo dei valori delle aree edificabili ai fini IMU e con cui si sono aggiornati i valori delle stesse a valere dal 1° gennaio 2012 e la delibera di G.C. n. 37 del 02.04.2013 con cui sono stati

approvati i valori delle aree edificabili e il metodo di calcolo dei valori delle aree ai fini IMU per l'anno 2013, nonché la delibera di Giunta Comunale n. 68 del 13.05.2014 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014, la delibera di G.C. n. 55 del 12.05.2015 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015 e la delibera di G.C. n. 39 del 04.05.2016 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2016 e la delibera di G.C. n. 45 del 16.05.2017 avente come oggetto l'approvazione metodo di calcolo e valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2017 e la delibera di G.C. n. 60 del 29/5/2018 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2018;

Preso atto della crisi di mercato che ha investito anche il settore immobiliare;

Considerato che nel 2014 con atto di Giunta Comunale si è provveduto a ridurre, rispetto al 2013, i valori delle aree edificabili da assumere come riferimento ai fini della determinazione della base imponibile IMU, e che tali valori sono stati confermati anche per il 2015 e per il 2016, per poi essere ridotti nel 2017 e confermati per l'anno 2018;

Considerato quanto indicato nella relazione del 09/5/2019 Prot n. 0002995, allegata alla presente, elaborata dallo Studio Getec s.r.l., affidatario del servizio di valorizzazione delle aree edificabili ai fini IMU per i Comuni del NCI, in cui è proposto:

- di confermare, per l'anno 2019, i valori tabellari vigenti nel 2018, valutando eventualmente, caso per caso, le problematiche che si dovessero proporre in corso d'anno ed i relativi allegati;
- il metodo di calcolo elaborato per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU;
- i valori dei nuovi ambiti territoriali di trasformazione inseriti nel PSC (ambiti urbanizzabili);

Richiamata la deliberazione C.C. n. 69 del 14.12.2016, esecutiva in data 01.01.2017, relativa all'adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC) - Adozione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) (art. 33 34 L.R. 20/2000 e succ. mod)- Adozione della classificazione acustica (art. 3 L.R. 15/2001 e art. 20 L.R. 20/2000 e succ. mod.);

Richiamata inoltre la deliberazione C.C. n. 6 del 20/03/2019 con cui sono stati approvati contestualmente il Piano Strutturale Comunale (PSC) , Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) e Classificazione Acustica;

Preso atto dei criteri generali riguardanti la determinazione dei valori delle aree edificabili del Nuovo Circondario Imolese ai fini IMU per l'anno 2013, condivisi con atto della Conferenza dei Sindaci del Nuovo Circondario Imolese n. 38 del 15 maggio 2013;

Considerata la necessità di approvare i criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU ed il relativo metodo di calcolo dei valori, per coordinarli con il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvati con delibera di C.C. del 20.03.2019, così come proposti dallo Studio Getec srl;

Ritenuto pertanto di condividere il contenuto delle suddette relazioni e che l'approvazione di tali valori ha la valenza degli "studi di settore" per i contribuenti interessati ed è vigente, nel territorio comunale, e che tali valori di riferimento – conformemente all'art.9 del vigente

regolamento comunale disciplinante l'applicazione dell'IMU – non sono vincolanti né per il Comune, né per i contribuenti;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 28.02.2019 ad oggetto, "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2019-2021 (Art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e Art. 10, D.Lgs. n. 118/2011)";

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente Servizio Tributi Associato NCI e in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario associato NCI, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 - del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm. ed ii., allegati al presente atto;

Acquisito inoltre il parere istruttorio del Responsabile del Settore Ufficio tecnico associato SUE, SUAP e Urbanistica – NCI, per quanto di competenza, depositato agli atti;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare per l'anno 2019 ai fini IMU il metodo di calcolo del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (**allegato A**);
2. di approvare per l'anno 2019 i valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili indicati **nell'allegato B** alla presente deliberazione, secondo quanto proposto nella relazione del 09.05.2019 Prot. n° 0002595 redatta dallo Studio Getec s.r.l. (**allegato D**);
3. di approvare le valorizzazioni dei nuovi ambiti territoriali così come inseriti nello strumento urbanistico generale (PSC) approvato con delibera di C.C n. 6 del 20.03.2019 (**allegato C**);
4. di dare atto che il gettito IMU di competenza rimarrebbe coerente a quanto previsto in bilancio 2019;
5. di incaricare l'ufficio tributi di dare adeguata informazione tramite la pubblicazione nella pagina tributi del sito del Nuovo Circondario Imolese dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019;
6. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs 267/00, stante la necessità di approvare i criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU ed il relativo metodo di calcolo dei valori.

