



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

<b>IMPOSTA COMUNALE PROPRIA IMU - CONFERMA VALORE DELLE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI DEL PSC E DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2019</b>	<i>Nr. Progr.</i>	<b>110</b>
	<i>Data</i>	<b>08/11/2018</b>
	<i>Seduta NR.</i>	<b>38</b>

*L'anno DUEMILADICIOTTO questo giorno OTTO del mese di NOVEMBRE alle ore 09:30 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.*

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
PRIOLO IRENE	SINDACO	S
FALZONE GIAMPIERO	VICE SINDACO	S
DEGLI ESPOSTI MARICA	ASSESSORE	N
GHERARDI LUCA	ASSESSORE	S
BURATTI LORA	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 4</i>		<i>TOTALE Assenti: 1</i>

Assenti Giustificati i signori:

*DEGLI ESPOSTI MARICA*

Assenti Non Giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

*Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, la Dott.ssa BEATRICE BONACCURSO.*

*In qualità di SINDACO, la Sig.ra IRENE PRIOLO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.*

**OGGETTO:**

**IMPOSTA COMUNALE PROPRIA IMU - CONFERMA VALORE DELLE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI DEL PSC E DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2019**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la L. 22/12/2011 n. 201 con la quale con all'art. 13 viene istituita l'Imposta Municipale Propria – IMU Sperimentale;

Vista la Legge 27 dicembre 2013, n.147 la quale stabilisce al comma 703 che l'istituzione della IUC lascia slava la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

Considerato che, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio, la Giunta Comunale determina periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Dato atto che:

- in base all'art. 5, comma 5, del D.Lgs n. 504/92 la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio;
- il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Urbanistico e Edilizio (R.U.E.) con delibere consiliari n. 47 e 48 del 07/04/2011, entrati in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (11/05/2011), ai sensi dell'art. 32, c. 12, e dell'art. 33 c. 3 della L.R. n.20/2000;
- il Comune di Calderara di Reno ha approvato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) con Deliberazione consiliare n. 66 del 30/07/2013, vigente per 5 anni dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avvenuta approvazione (28/08/2013), ai sensi dell'art. 34, c. 9, della L.R. 20/2000;
- il Comune di Calderara di Reno ha approvato una variante al PSC, di ridimensionamento e incentivazione alla riqualificazione, approvata con Deliberazione consiliare n. 44 del 19/07/2016, entrata in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (24/08/2016), ai sensi dell'art. 32, c. 12, della L.R. n.20/2000;
- la nuova legge urbanistica regionale l.r. 24/2017 al comma 1 dell'art. 4, disciplina i contenuti della delibera di indirizzi che il Consiglio Comunale deve indicare per le previsioni contenute nei vigenti PSC e promuove il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del POC; al comma 2;
- con delibera di Consiglio Comunale n 38 del 27/09/2018 sono stati approvati le previsioni del PSC vigente tramite la stipula di accordi operativi come disciplinato dall'art. 4 della L.R. 24/2017;

Ritenuto, anche per l'anno in corso, di dare seguito a quanto stabilito dall'incontro tra Comuni di Terra d'Acqua avvenuto in data 04/12/2009 in cui, sulla base anche di pronunce della Corte dei Conti e sentenze giudiziarie che concordano sul fatto che l'Ici vada applicata a tutte le aree inserite nel PSC, si è determinato un criterio comune di tassazione orientato ad un forte abbattimento dei valori per tener conto che le aree non sono edificabili da subito ma solo dopo l'inserimento nel POC;

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 110 DEL 08/11/2018

Considerato che, viste le diversità territoriali, non è possibile applicare un abbattimento univoco per tutti i comuni, si è concordato di adottare una forbice di valori tra € 5,70 ed € 14,00 al mq. di superficie territoriale;

Visto il prospetto allegato **B**, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale, recante i valori unitari delle **aree potenzialmente edificabili (PSC) 2019** (€/mq di superficie edificabile ed €/mq di superficie lorda vendibile) e ritenuto di non apportare modifiche rispetto all'anno precedente;

Considerato che anche per il **valore delle aree edificabili** la Giunta, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio, determina periodicamente per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Visto il prospetto allegato **A** fornito e predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, recante i valori unitari delle **aree edificabili 2019** (€/mq di superficie edificabile ed €/mq di superficie lorda vendibile) e ritenuto di recepirli a valere per l'anno 2019;

Considerato che per l'anno 2015 i parametri che definiscono i valori unitari delle aree edificabili furono rivisti ed aggiornati sulla base dell'andamento del mercato attuale, in cui si riscontrò un calo del costo di mercato degli immobili, sia residenziali che produttivi, l'abbassamento del costo del denaro ed la determinazione di un tempo di realizzazione delle opere più dilazionato;

Visti:

