



Comune di Fidenza

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 63 Del 28 MARZO 2018

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ( I.M.U.) E TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI ( TASI ) . VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO .DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2018. AGGIORNAMENTO .**

Il giorno 28 MARZO 2018 alle ore 16:50 nel palazzo comunale, convocata dal sindaco, si è riunita la giunta comunale, presenti:

N.	COMPONENTE	QUALIFICA	P	A
1	MASSARI ANDREA	SINDACO	X	
2	RAMINZONI VALENTINO	VICE-SINDACO	X	
3	BARIGGI MARIA PIA	ASSESSORE	X	
4	AMIGONI FRANCO	ASSESSORE	X	
5	FRANGIPANE ALESSIA	ASSESSORE	X	
6	MALVISI DAVIDE	ASSESSORE	X	

Presiede la seduta il Sindaco Sig. **Andrea Massari**.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Dott. Celestino Tranfaglia**.

# DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 63 Del 28 MARZO 2018

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ( I.M.U.) E TRIBUTO PER I SERVIZI INDIVISIBILI ( TASI ) . VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI. ACCERTAMENTO AUTOMATICO .DEFINIZIONE TABELLARE PER L'ANNO 2018. AGGIORNAMENTO .**

## Premessa

L'amministrazione comunale intende aggiornare ed integrare i valori tabellari di riferimento per la valutazione delle aree edificabili previste dai nuovi strumenti urbanistici ed edilizi P.S.C. e R.U.E. , approvati definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.91 del 21 dicembre 2017; con detta deliberazione hanno assunto piena efficacia ed operatività gli strumenti urbanistici già adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 31 marzo 2014 e rese operative anche le modificazioni e integrazioni introdotte con le controdeduzioni di luglio 2017.

Per le motivazioni espresse , con propria deliberazione n.263 del 4 dicembre 2017, la Giunta comunale aveva già adottato una tabella dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile all'imposta I.M.U. e TASI per l'anno 2018.

Nelle premesse di detta deliberazione, e nel suo disposto, è stato espressamente previsto che ad avvenuto perfezionamento delle procedure di approvazione degli strumenti urbanistici già adottati, si sarebbe reso necessario provvedere all'integrazione e all'aggiornamento delle tabelle in quanto modificato definitivamente il regime di utilizzo delle aree edificabili con il superamento del riferimento al previgente PRG.

L'approvazione definitiva degli strumenti urbanistici P.S.C. e R.U.E . è avvenuta , dopo aver acquisito documento di Intesa espressa con Decreto del Presidente della Provincia di Parma n.244 del 15 dicembre 2017, con la già richiamata deliberazione del Consiglio Comunale n.91 del 21 dicembre 2017 e la definitiva efficacia e piena operatività è stata data con la pubblicazione sul BURER del 10 gennaio 2018.

I nuovi strumenti urbanistici hanno puntualmente previsto e regolato l'edificabilità negli ambiti di trasformazione del sistema urbano ed extraurbano in schede di comparto differenziate non solo per indice di edificabilità ma anche per articolazione della capacità insediativa.

In considerazione di ciò è stata eseguita una ricognizione di detti comparti, valutati anche alcuni atti recenti di compravendita ecd ogni altro elemento di fatto e di diritto nel frattempo intervenuti riguardanti appunto aree comprese nei comparti, definendone i valori di riferimento per il potere accertativo dell'Ente.

Nel contempo, come esplicitato nella relazione allegata a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, si sono aggiornati i riferimenti anche dio denominazione riferibili alle aree soggette ad intervento edilizio diretto e previste dal RUE, privilegiando una continuità con i valori dei sistemi previsti dal già richiamato previgente PRG.

Sono ora, quindi, verificate la condizioni per poter aggiornare in modo esaustivo i valori tabellari per l'accertamento automatico dei valori imponibili delle aree “ edificabili “ soggette a trattamento

di imposta già trattati nella deliberazione della Giunta comunale n.263 del 4 dicembre 2017, rimanendo fermi tutti gli altri meccanismi già contemplati in quel contesto.