Letto, approvato e sottoscritto

IL VICE SINDACO

(Claudio Franceschi)

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Simonetta D'amore)

(atto sottoscritto digitalmente)

COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA
(provincia di Bologna)

METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

NORME

ARTICOLO 1 – FINALITA'

1. Il metodo determina le modalità di applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) alle aree edificabili previste negli strumenti urbanistici generali, determina i criteri di stima, la notifica e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'IMU.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole dello strumento urbanistico generale con le lettere:

1) Zone a prevalente destinazione residenziale.

AUC_A2 AMBITI CONSOLIDATI DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI ESISTENTI

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE

B1a - B1a.1 - B1a.2 - B1a.3 - B1b - B1b perimetrato - B1c - B1d, "Zone di completamento a prevalente destinazione residenziale".

AUC_A2.1: Classificazione nel PRG previgente: B1a;

AUC_A2.2: Classificazione nel PRG previgente: B1a.3;

AUC_A2.3 – AUC_A2.3*: Classificazione nel PRG previgente: B1b;

AUC_A2.4: Classificazione nel PRG previgente: B1b perimetrato;

AUC_A2.5: Classificazione nel PRG previgente: B1c

AUC_A2.6: Classificazione nel PRG previgente: B1d;

AUC_A3 AMBITI URBANI CONSOLIDATI CON PREVALENTE SISTEMAZIONE A VERDE/PARCO

PRIVATO

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: B2 standard e B2 perimetrato, "Zone a prevalenza di verde privato".

AUC_A4 AMBITI URBANI CONSOLIDATI REALIZZATI IN BASE A PIANI ATTUATIVI CONCLUSI

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: C01 – C02 – C03 – C04 – C05 – C06 – C07 – C08.

AUC_A4.1:Classificazione nel PRG previgente: C03 – C04;

AUC_A4.2:Classificazione nel PRG previgente: C01 – C02 – C05 – C08 – C09;

AUC_A4.3:Classificazione nel PRG previgente: C07;

AUC_A4.4:Classificazione nel PRG previgente: C06;

AUC_B AMBITI URBANI CONSOLIDATI IN CORSO DI REALIZZAZIONE SULLA BASE DELLA

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PREVISTA DAL PRG PREVIGENTE

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: C1/C2 – C3 – C4 – C5 – C6 – C7 – C8.

2) Zone a prevalente destinazione produttiva.

AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI SOVRACOMUNALI DI SVILUPPO NEL TERRITORIO URBANIZZATO

((ASP_A))

CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2 – D2.1 – D2a – D3 – D4 – D4M – D4G – D4b – D4a Monte Canale – D5a

ASP_A1 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2, "Zona prevalente destinazione Industriale ed artigianale di completamento".

ASP_A2 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2.1, "Zona prevalente destinazione Industriale ed artigianale di completamento".

ASP_A3 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2a, "Zone Industriali e artigianali di completamento per la trasformazione e la conservazione di prodotti agricoli e zootecnici".

ASP_A4 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D3, "Zone a prevalente destinazione Industriale ed artigianale già urbanizzate".

ASP_A5, e ASP_A5a e ASP_A5b CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4 – D4M, "Zone a prevalente destinazione Industriale ed artigianale di espansione".

ASP_A6 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4b, "Zone a prevalente destinazione Industriale ed artigianale di espansione".

ASP_A7 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4G, “Zona a prevalente destinazione Industriale ed artigianale di espansione”.

ASP_A8 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4a, “Zona a prevalente destinazione Industriale – artigianale e terziaria di espansione”.

ASP_A9 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D5a, “Zona per attività direzionali, terziarie, commerciali di vicinato e ad uso abitazioni collettive – foresterie di espansione”.

AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI ((ASP_C))

Arrtt.. 17..2..1 – ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI E TERZIARI COMUNALI ESISTENTI

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2–D4 con PIP, “Zona a prevalente destinazione Industriale e artigianale di espansione”.

AMBITO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E TERZIARIO DEL CAPOLUOGO ((ASP_COM_C1))

1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D5b, “Zona per attività commerciali e/o di servizio di espansione”.