- Lo Statuto comunale vigente;
- Il Regolamento comunale di contabilità vigente;
- D.Lgs.n. 18 agosto 2000, n. 267 - T.U.E.L. – e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge 27 dicembre 2013 n. 147 (Legge di Stabilità 2014);
- la legge 23 dicembre 2014 n. 190 (Legge di Stabilità 2015);

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.), gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dalla Responsabile del Settore Finanziario;

A voti unanimi e favorevoli, espressi come per legge,

### DELIBERA

Per le motivazioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

- 1) di riconfermare, a valere per l'anno 2019 per le aree inserite nel **PSC** e fino a nuova rideterminazione della Giunta Comunale, i valori medi venali in comune commercio delle aree site nel territorio del Comune, tra un minimo di € 5,70 al mq ed un massimo di € 14,00 al mq. di superficie territoriale, così come indicati nell'unito prospetto allegato **B**, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di dare atto che i valori di stima delle aree inserite nel **PSC** indicati nel prospetto allegato **B** di cui al punto 1) sono emersi a seguito di passati accordi tra i Comuni di Terra e d'Acqua a fronte del fatto che l'area inserita nel **PSC** è solo potenzialmente edificabile, diventando effettiva solo a seguito della sottoscrizione dell'accordo operativo;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 110 DEL 08/11/2018

- 3) di riconfermare a valere per l'anno 2019, per le **aree edificabili** e fino a nuova rideterminazione della Giunta Comunale, i valori medi venali in comune commercio delle aree site nel territorio del Comune, così come indicati nell'unito prospetto allegato **A**, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 4) di dare atto che i valori di stima delle **aree edificabili** indicati nel prospetto allegato **A** di cui al punto 3 sono emersi a seguito di un aggiornamento avvenuto nell'anno 2015 come in premessa indicato dei valori precedentemente assunti;
- 5) la presente deliberazione produrrà i suoi effetti solo se il Regolamento IMU attribuirà con disposizione specifica valore a tale atto deliberativo;
- 6) di dichiarare, con esplicita e separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U.E.L. - D.Lgs. 267/2000.

*All.ti:*

- *Tabelle Valori – Allegati A) e B)*
- *Pareri*

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 110 DEL 08/11/2018**

**Letto, approvato e sottoscritto.**

IL SINDACO  
IRENE PRIOLO

IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT.SSA BEATRICE BONACCURSO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).



Comune di  
**Calderara di Reno**

***DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE***

Numero Proposta **121** del **21/09/2018**

Numero Delibera **110** del **08/11/2018**

Settore/Servizio: **SETTORE FINANZIARIO / SERVIZIO  
TRIBUTI/CANONI/RISCOSSIONI COATTIVE/RECUPERO EVASIONE FISCALE**

---

OGGETTO

**IMPOSTA COMUNALE PROPRIA IMU - CONFERMA VALORE DELLE AREE POTENZIALMENTE  
EDIFICABILI DEL PSC E DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2019**

---

*PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000*

---

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere:

**FAVOREVOLE**

---

Data 07/11/2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
FERRARO CARMEN

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.L. vo 82/2005)

---

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** esprime parere:

**FAVOREVOLE**

---

Data 07/11/2018

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO  
FERRARO CARMEN

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.L. vo 82/2005)

---

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI 2019  
( € / mq di Superficie utile edificabile)**

ZONE	MACROAREA 1 Capoluogo - Lippo (Fg.10, 20, 21, 30, 31, 36, 37, 45, 46, 47, 50, 52, 53 )	MACROAREA 2 Longara (Fg. 24, 25, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 48, 49)	MACROAREA 3 castel campeggi (Fg. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 22, 23, 29)	MACROAREA 4 Sacerno - Tavernelle (Fg 8, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 28, 29, 41, 42)	MACROAREA 5 Bargellino (Fg. 35, 43, 44, 51)	NOTE
AC ( residenziali )	€ 778,28	€ 778,28	€ 498,10	€ 498,10	€ 684,88	AREE URBANIZZATE (Aree ad intervento diretto o con PUA approvato)
AP ( industriali )	€ 253,47	€ 253,47	€ 217,83	€ 217,83	€ 253,47	
Comparti industriali	€ 203,47	€ 203,47	€ 167,83	€ 167,83	€ 203,47	AREE NON URBANIZZATE (Aree soggette a PUA non ancora approvato)
Comparti residenziali (fino a mq. 2000 di S.u.)	€ 586,92	€ 586,92	€ 306,74	€ 306,74	€ 493,52	
Comparti residenziali (da mq. 2001 a 5000 di S.u.)	€ 528,22	€ 528,22	€ 276,06	€ 276,06	€ 444,17	
Comparti residenziali (oltre mq. 5000 di S.u.)	€ 498,88	€ 498,88	€ 260,73	€ 260,73	€ 419,49	

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI 2019  
( € / mq di Superficie lorda vendibile)**