### **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

Deliberazione di Giunta Comunale n. 125 del 31 luglio 2015

Deliberazione di Giunta Comunale n. 248 del 9 dicembre 2015

Deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 16 dicembre 2016

Deliberazione della Giunta Comunale n.263 del 4 dicembre 2017

### **ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE**

D.Lgs. 504/92 del 30 dicembre 1992

### **ALLEGATI**

Relazione tecnica

### **PARERI ESPRESSI:**

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000:

- dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici, arch. Alberto Gilioli, secondo cui la proposta di deliberazione è "tecnicamente regolare",
- dal Responsabile del servizio Bilancio, dott. Marco Burlini, secondo cui la proposta di deliberazione è contabilmente regolare",

## 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 favorevoli, espressi per alzata di mano;

### **DELIBERA**

- di approvare in aggiornamento, per le motivazioni evidenziate in premessa ed illustrate nella relazione tecnica allegata a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, 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.) e Tassa Servizi Indivisibili (TA.S.I.) per l'anno 2018, con gli effetti previsti dal regolamento comunale vigente in materia:

<b>REE DI INTERVENTO</b>				
<b>cheda di comparto 'SC</b>	<b>UBICAZIONE TERRITORIALE</b>	<b>Inserimento nel PSC</b>	<b>Post approvazione Piano Attuativo (s.f.)</b>	
01	Castione M.si – Corte del recupero	8,00*		€/mq.
02	Chiusa Ferranda - Ampliamento città freddo	25,00*		€/mq.
03	S.Michele C. - A1 Center	60,00*		€/mq.
04	Progetto speciale parte B - S.Michele C.		Valori atti comprendenti	
05	Progetto speciale parte A – S.Michele C.		200,00*	€/mq.
07	Ampliamento polo funzionale	12,50		
08	Insedimento ditta Colla s.p.a.		72,00	€/mq.
09	Ex scheda 7.4 p.r.g. - S.Michele C.	30,00		forfait
10	Podere S.Andrea – S.Michele C.	38,00		€/mq.

11	Cà Nuova II - Michele C.	24,00		€/mq.
12	Tangenziale Nord-Rio Bergnola		70,00	€/mq.
14	Tecnico distributivo via Marconi	20,00		€/mq.
15	Ex Soprip		75,00	€/mq.
17	Loghetto -Bormioli spa		38,00	€/mq.
18	Via Croce Rossa - ex Costa f.lli	20,00		€/mq.
19	Area svincolo tangenziale nord	20,00		€/mq.
20	Area via Spiessens	20,00		€/mq.
21	Polo scolastico via Croce Rossa	30,00		
22	PRU zona stazione fase I		600,00	€/mq.
24	Comparto via Carducci - ex POLIS spa		Rendita ca- tastale	
25	Area ex ospedale via Borghesi		600,00	€/mq.
30	Area distributore API via Zani Gramizzi		500,00	€/mq
34	Area via Tagliamento ex scheda 2.2 prg	37,50		€/mq
35	Via Trieste q.re Luce	60,00*		€/mq.
37	Via Trieste -ferrovia per Salsomaggiore	25,00		€/mq.
38	Via Guareschi Olmi 2 -ex Bomboloni		270,00 (lotti liberi ) o va- lore da con- venzione per quelli con- venzionati	€/mq.
39	Q.re Europa		Vedere valori Vanazza -Venzola ex scheda 3.4	
41	Bergnola-via Nenni	25,00**		€/mq.
43	Centro Integrato del Freddo		50,00	
44	Via Mazzini Mascagni - ex Galaxy		Rendita im- mobili	
47	Piano recupero Cabriolo	Valori ad hoc		
48	Area ex fonderie Silvestri	15,00		
49	Comparto via Ponte Nuovo 1	25,00**		€/mq.
50	Comparto via Ponte Nuovo 2	25,00**		€/mq.
51	Podere Orsoline via Ponte Nuovo/q.re Bionda	20,00**		€/mq.
52	Podere Casino - via Martiri Carzole	40,00*		€/mq.
53	Area ex Scoglio - Via XXIV Maggio		Valore da atto di com- pravendita	
54	Area distributore ENI - Via Martiri della Li- bertà	35,00**		€/mq
55	Gigliati - Area Fiere		175,00 (TD) 265,00 (res.)	
56	La Bionda - vicinale dei Gigliati	35,00 **		€/mq
57	La Bionda - Tangenziale Sud	35,00**		€/mq
58	Bionda Est		80,00	€/mq
59	Quartiere Bionda - Vicinale delle Vidarelle	30,00**		€/mq
60	Coduro - Via Kennedy	90,00**		€/mq
61	Coduro - Via Papa Giovanni/Pertini	25,00**		€/mq
62	Coduro - Via Denti	25,00**		€/mq