POLO COMMERCIALE “CASTEL GUELFO” ((APF_1)) CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D5 (ACI1, ACI2 e ACI3) – B2 con Convenzione – Tutela dell’assetto urbano

ASP_RD:: AMBITO SPECIALE CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D4 ex PIP (Via Maestri del Lavoro)

AMBITO S1 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D1, “Centri di raccolta per la demolizione ed eventuale recupero di parti di rottamazione di veicoli a motore, rimorchi e simili”.

AMBITO S2 1. CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2b, “Zone artigianali di completamento per attività già insediate”.

AMBITO S3 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D2c – D2, “Zona a prevalente destinazione Industriale e artigianale di completamento”.

AMBITO S4 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D6, “Zone produttive speciali per attività ricettive e di ristorazione in territorio agricolo”.

AMBITO S5 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: D8, “Zone speciali”.

AMBITO S6 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: attività di tipo speciale In territorio rurale (Art. 60 - lett. O)

AMBITO S7 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: B1a - B1a.1 – B2.

AMBITO N1 CLASSIFICAZIONE NEL PRG PREVIGENTE: Ambito In zona agricola Individuato con la sigla MOD

2.2) Territorio Rurale: AVP (Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola); ARP (Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico); AVN_AP (Area Protetta); ZONE “E” NEL PRG VIGENTE.

Le eventuali nuove zonizzazioni conseguenti a varianti specifiche dello strumento urbanistico generale sono recepite in analogia a quelle innanzi indicate.

1. Le aree fabbricabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.
2. Le aree parzialmente edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree costituiscono oggetto di autonoma imposizione quando si verificano le seguenti due condizioni:
 - a) l'area possiede una potenzialità edificatoria residua risultante dallo strumento urbanistico generale e dagli atti del Comune;
 - b) effettiva utilizzazione della predetta potenzialità con le modalità previste al successivo articolo 7.

ARTICOLO 3 – ZONE TRIBUTARIE

1. Le zone tributarie sono parti del territorio urbanizzato nelle quali i valori di compravendita degli immobili sono omogenee.
2. Sono individuate tre zone tributarie:
 - zona tributaria 1 – Centrale;
 - zona tributaria 2 – Poggio Piccolo;
 - zona tributaria 3 – Agricola.
3. Le zone tributarie sono individuate dalle tavole di progetto del PSC sulla base della Carta Tecnica Regionale:
 - Tavola 1 – progetto di assetto del territorio
4. Le zone tributarie sono altresì individuate dai seguenti fogli catastali interi:
 - zona tributaria 1: fogli nn. 3, 4, 19 parte, 22, 23, 24, 28 parte, 29 parte, 36 parte

- zona tributaria 2 : fogli nn. 8, 9 parte, 15 parte, 16 parte, 25, 26 parte, 30, 31, 32 parte
- zona tributaria 3 : fogli nn. 1, 2, 5, 6, 7, 9 parte, 10, 11, 12, 13, 14, 15 parte, 16 parte, 17, 18, 19 parte, 20, 21, 26 parte, 27, 28 parte, 29 parte, 32 parte, 33, 34, 35, 36 parte.-

ARTICOLO 4 – PARAMETRI

1. Ai sensi di legge, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

I parametri che concorrono a determinare il valore dell'area sono i seguenti:

S = superficie fondiaria e territoriale risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico generale, espressa in metri quadrati – mq.

IF = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta.

IT = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, espressa in metri quadrati su metri quadrati.

D = divisore di conversione da metri cubi a metri quadrati.

VAU = valore venale unitario espresso in Euro per metro quadrato di superficie utile.

VA = valore venale dell'area espresso in Euro per metro quadrato di superficie utile.

