

COMUNE DI MONTECRETO

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 3 DEL 23.01.2016

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

L'anno **duemilasedici** addì **ventitre** del mese di **gennaio** alle ore **10.00** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1 - BONUCCHI LEANDRO	P	
2 - NUCCI MANUELA	P	
3 - FONTANA ELISABETTA	P	
4 -		
5 -		

Totale presenti **3**
Totale assenti **0**

Assiste alla seduta il Segretario Dott. **MIGLIORI MANUELA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **BONUCCHI LEANDRO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 5 del D.lgs 504/92 che stabilisce che per le aree edificabili il valore è costituito dal valore venale in comune commercio al primo gennaio di imposizione;

Visto il Testo Unico dei Regolamenti relativi alle entrate tributarie del Comune di Montecreto, che all'art. 28 comma 2, dispone debba essere la Giunta Comunale ad approvare i criteri, le regole, le modalità di determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili e dei relativi aggiornamenti annuali da valersi ai fini IMU/ICI, elaborati da uno o più tecnici previamente incaricati, aventi competenza in materia, dipendenti del Comune, di altri enti o liberi professionisti, purché aventi titolo di architetti, ingegneri, geometri o professionisti equivalenti. Quanto approvato dalla Giunta ha valore anche per gli anni successivi, fino a quando lo stesso organo non dispone diversamente;

Esaminata l'allegata relazione tecnica e la relativa tabella predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in cui vengono evidenziati i valori venali delle Aree fabbricabili a partire dal 01/01/2016;

Ritenuto opportuno provvedere in merito;

Acquisito agli atti, sulla proposta della presente deliberazione, il parere favorevole rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico, per quanto attiene la regolarità tecnica, ai sensi di quanto disposto dall'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

Acquisito altresì il parere favorevole del responsabile finanziario espresso sulla proposta della presente deliberazione in merito alla regolarità contabile ai sensi degli art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000;

Visto il D.Lgs n. 267/2000;

Con voti favorevoli 2 e uno contrario, Nucci Manuela, in disaccordo sui valori attribuiti e nella convinzione che anche applicando valori più bassi si può perseguire una politica di corretta verifica e vigilanza sulla contribuzione da parte degli utenti;

DELIBERA

1) Di approvare l'allegata relazione tecnica e tabella facente parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, redatta dal responsabile del settore Tecnico, Ballotti Geom. Giuseppe, relativa ai valori delle Aree Edificabili a decorrere dal 01/01/2016;

2) Di dare atto che la suddetta tabella è stata redatta secondo quanto stabilito dall'art. 5, comma 5, del D.lgs 504/92 avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentito, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la edificabilità ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

3) di dichiarare con voti favorevoli 2 e 1 contrario (Nucci Manuela), il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to BONUCCHI LEANDRO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. MIGLIORI MANUELA

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi:

Addì, 23.3.2016

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. MIGLIORI MANUELA

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio.

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

è stata comunicata ai capigruppo consiliari (art. 45/2 – 3);

è divenuta esecutiva il . . .

