



Comune di Fidenza

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 125 Del 31 LUGLIO 2015

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2015.

Il giorno **31 LUGLIO 2015** alle ore **16:30** nel palazzo comunale, convocata dal sindaco, si è riunita la giunta comunale, presenti:

N	COMPONENTE	QUALIFICA	P	A
1	MASSARI ANDREA	SINDACO		X
2	GRUZZA ALESSIA	VICE SINDACO	X	
3	CASTELLANI GIANCARLO	ASSESSORE		X
4	BONATTI FABIO	ASSESSORE	X	
5	FRANGIPANE ALESSIA	ASSESSORE	X	
6	MALVISI DAVIDE	ASSESSORE	X	

Presiede la seduta il Vice Sindaco Sig. **Alessia Gruzza**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. Giovanni De Feo**.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 125 Del 31 LUGLIO 2015

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2015.

PREMESSA

L'amministrazione comunale intende sottoporre a ricognizione i valori tabellari di riferimento assunti negli anni precedenti e da ultimo con deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 25 settembre 2014 validi per l'anno 2014 al fine di, per quanto necessario, eventualmente, aggiornare gli stessi ed introdurre le modificazioni necessarie per l'annualità 2015.

Si tratta, in sostanza, sulla base della valutazione degli atti di compravendita, nonché di ogni altro elemento presuntivo e di fatto incidente sulla determinazione del suddetto valore, di introdurre per il 2015 aggiornamenti o nuovi valori discendenti da ulteriori modificazioni riscontrabili negli elementi oggetto di valutazione, oltre che di introdurre secondo i contenuti della relazione allegata a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, riferimento per il territorio urbanizzabile così come definito dai nuovi strumenti urbanistici comunali adottati con deliberazione di consiglio Comunale n. 19 del 31 marzo 2014.

Si tratta, quindi, in un quadro generale che conserva la sua validità con riferimento anche al metodo di indagine e valutazione, di introdurre eventuali valori per nuove aree e schede di intervento o valutare modifiche a quei valori per i quali l'andamento del mercato giustifica ed evidenzia in modo chiaro un'ulteriore tendenza evolutiva. Al fine di sottoporre a maggiore e puntuale verifica le determinazioni assunte con questa deliberazione si sono effettuate anche verifiche che partono dal valore finale dell'immobile realizzato (desunto dagli atti e dagli osservatori dei valori immobiliari) e risalgono all'incidenza del terreno secondo metodi di stima e di valutazione consolidati ed oggi utilizzati da diversi enti anche come metodo di determinazione del valore venale del terreno da assumere a riferimento della trasformazione nei comparti PEEP del regime del diritto di superficie in diritto di proprietà o di eliminazione dei residui vincoli nell'edilizia convenzionata in genere.

Alla tendenza evolutiva dei valori di mercato desumibile dagli atti di compravendita, dagli accordi per l'attuazione negoziata delle previsioni di PRG, dalle convenzioni sottoscritte con l'amministrazione comunale e da ogni altro elemento presuntivo e di fatto incidente sull'andamento del mercato immobiliare, si possono aggiungere alcuni elementi specifici e puntuali riconducibili ad aste svolte da soggetti pubblici. Si evidenzia così la conferma sostanziale dei dati previsti per il 2014 con l'assunzione di valore da comunicare ad hoc al momento dell'approvazione dell'atto di classificazione/modificazione dello strumento urbanistico per gli ulteriori e limitati interventi resi operativi sul piano dell'assoggettabilità ad imposta nel corso dell'anno. Tutto ciò anche in considerazione del fatto che le singole condizioni attuative, l'operatività delle previsioni rende le procedure più recenti necessitanti

di valutazione ad hoc del valore di riferimento da assumere nell'attività di accertamento.