ARTICOLO 5 – VALORE DELLE AREE

1. Il valore venale per unità di superficie utile (VAU) delle aree è espresso dalle allegate tabelle, con le seguenti correzioni in relazione alle seguenti caratteristiche:

K	0,91	per aree produttive con superficie edificabile compresa fra mq. 4001 e 10.000
K	0,87	per aree produttive con superficie edificabile superiore a 10.000 mq.
K	0,91	per aree residenziali con superficie edificabile compresa fra mq. 2001 e 5.000
K	0,87	per aree residenziali con superficie edificabile superiore a 5.000 mq.
K	1,05	per aree produttive con affaccio sulla via San Carlo
K	1,05	per aree produttive con affaccio sulla via Nuova
K	0,50	per aree la cui realizzazione è vincolata dal soggetto proprietario
K	0,50	per aree che non consentono un intervento diretto per particolari vincoli morfologici e di rispetto
K	0,70	per aree prive di capacità edificatoria autonoma essendo di superficie inferiore a quella minima di intervento (mq. 500)

2. Il valore dell'area si ottiene applicando la seguente espressione:

$$VA = S * IF \text{ (o UT) } * VAU * K$$

3. In caso di aree fabbricabili senza l'indicazione dell'utilizzazione fondiaria o territoriale, od in caso di piani attuativi dove non vi è relazione fra la superficie del lotto e l'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, il rapporto "S * IF" o "S * IT" deve essere sostituito con l'indicazione della superficie realizzabile indicato nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o negli strumenti attuativi.
4. Le aree sono da considerarsi urbanizzate quando l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria è stato dichiarato o comunque ha avuto inizio.

DEFINIZIONE DEI VALORI RIFERITI ALLE AREE URBANIZZABILI INTRODOTTE DAL PSC

Il Comune di Castel Guelfo di Bologna, ha adottato il Piano Strutturale Comunale vigente con atto consiliare n. 69 del 14/12/2016 e approvato con delibera di C.C. n° 6 del 20.03.2019. Nel merito, le previsioni territoriali indicate nel PSC hanno carattere programmatico e per la loro attuazione è necessario l'inserimento nel POC. Solamente ad approvazione avvenuta del POC le aree acquisiranno il "diritto ad edificare". Si riconosce quindi alle aree individuate negli ambiti del PSC una potenzialità

edificatoria, piuttosto che un'immediata attribuzione del diritto all'edificazione, di conseguenza, viene influenzata direttamente la base imponibile dell'imposta municipale sugli immobili.

IL Nuovo Circondario Imolese ha adottato i criteri generali inerenti la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica sugli immobili. I suddetti criteri forniscono ai comuni degli indirizzi volti ad assicurare una applicazione uniforme dell'imposta. Relativamente alle aree urbanizzabili, individuate negli ambiti ANS, ASP, DN, DEA dal PSC il valore viene riferito ai "Valori Agricoli Medi" (VAM) con l'applicazione delle opportune parametrizzazioni necessarie".

Definizione di valore agricolo medio.

Il "valore agricolo medio" è determinato annualmente per zone omogenee, definite come "Regioni Agrarie", ed è stabilito dalla Commissione provinciale istituita dalla Regione Emilia Romagna. La provincia di Bologna è ripartita in otto regioni agrarie. Il nuovo circondario Imolese è compreso in due Regioni Agrarie: la numero cinque – Colline del Sillaro e del Santerno; la numero otto – Pianura dell'Idice e del Santerno. Alla Regione Agraria n. 5 appartengono i comuni di: Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice. Alla Regione Agraria n. 8 appartengono i comuni di: Castel Guelfo, Imola, Medicina, Mordano.

Il quadro d'insieme dei valori agricoli medi riporta, per ogni Regione Agraria, i valori delle unità colturali: seminativi, prati, pascoli, orti, ecc.

Ai fini della determinazione del valore delle aree urbanizzabili, sarà preso in considerazione il solo valore del terreno riferito alla coltura più diffusa; VAM = valore del seminativo" espresso in €/mq. ST (superficie territoriale);

A questo valore agricolo sarà aggiunto il valore riferito alla sua idoneità di base alla trasformazione urbanistica accertata dal PSC, e cioè la capacità di accogliere i diritti edificatori previsti dalla pianificazione urbanistica generale.

Determinazione dei parametri correttivi.

Il procedimento di calcolo del valore delle aree urbanizzabili (VAU) è determinato come segue:

- 1) Trasformazione del valore dell'area di espansione, di eguale destinazione e ubicazione territoriale a quella che si vuole trovare, già determinata ai fini dell'imposta nei capitoli precedenti, da "superficie utile" (SU) a "superficie territoriale" (ST), secondo la seguente espressione: $VUF = \text{Valore SU} \times UT$. Il valore della SU, espresso in €/mq è ricavato dai valori tabellari per le aree di espansione. L'indice di "Utilizzazione Territoriale" è ricavato dalle

schede di PSC ed è normalmente espresso in mq/mq, riferita alla sola capacità edificatoria privata minima.