63	Coduro – Via Denti B	25,00**		€/mq
64	Coduro - Chiesa	25,00**		€/mq
65	Coduro - Comparto ex ESACOS		95,00	€/mq
66	Coduro - Pinocchietto		95,00	€/mq
67	Coduro – Olmazzi	25,00**		€/mq
68a	Parola – ex fabbricato Speciale 17		78,00	€/mq
68b	Parola – Ampliamento 68a	25,00**		€/mq
69	Ludico Sportivo Bastelli	17,50		€/mq
70	Via Emilia San Faustino	20,00**		€/mq
71	Comparto Area Pinguino		125,00	€/mq
72	Via Emilia – ex scheda 2.3	25,00		€/mq
73	Via Emilia – san Faustino 1	22,00**		€/mq
74	Via Emilia – San Faustino 2	18,00**		€/mq
76	Cris Conf s.p.a.	18,00**		€/mq
77	Strada di Fornio- Europipeline Equipment	50,00**		€/mq
78	Fornio	25,00**		€/mq
80	Casino di Vaio	Valori di ren- dita		
81	Ponte Ghiara 1	37,50**		€/mq
82	Ponte Ghiara 2	27,50**		
83	Ponte Ghiara ex scheda 8.2	17,50		€/mq
84	Ponte Ghiara 3	17,50		€/mq
85	Santa Margherita 1 – Oleificio Speroni		56,00	€/mq
86	Santa Margherita 2	25,00		€/mq
88	Ludico Sportivo Vaio	30,00		€/mq
89	Via Trento ex scheda 3.1	90,00		forfait
93	Quartiere Europa – Via Togliatti – Agristar	20,00**		€/mq
98	Via Marconi Lodispago		50,00**	€/mq
99	Rimale – Via Emilia	12,50**		€/mq
100	Comparto Ponte Nuovo 3	25,00**		€/mq
101	Ex magazzini comunale	Valori di atto		
102	Via Trieste – via Vespucci Domus	25,00**		€/mq
103	Azalee 2	40,00**		€/mq
104	Santa Margherita	60,00**		€/mq
	Via Trieste -ex scheda 2.1.	- Lotti 1-12	240,00	€/mq.
	Triangolo Vanazza – Venzola ex scheda 3.4	- lotto 1	Valore di as- segnazione asta pubblica	€/mq.
		- 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, 35,36,45,46,47	265,00	
		- 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	

	<b>Area "Casa Editrice Mattioli" ex scheda 3.8</b>		<b>75,00</b>	<b>€/mq</b>
4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto B	- Aree PEEP lotti 1,2,3,4,5,5/a,26,50	valore da convenzione	€/mq.
		- Lotti 6 – 7 - 8 - 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 16 – 18 – 20 – 29 – 33 – 34 - 51	225,00	€/mq.
		- Lotti 22 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44 – 45 – 46 - 47	235,00	€/mq.
		- Lotti 23 – 24 – 25 – 27 – 28 – 30 – 31 – 32	260,00	€/mq.
		- Lotti 15 – 17 – 19 - 21	265,00	€/mq.
		- Lotti 48 – 49 – 52	290,00	€/mq.
		4.2	Triangolo Villa Ferro – Brugnola Comparto C-D	- Lotti 5 – 6 – 18 – 19 PEEP; 1,2,3,4,7,20 parte,22 parte,23 parte con- venzionati
- Lotto 12	230,00			
- Lotti 13 – 14 – 15 – 16 - 17	235,00			€/mq
- Lotti 11 - 21	245,00			
- Lotti 1 – 2 – 3 – 4 - 7	260,00			
- Lotti 8 – 9 - 10	275,00			
- Lotti 20 parte – 22 parte – 23 parte	280,00			
Art. IV.17.	Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Cabriolo		12,50	€/mq.
Art. IV.17.	Sub Ambito del tessuto rurale con prevalente funzione ludico sportiva (LS) – Pirlone (Pesca Sportiva)		10,00	€/mq.
Art. IV.16 ARTIND	Area Ex ROT ( Zone per attività di rottamazione ) - s.f. destinazione d'uso ROT		37,50	€/mq.
	- s.f. destinazione d'uso artigianale-industriale		45,00	€/mq.
	Area ospedaliera di Vaio		15,00	€/mq.