La nostra valutazione si basa puntualmente sulla valutazione di eventuali modificazioni rispetto agli anni precedenti e chiarisce le modalità in cui si è operato ed in particolare:

- mantenimento per il tessuto urbanizzato della suddivisione in dieci ambiti omogenei del territorio comunale già prevista dalla deliberazione di consiglio comunale n. 1 del 10 febbraio 1997 avente ad oggetto "Monetizzazione degli standards urbanistici. Criteri" in quanto ancora rispondente a diverse vocazioni insediative;
- elaborazione per ogni ambito di specifica tabella di riferimento dei valori medi di mercato;
- definizione puntuale dei valori di riferimento per le schede di progetto di nuovo impianto o di trasformazione urbanistica con valutazione specifica dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale, delle aree di cessione previste, di vincoli particolari all'esecuzione dell'intervento, nonché della localizzazione nel tessuto urbano e delle condizioni urbanizzative, e nel caso di PUA già approvato la valutazione viene riferita agli indici fondiari delle singole parti del piano attuativo;
- definizione puntuale dei valori delle aree esistenti o di nuovo impianto non riconducibili per caratteristiche dell'insediamento ad una valutazione complessiva di ambito;
- valutazione preliminare dei seguenti aspetti per ogni ambito o area:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazioni d'uso consentite;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione diversi ed aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione;
- prezzi medi di mercato rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi caratteristiche analoghe;
- ricostruzione dell'incidenza del valore dell'area partendo dal valore dell'immobile realizzato;
- inclusione di tutte le aree in Ppa a partire dal 27 settembre 2004 con, quindi, la completa e piena fattibilità delle previsioni di piano.

In sede di controllo e verifica, definito nel modo anzidetto il valore medio di mercato, si provvederà nella relativa scheda ad una specifica valutazione del valore di ogni singola area il quale tenga conto di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie (presenza di servitù, condizioni ambientali, limitazioni alle potenzialità edificatorie, attribuzione di diritti edificatori aggiuntivi) che portano a discostarsi da condizioni di ordinarietà e consentono di ritenere congruo, con specifico riferimento all'area in oggetto, valori differenziati.

La valutazione degli atti di compravendita nonché degli altri elementi (condizioni generali di urbanizzazione, attuazione delle principali aree previste in PRG, inclusione di tutte le aree interessate nel programma pluriennale di attuazione,.....) vede la conferma dei valori all'interno degli ambiti e delle aree soggette a possibili processi di trasformazione.

Con le precisazioni di cui sopra i valori tabellari per l'anno 2015 possono essere adottati per l'accertamento del valore imponibile delle aree edificabili rimandando per la definizione del metodo di indagine e le più puntuali caratteristiche degli ambiti di riferimento alla relazione illustrativa già allegata e parte integrante delle deliberazioni assunte negli anni precedenti così come integrata dalla relazione parte integrante di questa deliberazione.

L'approvazione con aggiornamento di questo atto deliberativo costituisce riferimento per i contribuenti per l'anno 2015, unitamente ai valori ad hoc per singole aree soggette a possibili processi di trasformazione nell'ultimo anno e limite entro cui svolgere l'attività di accertamento sulla correttezza delle dichiarazioni per il Comune.

Analoghe valutazioni vanno fatte per le aree soggette a processi di trasformazione urbanistica previste dal PSC secondo quanto disposto nella già richiamata relazione costituente parte integrante e sostanziale di questo atto.

RITENUTO

Che ricorrono tutte le condizioni di diritto e di fatto per procedere all'aggiornamento dei valori tabellari per l'accertamento automatico del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini di dare certezza all'azione amministrativa di verifica e controllo ed ai contribuenti.