2) Determinazione del coefficiente "K". Esso è ricavato dall'espressione: $K = 1 / (1+q)^n$.

Ove:

q= 16% rischio dell'imprenditore: composto da oneri finanziari (5%) + rischio di non edificabilità, varianti normative, non attuazione del POC (3%) + indeterminatezza andamento mercato immobiliare (5%) + costi amministrativi e tecnici di trasformazione (3%)

n = tempo di trasformazione di quindici anni

$$\text{Fattore } K = 1 / (1+16\%)^{15} = 0,108$$

Determinazione del valore delle aree urbanizzabili.

Infine il valore delle aree urbanizzabili VAU viene determinato dalla seguente espressione:

$$\text{VAU} = \text{VAM} + (\text{VUF} * K)$$

Ove :

VAU= valore area urbanizzabile da ricercare

VAM= valore agricolo medio

VUF= valore superficie territoriale data dall'espressione SU * UT (superficie utile per indice di utilizzazione territoriale)

$$K = 0,108$$

AREE URBANIZZABILI			
AMBITO	DENOMINAZIONE		DESTINAZIONE PREVALENTE
ANS_C2.1	Capoluogo		RESIDENZIALE
ASP_AN2.1	PI S. CARLO		PRODUTTIVO/TERZIARIO
ASP_AN2.2	PI S. CARLO		PRODUTTIVO/TERZIARIO
D_N.1	CAPOLUOGO		DOTAZIONE

ARTICOLO 6 – ACCERTAMENTO

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso il valore in comune commercio delle aree sarà applicato con le seguenti modalità:
 - a) Il valore delle aree calcolato a norma dei precedenti articoli 3, 4, 5 rappresenta un parametro da confrontare col valore dichiarato; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ai sensi di legge, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta sia stata versata nei termini di legge sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con le presenti norme.
 - b) Quando la differenza fra il valore dell'area stabilito nella tabella di cui al precedente paragrafo a) ed il valore dichiarato è uguale od inferiore al **5%**, la denuncia del contribuente sarà accettata come veritiera. Le denunce superiori al valore di cui al precedente punto a) del presente articolo non danno diritto a rimborsi.
 - c) Quando il valore dichiarato è più basso di quello risultante dalle presenti norme in misura superiore al **5%**, il valore di cui al precedente punto a) del presente articolo, l'Ufficio Tributi procederà all'attivazione del relativo procedimento di accertamento nelle forme previste dalla legge. Nel corso del procedimento l'ufficio tributi può comunicare al contribuente il valore dell'area risultante dall'applicazione di tale metodo di calcolo. Nel caso in cui il contribuente sollevi fondate obiezioni, l'ufficio può ricorrere ad una stima analitica che tenga conto di tutti i fattori incrementativi e decrementativi del valore del terreno fabbricabile.
 - d) Nel caso di omessa dichiarazione, il valore dell'area fabbricabile, sarà comunicato al proprietario con le modalità di cui alla precedente lettera "c";

ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTI D'IMPOSTA

1. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da future varianti dello strumento urbanistico generale, l'imposta si applica dalla data di adozione dello stesso strumento urbanistico.
2. In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti, per le quali sia stata rilasciata una concessione o autorizzazione edilizia per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei

lavori, ovvero dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato o dalla denuncia di accatastamento se antecedente; la superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.

3. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettivo utilizzo. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
4. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31 comma 1, lettere c) *-restauro e risanamento conservativo-*, d) *-ristrutturazione edilizia-*, e) *-ristrutturazione urbanistica-* della legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio dei lavori, comunque denominato, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
5. In caso di edificio collabente individuato nelle categorie catastali fittizie come "F2", qualora sussista la possibilità di trasformazione a norma dello strumento urbanistico vigente, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, commisurata alla superficie utile trasformabile, alla destinazione consentita dalla norma urbanistica ed alla zona in cui è inserito l'immobile.

ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO

1. I valori ed i parametri di cui al precedente articolo 4, saranno annualmente verificati sulla scorta dell'andamento del mercato immobiliare dell'anno precedente.
2. Gli eventuali nuovi valori e parametri saranno determinati annualmente dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella di cui alla precedente lettera a) dell'articolo 6. Al

fine di ridurre al minimo il contenzioso, la tabella aggiornata sarà resa nota al pubblico con mezzi idonei, tramite ad esempio la pubblicazione nel sito internet del Comune.