**ZONA AGRICOLA****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

Interventi di ristrutturazione edilizia su fabbricati residenziali ( il volume si intende vv.pp. )	116,00	€/mc.
---	--------	-------

**AMBITO 1 - CENTRO STORICO****SISTEMA A PREVALENZA RESIDENZIALE**

Valore minimo in casi di ristrutturazione ( il volume si intende vv.pp. )	137,00	€/mc.
---	--------	-------

Valore ad hoc in caso di nuova costruzione / ricostruzione

**AMBITO 2 - CENTRO URBANO****AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato	Valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC1</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1	485,00	€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2	390,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo	430,00	€/mq.

**ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI**

	art. da IV.43. a IV.46.		10,00	€/mq.
--	----------------------------------	--	-------	-------

**AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI**

<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	78,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	105,00	€/mq.

**AMBITO 3 - CENTRO URBANO**



<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>						
<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato			Valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC1</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1			460,00	€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			355,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo			480,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI</b>						
	Art. IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose			10,00	€/mq.
	Art. IV.44.1 A	Aree per l'istruzione			16,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI</b>						
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		72,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	100,00	€/mq.

**AMBITO 4 - CENTRO URBANO**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato		Valore ad hoc	€/mq.
<b>TEC2</b>	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2		300,00	€/mq.
<b>TTE</b>	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo		320,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI</b>					
	art. IV.44. I.A-B	Aree per l'istruzione		12,00	€/mq.
		Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose			
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	85,00	€/mq.
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Nuovo Impianto	Post Piano Attuativo (sf)	70,00 €/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.			Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Nuovo impianto	Post Piano Attuativo (sf)	95,00 €/mq.

<b>AMBITO 5 - CENTRO URBANO</b>					
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>					
<b>TVP</b>	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato		180,00	€/mq.
<b>TPU</b>	Art. IV.10.	Tessuto urbano nato su progetto unitario	C1	330,00	€/mq.
			C2	330,00	€/mq.

			C3		330,00	€/mq.
TEC1	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 1			440,00	€/mq.
TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			380,00	€/mq.
TTE	art. IV.12.	Sub Ambito del tessuto urbano di tipo estensivo			415,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI</b>						
	IV.43	Aree di servizio della protezione civile			18,00	€/mq.
	IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose			10,00	€/mq.
	IV.44.1 A	Aree per l'istruzione			10,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI</b>						
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente		78,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva		Esistente	95,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		Esistente	42,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Nuovo impianto	Ante Piano Attuativo (st)	38,00	€/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	85,00	
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo impianto	36,00	€/mq.

<b>AMBITO 6 - CENTRO URBANO</b>						
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>						
TVP	Art. IV.9.	Sub ambito delle zone a verde privato			valore ad hoc	€/mq.
TEC2	art. IV.11.	Sub Ambito del tessuto urbano edificato secondo la casuale disposizione dei manufatti – Tipo 2			150,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI</b>						
	Art. IV. 43	Aree di servizio della protezione civile			16,00	€/mq.

	Art. IV.44.1 B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44.1 A	Aree per l'istruzione		10,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	96,00	€/mq.
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Nuovo Im-pianto	Ante Piano Attuativo (st)	24,00 €/mq.
				Post Piano Attuativo (sf)	81,00 €/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	105,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Esistente	45,00 €/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Nuovo im-pianto	Ante Piano Attuativo (st)	40,00
				Post Piano Attuativo (sf)	90,00
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti		Nuovo im-pianto	54,00 €/mq.

<b>AMBITO 7 TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI</b>					
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>					
<b>TCF</b>	IV.14.	Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni		84,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI</b>					
	Art. IV.44.1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44.1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.

AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI					
AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	75,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	80,00	€/mq.
	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		36,00	
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

### AMBITO 8

#### TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI

##### AMBITI URBANI CONSOLIDATI

TCF	IV.14.	Sub Ambiti del Tessuto Urbano di Completamento delle Frazioni		84,00	€/mq.
-----	--------	---	--	-------	-------

##### ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI

	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.

##### AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI

AR-TIND	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	78,00	€/mq.
TD	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	85,00	€/mq.

	art. IV.36.	Zone per distribuzione carburanti		40,00	
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	52,00	

**AMBITO 9  
TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI**

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI**

<b>TCF</b>	IV.14.	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.

**ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI**

	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose	10,00	€/mq.
	Art. IV.44. 1A	Aree per l'istruzione	10,00	€/mq.

**AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI**

<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	56,00	€/mq.
----------------	-------------	---	-----------	-------	-------

<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	74,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo Impianto	42,00	€/mq.

<b>AMBITO 10 TERRITORIO EXTRA URBANO E CENTRI FRAZIONALI</b>					
<b>AMBITI URBANI CONSOLIDATI</b>					
<b>TCF</b>	art. 24	Tessuto di completamento		78,00	€/mq.
<b>ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI ESISTENTI</b>					
	Art. IV.44. 1B	Aree per attrezzature di interesse comune, civili e religiose		10,00	€/mq.
	Art. IV.44 1A	Aree per l'istruzione		9,00	€/mq.
<b>AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI</b>					
<b>AR-TIND</b>	art. IV.16.	Sub Ambito delle attività artigianali industriali	Esistente	44,00	€/mq.
<b>TD</b>	art. IV.18.	Sub Ambito del tessuto urbano con prevalente funzione commerciale e tecnico-distributiva	Esistente	50,00	€/mq.
	art. IV.36.	Ambiti impianti distribuzione carburanti	Nuovo impianto	50,00	€/mq.

- 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 RUE;

- di rendere noto, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/90 e s.m.i., che il responsabile del procedimento è il Dirigente, Arch. Alberto Gilioli

- Di dichiarare, con separata favorevole 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 SINDACO

Andrea Massari

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Celestino Tranfaglia

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Delibera di Giunta N° 63 del 28/03/2018.  
Attesto che la presente copia cartacea è conforme all'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a  
Documento stampato il giorno 05/04/2018 da Barbara Bonomini.  
Segretario Generale Dott. Celestino Tranfaglia



# DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA SUGLI IMMOBILI (IMU) E DELLA TASSA SUI SERVIZI INDIVISIBILI (TASI)

## Relazione

La presente relazione nel confermare l'impostazione metodologica consolidata ed utilizzata in passato per la valutazione delle aree edificabili è redatta allo scopo di fornire i criteri di riferimento e valutazione degli ambiti urbanizzabili e dei sub ambiti in territorio urbanizzato in considerazione dell'intervenuta approvazione definitiva del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) di cui alla deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 21 dicembre 2017, ai fini dell'applicazione della *Imposta Municipale Unica* (IMU) e della Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI).

L'IMU ha sostituito l'ICI, ma per quanto concerne il valore delle aree fabbricabili, il comma 3 dell'art 13 rimanda espressamente al comma 5 dell'articolo 5, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, istitutivo dell'ICI. Per tale motivo, la presente relazione conferma sostanzialmente, come già evidenziato le metodologie ed i criteri già adottati per gli anni precedenti, ossia la valutazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto che incidono sulla determinazione del valore di riferimento.

Per le ragioni sopra evidenziate si rende oggi necessario rivedere in aggiornamento quanto è conseguente alla definitiva approvazione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale. L'approvazione del nuovo *Piano Strutturale Comunale* (PSC) e del nuovo *Regolamento Urbanistico Edilizio* (RUE), agli effetti dell'IMU assumono efficacia infatti già a far corso dalla data del 1 gennaio 2018 (ancorchè con specifico riferimento al PSC occorre parlare in generale di strumento a valenza fondiaria differenziata).

Se la sola delimitazione di un'area nel PSC ne definisce una potenziale e possibile edificabilità, ciò che rende tali aree effettivamente edificabili, sono il PdC convenzionato (specifiche aree di riqualificazione) e oggi (dopo l'approvazione della L.R. 24/2017) gli accordi operativi negli altri casi.

Su questi primi elementi di distinzione si inserisce, poi, l'operatività di quanto disposto dalla L.R. 24/2017 in rapporto ai meccanismi della perquazione urbanistica inseriti nel PSC in attuazione di quanto precedentemente disposto dalla L.R. 20/2000 e s.m.i..