ZONE	MACROAREA 1 Capoluogo - Lippo (Fg.10, 20, 21, 30, 31, 36, 37, 45, 46, 47, 50, 52, 53 )	MACROAREA 2 Longara (Fg. 24, 25, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 48, 49)	MACROAREA 3 castel campeggi (Fg. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 22, 23, 29)	MACROAREA 4 Sacerno - Tavernelle (Fg 8, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 28, 29, 41, 42)	MACROAREA 5 Bargellino (Fg. 35, 43, 44, 51)	NOTE
AC ( residenziali )	€ 528,72	€ 528,72	€ 338,38	€ 338,38	€ 465,27	AREE URBANIZZATE (Aree ad intervento diretto o con PUA approvato)
AP ( industriali )	€ 253,47	€ 253,47	€ 217,83	€ 217,83	€ 253,47	
Comparti industriali	€ 203,47	€ 203,47	€ 167,83	€ 167,83	€ 203,47	AREE NON URBANIZZATE (Aree soggette a PUA non ancora approvato)
Comparti residenziali (fino a mq. 2000 di S.u.)	€ 398,72	€ 398,72	€ 208,38	€ 208,38	€ 335,27	
Comparti residenziali (da mq. 2001 a 5000 di S.u.)	€ 358,85	€ 358,85	€ 187,54	€ 187,54	€ 301,75	
Comparti residenziali (oltre mq. 5000 di S.u.)	€ 338,91	€ 338,91	€ 177,12	€ 177,12	€ 284,98	

tabelle ottenute applicando le formule:

$$VA = S * UF * VF * I * F$$

$$VA = Su * F * (VF * I - C) * K$$

Ove:

- VA = valore dell'area da ricercare;

- S = superficie fondiaria;

- UF= indice di utilizzazione fondiaria;

- Su = superficie utile ;

- VF = valore unitario di un fabbricato residenziale nuovo, espresso in euro per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile;

- I = incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato, espresso in percentuale;

- F = fattore di conversione da Superficie utile a Superficie lorda vendibile ( pari a 1,4720);

- C = costo delle urbanizzazioni, espresso in € per ogni metro quadrato di superficie lorda vendibile;

- K = coefficiente superficie utile pari a:

- 1 per comparti con potenzialità edificatoria fino a 2.000 mq di S.u.

- 0,90 per comparti con potenzialità edificatoria da 2.001 a 5.000 mq di S.u.

- 0,85 per comparti con potenzialità edificatoria superiore a 5.000 mq di S.u.

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI UNITARI DELLE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI NEL P.S.C.**
**Anno 2019**
**( € / mq di Superficie utile edificabile)**

AMBITI	MACROAREA 1 Capoluogo - Lippo (Fg.10, 20, 21, 30, 31, 36, 37, 45, 46, 47, 50, 52, 53 )	MACROAREA 2 Longara (Fg. 24, 25, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 48, 49)	MACROAREA 3 castel campeggi (Fg. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 22, 23, 29)	MACROAREA 4 Sacerno - Tavernelle (Fg 8, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 28, 29, 41, 42)	MACROAREA 5 Bargellino (Fg. 35, 43, 44, 51)	NOTE
residenziali	€ 140,00	€ 140,00	€ 57,00	€ 57,00	€ 112,00	(tali valori risultano calcolati sulla base di un valore compreso tra 5,70 €/mq. di S.T. e 14,00 €/mq. di S.T. con indice territoriale pari a 0,10 mq./mq per gli ambiti residenziali e 0,25 mq/mq per gli ambiti produttivi)
produttivi	€ 22,80	€ 22,80	€ 22,80	€ 22,80	€ 22,80	

**TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI UNITARI DELLE AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI NEL P.S.C.**
**Anno 2019**
**( € / mq di Superficie lorda vendibile)**

AMBITI	MACROAREA 1 Capoluogo - Lippo (Fg.10, 20, 21, 30, 31, 36, 37, 45, 46, 47, 50, 52, 53 )	MACROAREA 2 Longara (Fg. 24, 25, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 48, 49)	MACROAREA 3 castel campeggi (Fg. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 22, 23, 29)	MACROAREA 4 Sacerno - Tavernelle (Fg 8, 15, 16, 17, 18, 19, 26, 27, 28, 29, 41, 42)	MACROAREA 5 Bargellino (Fg. 35, 43, 44, 51)	NOTE
residenziali	€ 95,11	€ 95,11	€ 38,72	€ 38,72	€ 76,09	(tali valori risultano calcolati sulla base di un valore compreso tra 5,70 €/mq. di S.T. e 14,00 €/mq. di S.T. con indice territoriale pari a 0,10 mq./mq per gli ambiti residenziali e 0,25 mq/mq per gli ambiti produttivi)
produttivi	€ 22,80	€ 22,80	€ 22,80	€ 22,80	€ 22,80	