ATTI DELIBERATIVI DA RICHIAMARE

Deliberazione di Giunta Comunale n. 405 del 28 dicembre 2001

Deliberazione di Giunta Comunale n. 299 del 12 dicembre 2002

Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 18 dicembre 2003

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 4 febbraio 2004

Deliberazione di Giunta Comunale n. 323 del 30 dicembre 2004

Deliberazione di Giunta Comunale n. 306 del 29 dicembre 2005

Deliberazione di Giunta Comunale n. 265 del 30 novembre 2006

Deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 20 dicembre 2007

Deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 14 dicembre 2009

Deliberazione di Giunta Comunale n. 255 del 16 dicembre 2010

Deliberazione di Giunta Comunale n. 222 del 15 dicembre 2011

Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 25 marzo 2013

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31 marzo 2014

Deliberazione di Giunta Comunale n. 143 del 25 settembre 2014

ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE

D.Lgs. 504/92 del 30 dicembre 1992

PARERI ESPRESSI:

Dirigente del Settore Servizi Tecnici, arch. Alberto Gilioli, secondo cui la proposta di deliberazione è "tecnicamente regolare", ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

Responsabile del servizio Bilancio, dott. Marco Burlini, secondo cui la proposta di deliberazione è “contabilmente regolare”, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

PERTANTO

LA GIUNTA COMUNALE

Visto quanto sopra

Dopo ampia discussione

Ritenuto opportuno approvare il provvedimento proposto per le motivazioni espresse in premessa

Con voti unanimi e favorevoli, espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- di adottare per le motivazioni evidenziate in premessa le seguenti tabelle dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili determinate nei modi anzidetti, articolate per ambiti territoriali omogenei e per singole aree e schede, quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile all'imposta municipale propria (I.M.U.) per l'anno 2015, con gli effetti previsti dal regolamento comunale vigente in materia

DI INTERVENTO				
norma	UBICAZIONE TERRITORIALE		Ante approvazione Piano Attuativo (s.t.)	Post approvazione Piano Attuativo (s.f.)
	Scheda PRU			600,00
	Scheda 1.1 B			600,00
	Area ex ospedale via Borghesi			600,00
	Via Trieste	- Lotti 1-12		240,00
	Via Tagliamento		37,50	
	S. Faustino		69,00	
	Area Ex Esso			615,00
	Area “Pinguino”			125,00
	Triangolo Vanazza – Venzola	- lotto 1		Valore di assegnazione asta pubblica
		- lotto 2, 3, 4, 6, 28		320,00
		- lotti 5,7,8,9,10,11,12,13, 16,17,18,22,23,24,25,27,29,30,31,32,33,34,35,36,45,46,4		265,00

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Giunta N° 125 del 31/07/2015. Attesto che la presente copia cartacea è conforme all'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a GIOVANNI DE FEO Documento stampato il giorno 10/08/2015 da Francesca Zerbini. Segretario Generale Dott. Giovanni De Feo

		7			
		- lotti 14, 15, 38, 48		220,00	
		- lotti 19,20,21,26,39,40,41,43,44		250,00	
		- lotti 37, 42		valore da convenzione	
		- aree p.e.e.p. e/o edifici convenzionati		valore da convenzione	
3.5	Triangolo strada Tabiano	- ZCV 2		250,00	
		- ZCV 3		325,00	
		- ZCV 4, ZCV 3 Via Aspromonte		225,00	
		- Area PEEP		valore da convenzione	
3.8	Area "Casa Editrice Mattioli"			75,00	
4.2	Triangolo	- Aree PEEP lotti 1 – 2 – 11-7.27		valore da convenzione	
		Villa Ferro – Brugnola Comparto A		275,00	
		- Lotto n. 3 – 10		230,00	
		- Lotto n. 4		250,00	
		- Lotti n. 5 – 6 – 9		235,00	
		- Lotto n. 7		260,00	
		- Lotto n. 8			
	Triangolo	- Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50		valore da convenzione	
		Villa Ferro – Brugnola Comparto B		225,00	
			- Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51		235,00
			- Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47		260,00
			- Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32		265,00
			- Lotti 15 – 17 – 19 - 21		290,00
	- Lotti 48 – 49 – 52				
Triangolo	- Lotti 5 – 6 – 18 – 19 PEEP; 1,2,3,4,7,20 parte,22 parte,23 parte convenzionati		Valore da convenzione		
	Villa Ferro – Brugnola Comparto C-D		230,00		
		- Lotto 12		235,00	
		- Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17		245,00	
		- Lotti 11 - 21		260,00	
		- Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7		275,00	
		- Lotti 8 – 9 - 10		280,00	
	- Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte				
	S. Cristoforo		60,00		
	Gigliati (area fiere)	Parte TD		175,00	
		Parte residenziale		265,00	
	S. Andrea		38,00		
	San Michele Campagna			145,00	
	San Michele Campagna			700.000,00	
	San Michele Campagna			145,00	
	Area Produttiva Colla S.p.A.			65,00	
	Castione Marchesi		30,00		