ALLEGATO B

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU ANNO 2019

Zona RUE	zona PRG previgente	Destinazione	Zona 1 centrale	Zona 2 Poggio	Zona 3 agricola
			€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU
ACS_A1	A1 / A2	RESIDENZIALE STORICO	€ 335,00		
AUC_A2.1	B1a	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.2	B1a.3	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.3	B1b	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.3*	B1b	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.4	B1b perimetrato	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.5	B1c	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 336,00	€ 351,00	
AUC_A2.6	B1d	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 337,00	€ 352,00	
AUC_A3	B2	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 338,00	€ 353,00	
AUC_A4.1	C3 / C4	ESPANSIONE RESIDENZIALE	€ 250,00	€ 245,00	
AUC_A4.2	C1 / C2 / C5 / C8 / C9	ESPANSIONE RESIDENZIALE	€ 250,00	€ 245,00	
AUC_A4.3	C7	ESPANSIONE RESIDENZIALE	€ 250,00	€ 245,00	
AUC_A4.4	C6	ESPANSIONE RESIDENZIALE	€ 250,00	€ 245,00	
AUC_B1	C1 / C2	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B2	C3	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	

AUC_B3	C4	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B4	C5	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B5	C6	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B6	C7	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B7	C8	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
ASP_A1	D2	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	€ 115,00
ASP_A2	D2.1	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	€ 115,00
ASP_A3	D2A	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 120,00	€ 120,00	€ 120,00
ASP_A4	D3	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	€ 115,00
ASP_A5	D4	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A5a	D4	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A5b	D5	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 92,00	€ 92,00	
ASP_A6	D4b	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A7	D4G	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A8	D4a	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A9	D5a	DIREZIONALE / TERZIARIO	€ 240,00	€ 240,00	
ASP_C	D2 – D4 con PIP	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_COM_P1	D5	AREE COMMERCIALI	€ 240,00	€ 240,00	
ASP_COM_P2	D5	AREE COMMERCIALI	€ 240,00	€ 240,00	

ASP_COM_C1	D5b	AREE COMMERCIALI	€ 350,00	€ 350,00	
AVP ; ARP, AVN_AP	E	RESIDENZE IN TERRITORIO RURALE			€ 180,00

ALLEGATO C

AREE URBANIZZABILI Introdotte dal PSC adottato con delibera di C.C. n° 69 del 14.12.2016 e approvato con delibera di C.C. n° 6 del 20.03.2019

AREE URBANIZZABILI			
AMBITO	DENOMINAZIONE	VALORE €/MQ SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE
ANS_C2.1	Capoluogo	7,33	RESIDENZIALE
ASP_AN2.1	PI S. CARLO	10,415	PRODUTTIVO/TERZIARIO
ASP_AN2.2	PI S. CARLO	10,415	PRODUTTIVO/TERZIARIO
D_N.1	CAPOLUOGO	3,30	DOTAZIONE

Bologna, li 08/05/2019
037/2019COMUNE DI CASTEL GUELFO
UFFICIO TRIBUTI

Oggetto: IMU – imposta municipale propria – Imposta comunale sugli immobili – aree fabbricabili – valori anno 2019.

In relazione all'oggetto si è proceduto ad una verifica dei valori immobiliari mediante il confronto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio registrati nell'intervallo di tempo di un anno (ultimo dato disponibile: secondo semestre 2018)

Le variazioni sono registrate nella tabella sotto riportata. Le variazioni in aumento sono riportate col colore blu, quelle in diminuzione in rosso. In nero sono riportati i valori che non hanno avuto variazioni.

localita	tipologia	2° sem 2017			2° sem 2018			variazione	variazione perc.
		min	max	media	min	max	media		
Centrale	residenziale	1300	1600	1450	1300	1600	1450	0	0,00%
Centrale	commerciale	1000	1400	1200	1000	1400	1200	0	0,00%
Centrale	produttivo	450	650	550	450	650	550	0	0,00%
Poggio Piccolo	residenziale	1300	1700	1500	1300	1700	1500	0	0,00%
Agicola	residenziale	1200	1500	1350	1200	1500	1350	0	0,00%

Non si registrano variazioni. Né nel comparto residenziale che in quello produttivo

In considerazione del fatto che non si sono registrate variazioni si propone al conferma dei valori vigenti. Tuttavia, in considerazione del fatto che il PSC ed il RUE sono stati approvati, occorre predisporre una nuova tabella dei valori delle aree fabbricabili sulla base della nuova nomenclatura utilizzata dal RUE. La tabella, oltre ad individuare i valori, espressi in €/mq di superficie utile (SU) conterrà la rispondenza fra vecchia (PRG) e nuova (RUE) nomenclatura.