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Addì, _____

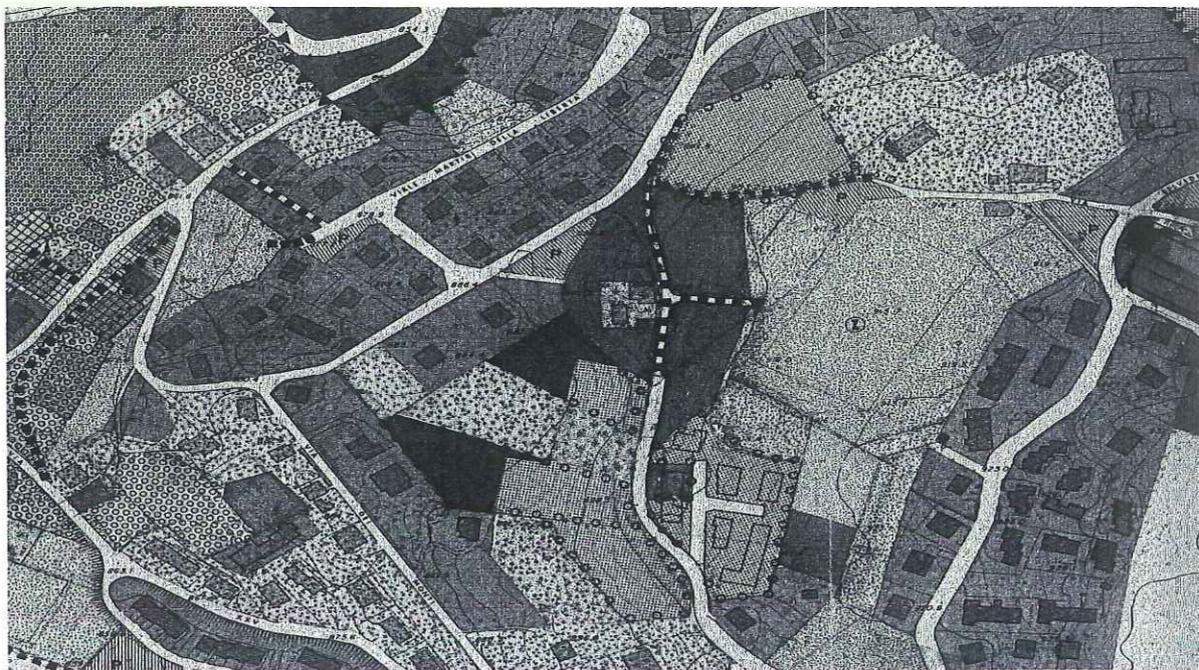
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. MIGLIORI MANUELA



COMUNE DI MONTECRETO

PROVINCIA DI MODENA

RELAZIONE TECNICA
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE
DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU
ANNI 2015/2016



UFFICIO TECNICO COMUNALE

Ballotti Geom. Giuseppe



PREMESSA

La presente relazione viene redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale allo scopo di determinare il probabile Valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale da utilizzarsi quali valori di riferimento ai fini dell'applicazione dell'IMU di cui all'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011.

DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 2 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce "AREA FABBRICABILE" l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità.

Il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che: "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

L'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo:

- alla Zona territoriale di ubicazione;
- all'indice di fabbricabilità;
- alla destinazione d'uso consentita;
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- ai prezzi medi rilevati sul Mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per arrivare a determinare il Valore Venale di Mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda del Territorio, la cui consultazione è disponibile nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA DETERMINAZIONE IN VIA GENERALE DEL VALORE STESSO

La stima del valore viene determinata in via principale mediante il procedimento cosiddetto "Sintetico-Comparativo" a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale, oltre al valore fisso desumibile dalla banca dati O.M.I., vengono considerati altri valori dinamici nonché fattori correttivi al fine di una maggiore aderenza alla realtà del Mercato Immobiliare.

In particolare:

- a) Parametri urbanistico-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità per ogni "zona omogenea" del PRG;
- b) Percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quella desumibile dell'art. 36 comma 7 del D.L. n. 223 del 04/07/2006, convertito della Legge n. 248 del 04/08/2006, che stabilisce, ai fini del calcolo della quota di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

Nel caso specifico, ai fini della presente stima, ipotizziamo una incidenza del terreno pari al 15% dovuta alla particolare ubicazione e inclinazione dei terreni di montagna e alla particolare condizione attuale del Mercato Immobiliare locale.

Altri elementi, ai fini della determinazione del valore, sono rappresentati:

dalla attuazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia (vedi le fasi di progettazione, autorizzazioni, costruzione e ultimazione dell'immobile) e il numero di anni di durata delle suddette fasi rappresentato con la variabile "n" che può variare da un minimo di 2 ad un massimo di 5 anni.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati:

- 1) Superficie dell'area;
- 2) Indice di fabbricabilità dell'area;
- 3) Superficie realizzabile del fabbricato (SI costruzione)
- 4) Valore del fabbricato al mq (Valori O.M.I.)