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Giunta N° 125 del 31/07/2015.
 Attesto che la presente copia cartacea è conforme all'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a GIOVANNI DE FEO Documento stampato il giorno 10/08/2015 da Francesca Zerbinì.
 Segretario Generale Dott. Giovanni De Feo

8.2	Ponte Ghiara	33,00	
8.3	S. Margherita		105,00
LS1 art. 31	Zone ludico sportive – Vaio (sup.raggiagliata)		60,00
LS2 art. 31	Zone ludico sportive – Bastelli (sup. ragg.ta)		37,00
Castelletto	Centro Integrato del Freddo		46,00

LS3 art. 31	Zone ludico sportive – Cabriolo	12,50
LS4 art. 31	Zone ludico sportive – Pesca Sportiva	10,00
art. 30	Campeggio	6,45
art. 49	Progetto Speciale s.f. (parte A - lotti 1A, 1B, 2 “outlet”)	160,00
art. 49	Progetto Speciale s.f. (parte A - lotti 3,4 s.f.)	125,00
art. 49	Progetto Speciale s.f. (parte B - Scheda 7.2)	105,00
	ROT (Zone per attività di rottamazione)	
art. 26	- s.f. destinazione d’uso ROT	60,00
	- s.f. destinazione d’uso artigianale-industriale	95,00
	Area ospedaliera di Vaio	V.A.M. (Valore Agricolo Medio anno 2012)

ZONA AGRICOLA		
MA A PREVALENZA RESIDENZIALE		
nti di ristrutturazione edilizia su case sparse (volume si intende vv.pp.)	116,00	€/mc.
AMBITO 1 - CENTRO STORICO		
MA A PREVALENZA RESIDENZIALE		
minimo in casi di ristrutturazione (il volume si intende vv.pp.)	137,00	€/mc.
ad hoc in caso di nuova costruzione / ricostruzione		

AMBITO 2 - CENTRO URBANO**SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

TVP	art. 19	Tessuto a verde privato	Valore ad hoc	€/mq.
TEC 1	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1	485,00	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2	390,00	€/mq.
TTE	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo	430,00	€/mq.

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

AR	art. 50	Attrezzature religiose	10,00	€/mq.
-----------	------------	------------------------	-------	-------

SISTEMA PRODUTTIVO

AR1	art.	Zone artigianali-industriali	Esistente		78,00	€/mq.
AR2	25	Prima, Seconda Classe				

SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	105,00	€/mq.
CAR	art. 53	Zone per distribuzione carburanti	Esistente	55,00	€/mq.

AMBITO 3 - CENTRO URBANO**SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

TVP	art. 19	Tessuto a verde privato		valore ad hoc	€/mq.
TEC 1	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1		460,00	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		355,00	€/mq.
TTE	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		480,00	€/mq.

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

AR	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
IE	art. 50	Zone per l'istruzione dell'obbligo - elementari		16,00	€/mq
IM	art. 50	Zone per l'istruzione dell'obbligo – medie inferiori		16,00	€/mq

SISTEMA PRODUTTIVO

AR1	art.	Zone artigianali-industriali	Esistente		72,00	€/mq.
AR2	25	Prima, Seconda Classe				

SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	100,00	€/mq.
-----------	------------	--	-----------	--------	-------

AMBITO 4 - CENTRO URBANO

SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

TVP	art. 19	Tessuto a verde privato		valore ad hoc	€/mq.
TPU	art.20	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C10	230,00	€/mq.
			C11	205,00	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		300,00	€/mq.
TTE	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		320,00	€/mq.