Inoltre, poiché nelle attuali tabelle le aree hanno lo stesso valore, sia che siano, o non urbanizzate, si è ritenuto necessarie abbattere i valori del 25% per le aree non urbanizzate per tenere conto dei costi dell'urbanizzazioni.

Si è provveduto altresì ad arrotondare i valori alla decina di Euro.

Si allega nuova tabella:

Zona RUE	zona PRG previgente	Destinazione	Zona 1 centrale	Zona 2 Poggio	Zona 3 agricola
----------	------------------------	--------------	--------------------	------------------	--------------------

			€/mq SU	€/mq SU	€/mq SU
ACS_A1	A1 / A2	RESIDENZIALE STORICO	€ 335,00		
AUC_A2.1	B1a	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.2	B1a.3	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.3	B1b	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.3*	B1b	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.4	B1b perimetrato	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_A2.5	B1c	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 336,00	€ 351,00	
AUC_A2.6	B1d	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 337,00	€ 352,00	
AUC_A3	B2	COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	€ 338,00	€ 353,00	
AUC_A4.1	C3 / C4	ESPANSIONE RESIDENZIALE	€ 250,00	€ 245,00	
AUC_A4.2	C1 / C2 / C5 / C8 / C9	ESPANSIONE RESIDENZIALE	€ 250,00	€ 245,00	
AUC_A4.3	C7	ESPANSIONE RESIDENZIALE	€ 250,00	€ 245,00	
AUC_A4.4	C6	ESPANSIONE RESIDENZIALE	€ 250,00	€ 245,00	
AUC_B1	C1 / C2	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B2	C3	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B3	C4	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	

AUC_B4	C5	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B5	C6	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B6	C7	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
AUC_B7	C8	ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI REALIZZAZIONE	€ 335,00	€ 350,00	
ASP_A1	D2	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	€ 115,00
ASP_A2	D2.1	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	€ 115,00
ASP_A3	D2A	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 120,00	€ 120,00	€ 120,00
ASP_A4	D3	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	€ 115,00
ASP_A5	D4	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A5a	D4	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A5b	D5	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 92,00	€ 92,00	
ASP_A6	D4b	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A7	D4G	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A8	D4a	ESPANSIONE PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_A9	D5a	DIREZIONALE / TERZIARIO	€ 240,00	€ 240,00	
ASP_C	D2 – D4 con PIP	COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	€ 115,00	€ 115,00	
ASP_COM_P1	D5	AREE COMMERCIALI	€ 240,00	€ 240,00	
ASP_COM_P2	D5	AREE COMMERCIALI	€ 240,00	€ 240,00	
ASP_COM_C1	D5b	AREE COMMERCIALI	€ 350,00	€ 350,00	

AVP ; ARP, AVN_AP	E	RESIDENZE IN TERRITORIO RURALE		€ 180,00
----------------------	---	--------------------------------	--	----------

AREE URBANIZZABILI

Si confermano i valori degli ambiti urbanizzabili, già deliberati per l'anno 2018, con l'eccezione dell'ambito C2.2 che risulta eliminato in fase di approvazione.

La conferma si rende opportuna in quanto, in sede di approvazione del PSC è stato inserito all'art. 1.1.3 delle norma di attuazione il seguente nuovo comma 8: "A seguito dell'entrata in vigore della LR 24/2017 e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG (LR Art. 3, comma 1), può essere data immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC ai sensi e con le procedure previste dall'art. 4 della LR stessa".

Si allega la tabella.

AREE URBANIZZABILI – anno 2018			
AMBITO	DENOMINAZIONE	VALORE €/MQ SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE PREVALENTE
ANS_C2.1	Capoluogo	7,33	RESIDENZIALE
ASP_AN2.1	PI S. CARLO	10,415	PRODUTTIVO/TERZIARIO
ASP_AN2.2	PI S. CARLO	10,415	PRODUTTIVO/TERZIARIO
D_N.1	CAPOLUOGO	3,30	DOTAZIONE

Maurizio Bergami