Di seguito si determina il valore di un'area classificata nel P.R.G. vigente quale area in "Zona Residenziale di Completamento" soggetta ad intervento diretto, la quale è sicuramente quella più rappresentativa dal punto di vista del suo Valore Venale rispetto a tutte le altre aree ubicate nelle varie e altre zone urbanistiche.

Il calcolo viene realizzato in base ai seguenti elementi:

- Superficie Area = 1.000 mq
- Indice di fabbricabilità = 1mc/1mq
Superficie realizzabile > mc 1.000/3mt = mq 333,00
- Valore O.M.I.

Zona centrale Capoluogo

Codice Zona "B2"

Tipologia : ABITAZIONI CIVILI

Destinazione : RESIDENZIALE

Valore di mercato : Minimo € 1.000,00 – Massimo € 1.500,00

Si applica una media di € 1.200,00/mq

- $n = 3$ (si considera la durata minima del ciclo per la costruzione finita)
- $r = 0,025$ (tasso di interesse legale)

Il Valor Venale del terreno è dato da :

$$V.V.I = \frac{SI \text{ costr} \times \text{Valore O.M.I.} \times 15\%}{(1+r \times n)} \times St$$

$$V.V.I = \frac{(333mq \times € 1.200 \times 15\%)}{1.000} / (1+0.025 \times 3)$$

↓

$$= € 55,76 /mq$$

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI ANNI 2015 - 2016

Considerato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto), per una corretta valutazione, oltre al tipo di stima sintetico-comparativa suesposta; si sono confrontati elementi comparativi provenienti da diverse fonti informative (quali rogiti di compravendita, stime analoghe, accertamenti tributari, ecc...);

Per la determinazione finale dei valori di seguito descritti e suddivisi in base alle specifiche "ZONIZZAZIONI URBANISTICHE" e destinazione d'uso si è tenuto conto della particolare situazione di crisi (che si registra già da diversi anni) del Mercato Immobiliare e dell'edilizia in generale.

Si rileva, infatti, una enorme offerta di unità immobiliari nuove ed usate a fronte di una domanda a parametro zero, come può desumersi dalle note trimestrali dell'andamento del mercato immobiliare da parte dell'O.M.I. .

La suddetta situazione di crisi investe tutto il mercato immobiliare sia per gli immobili con destinazione d'uso residenziale, sia quelli artigianali e turistico-ricettivi-

Per tali motivi i valori determinati analiticamente sono stati poi ridotti e definiti nelle tabelle come di seguito specificate:

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO A INTERVENTO DIRETTO

Montecreto Capoluogo	€ 40,00 /mq
Acquaria e altre frazioni	€ 30,00 /mq

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Montecreto Capoluogo	€ 25,00 /mq
Acquaria e altre frazioni	€ 20,00 /mq

ZONA ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

Montecreto Capoluogo	€ 20,00 /mq
Acquaria e altre frazioni	€ 15,00 /mq

ZONA TURISTICO – RICETTIVA E ALBERGHIERA

Montecreto Capoluogo	€ 100,00 /mq
Acquaria e altre frazioni	€ /

ZONA DESTINATA A CAMPEGGIO

Montecreto Capoluogo	€ 10,00 /mq
Acquaria e altre frazioni	€ /

UNITA' COLLABENTI – FABBRICATI DIRUTI – FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE (CAT. CATASTALI F2 / F3).

Qualora siano ricompresi all'interno di aree fabbricabili, come individuate negli strumenti urbanistici comunali, ai fini della loro tassazione viene considerata la Superficie fondiaria dell'area per i valori suindicati in funzione della destinazione d'uso dell'area.

Per gli stessi fabbricati non ricompresi all'interno di aree fabbricabili, ai fini della loro tassazione, vengono applicate le tariffe come seguito:

Montecreto Capoluogo - Acquaria	€ 150,00 /mq
Altre zone	€ 100,00 /mq

al mq di superficie planimetrica – area di sedime.



Novembre 2015