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido	12,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari		
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori		
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore		
AC		Attrezzature comuni		
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani		

SISTEMA PRODUTTIVO

AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		85,00	€/mq.
AR2						
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Nuovo Impianto	Ante Piano Attuativo (st)	25,00	€/mq.
AR2				Post Piano Attuativo (sf)	70,00	€/mq.

SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente		195,00	€/mq.
CAR	art. 53	Zone per distribuzione carburanti	Esistente		48,00	€/mq.
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	40,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	95,00	
CAR	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto		36,00	€/mq.

AMBITO 5 - CENTRO URBANO

SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE

TVP	art. 19	Tessuto a verde privato		Valore ad hoc	€/mq.
TPU	art.20	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C1	330,00	€/mq.
			C2	270,00	€/mq.
			C3	270,00	€/mq.
TEC 1	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 1		440,00	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2		380,00	€/mq.
TTE	art. 22	Tessuto insediativo di tipo estensivo		415,00	€/mq.

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

PC	art. 50	Attrezzatura per protezione civile e ordine pubblico		18,00	€/mq.
AR	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		16,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari			
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori			
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
AC		Attrezzature comuni			
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			

SISTEMA PRODUTTIVO

AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		78,00	€/mq.
AR2						

SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	95,00	€/mq.
CAR	art. 53	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	42,00	€/mq.
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali distributive tecnico	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	38,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	85,00	
CAR	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	36,00	€/mq.

AMBITO 6 - CENTRO URBANO						
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE						
TVP	art. 19	Tessuto a verde privato			valore ad hoc	€/mq.
TEC 2	art. 21	Tessuto con casuale disposizione degli edifici tipo 2			150,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE						
PC	art. 50	Attrezzatura per protezione civile e ordine pubblico			16,00	€/mq.
AR	art. 50	Attrezzature religiose			10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido			10,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo - elementari				
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo - medie inferiori				
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore				
AC		Attrezzature comuni				
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani				
SISTEMA PRODUTTIVO						
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Esistente		96,00	€/mq.
AR2						
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali Prima, Seconda Classe	Nuovo Impianto	Ante Piano Attuativo (st)	24,00	€/mq.
AR2				Post Piano Attuativo (sf)	81,00	€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE						
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive		Esistente	105,00	€/mq.
CAR	art. 53	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	45,00	€/mq.
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	54,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	102,00	
CAR	art. 53	Ambiti impianti carburanti	distribuzione	Nuovo impianto	54,00	€/mq.

AMBITO 7					
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI					
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE					
TCF	art. 24	Tessuto di completamento		84,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE					
AR	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
AC		Attrezzature comuni			
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			
SISTEMA PRODUTTIVO					
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali prima, seconda classe	Esistente	75,00	€/mq.
AR2					€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE					
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	80,00	€/mq.
CAR	art.53	Zone per distribuzione carburanti		36,00	
CAR	art.53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	
SISTEMA AGRICOLO					
F10	art. 43	Zone per Attività floro-vivaistiche		16,50	€/mq.

AMBITO 8					
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI					
SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE					
TCF	art. 24	Tessuto di completamento		84,00	€/mq.
SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE					
AR	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
AC		Attrezzature comuni			
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			
SISTEMA PRODUTTIVO					
AR1	art. 25	Zone artigianali-industriali prima, seconda classe	Esistente	78,00	€/mq.
AR2					€/mq.
SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE					
TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	85,00	€/mq.
CAR	art.53	Zone per distribuzione carburanti		40,00	
CAR	art.53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	
SISTEMA AGRICOLO					
F10	art. 43	Zone per Attività floro-vivaistiche		16,50	€/mq.

AMBITO 9**TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

TCF	art. 24	S. Margherita	102,00	€/mq.
		Ponte Ghiara	92,00	€/mq.
		Castione Marchesi	75,00	€/mq.
		Fornio	92,00	€/mq.
		Rimale, Bastelli	40,00	€/mq.
		Chiusa Ferranda	62,00	€/mq.
		Villa Chiara	44,00	€/mq.
Pieve Cusignano	50,00	€/mq.		

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

AR	art. 50	Attrezzature religiose	10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido	10,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari		
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori		
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore		
AC		Attrezzature comuni		
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani		

SISTEMA PRODUTTIVO

AR1	art.	Zone artigianali-industriali prima,	Esistente	56,00	€/mq.
AR2	25	seconda classe			€/mq.

SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	74,00	€/mq.
CA R	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo Impianto	42,00	€/mq.

AMBITO 10**TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

TCF	art. 24	Tessuto di completamento		78,00	€/mq.
------------	------------	--------------------------	--	-------	-------

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

AR	art. 50	Attrezzature religiose		10,00	€/mq.
IN	art. 50	Zone per l'istruzione d'obbligo – materne e nido		9,00	€/mq.
IE		Zone per l'istruzione d'obbligo – elementari			
IM		Zone per l'istruzione d'obbligo – medie inferiori			
IS		Zone per l'istruzione secondaria superiore			
AC		Attrezzature comuni			
AT		Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani			

SISTEMA PRODUTTIVO

AR1	art.	Zone artigianali-industriali prima,	Esistente	44,00	€/mq.
AR2	25	seconda classe			€/mq.

SISTEMA COMMERCIALE DIREZIONALE

TD	art. 32	Zone per attrezzature commerciali tecnico distributive	Esistente	50,00	€/mq.
CA R	art. 53	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	50,00	€/mq.

- di stabilire che per gli ambiti urbanizzabili previsti, ai sensi della L.R. 20/2000, dai nuovi strumenti urbanistici comunali, adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 19 del 31 marzo 2014, il valore di riferimento è definito dalla triplicazione del Valore Agricolo Medio (VAM) con le precisazioni e prescrizioni di cui all'allegata relazione costituente parte integrante e sostanziale di questo atto, fatta eccezione per le aree di comparto n. 02 e n. 07 che si riferiscono ad aree sottoposte a revisione degli strumenti provinciali e quindi di rilievo sovracomunale per le quali il valore di riferimento è pari alla duplicazione del Valore Agricolo Medio (VAM) come sopra definito. Tutto ciò in assenza di atti di compravendita riferiti a dette aree di trasformazione e successivi all'adozione del PSC che, qualora con importi più elevati, costituiscono di fatto e di diritto riferimento per il versamento dell'I.M.U.;

- di stabilire che, in presenza di condizioni tecniche ed urbanistico – edilizie incidenti sull'area oggetto di accertamento, la determinazione del valore imponibile in importo minore di quello tabellare, potrà essere definito per adesione sul valore stimato congruo dal Settore Servizi Tecnici;

- di stabilire che, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia in ambiti diversi dal centro storico e dalle zone agricole, la valutazione del valore imponibile di area edificabile avverrà attraverso un'operazione di comparazione tra i valori tabellari definiti in tabella e l'importo risultante da un processo di stima ad hoc basato sul volume vuoto per pieno in rapporto all'estensione fondiaria interessata dall'intervento ed al volume esistente che può essere eccedente l'indice di zona stabilito dal PRG;

- Di dichiarare, con separata ed unanime votazione palesemente espressa, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del D.lgs 18/08/2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO

Alessia Gruzza

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Giovanni De Feo



Comune di Fidenza

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2015.

*Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° 176 del **28/07/2015***

Data 28/07/2015

Dirigente del Settore Servizi Tecnici
Arch. GILIOLI ALBERTO / ArubaPEC S.p.A.



Comune di Fidenza

Settore Servizi Finanziari e Programmazione

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO. DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2015.

A norma dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione con identificativo n. 176 del 28/07/2015 .

Fidenza, 29/07/2015

Funzionario Amministrativo
ContabileFUNZIONARIO
(BURLINI MARCO / ArubaPEC S.p.A.)