Si è così provveduto ad aggiornare quanto disposto, da ultimo, con deliberazione di giunta comunale n. 263 del 4 dicembre 2017 ed in particolare a valottrizzare il passaggio da aree incluse in uno strumento adottato ad aree incluse in strumento urbanistico generale definitivamente approvato con riferimento alle aree urbanizzabili.

Di fatto si procede ad una conferma, in generale, dei valori di riferimenti negli ambiti urbanizzati dove si assiste a un miglioramento delle possibilità edificatorie nel passaggio da superficie e volume lordo al parametro di superficie utile così come definita dalla Dal 279/2010 e s.m.i. della Regione Emilia Romagna non ritenendo tale premialità tale da incidere su una diversa definizione dei valori tabellari di riferimento.

Tutto ciò, come già noto, assume validità in assenza di atti di compravendita riferiti ad aree incluse negli ambiti urbanizzabili assunti dopo la data di adozione del PSC (31 marzo 2014) e quella di definitiva approvazione (21 dicembre 2017) con valori più elevati, nel qual caso il riferimento di fatto e di diritto ai fini IMU/TASI diventa il valore dell'atto di compravendita o di costituzione di diritti reali sul bene.

Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la *base imponibile* delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

Sulla base di detto disposto il Comune di Fidenza ha già definito una compiuta metodologia di analisi e di determinazioni conseguenti che qui si intende integralmente richiamata per determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale, rispondente alla reale situazione del mercato.

Come già evidenziato per quanto attiene agli ambiti urbanizzati del territorio comunale si rimanda alle modalità di definizione già previste negli anni precedenti per le diverse zone di PRG previgente e oggi

riferibili ai sub ambiti del RUE; i valori sono stati sottoposti a verifica in rapporto all'andamento degli atti di compravendita, ad atti di conferimento a società o a valori di riferimento assunti sulla base di specifiche perizie in procedimenti amministrativi. Di particolare rilevanza sono da ritenersi quelli attinenti a compravendite con soggetti pubblici a seguito di procedure di evidenza pubblica.

**Gli ambiti urbanizzabili** sono invece quelli da prendere in puntuale considerazione perché oggetto delle determinazioni del PSC approvato soprattutto per quanto tali ambiti non confermino semplicemente le previsioni del piano previgente. Essi comprendono le nuove aree di trasformazione previste nel PSC con funzione residenziale, commerciale/terziaria, direzionale o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che, pur essendo previste nel previgente PRG, non sono mai state attuate.

Per quanto riguarda gli ambiti urbanizzabili, la nozione di edificabilità delle aree è di particolare rilevanza perché, da una parte, si ha la dimensione strategica e non conformativa che la previgente legge regionale n. 20/2000 attribuisce al PSC e, dall'altra, si ha la richiesta di delimitazione degli ambiti con individuazione di capacità attribuite (vedi in tal senso anche il richiamo della Provincia di Parma nella deliberazione di valutazione del Documento Preliminare del nostro PSC).

Nei fatti ed operativamente oggi le aree incluse negli ambiti urbanizzabili vengono ad avere una caratterizzazione distinta e diversa da quelle escluse in termini di loro valorizzazione. Ad oggi tale questione deve essere considerata nei seguenti termini: il territorio "urbanizzabile", a norma del PSC, presenta una idoneità di base alla sua trasformazione che costituisce un elemento oggettivo ed idoneo ad influenzare il valore del terreno, e pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'articolo 53 Cost., in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante (Corte Costituzionale, ord. 41 del 27/02/2008).

Sulla base di questo principio è, però, da tenere in considerazione il fatto che contestualmente all'approvazione del PSC e del RUE, è entrata in vigore la nuova urbanistica regionale L.R 24/2017 con il relativo regime transitorio e le rilevanti novità in materia di strumenti attuativi riconducibili principalmente al PdC convenzionato e agli Accordi Operativi.

Superata la fase di adozione si è così proceduto ad una specifica valutazione di tutti gli ambiti suscettibili di trasformazione urbanistica interni ed esterni al perimetro del territorio urbanizzato considerando tutti gli elementi a disposizione per l'individuazione di un valore di riferimento, compresi i meccanismi perequativi comunque previsti dal PSC; tutto ciò confermando che la base imponibile non potrà comunque essere inferiore ai corrispettivi di compravendita risultanti dagli atti notarili.

I criteri e la metodologia precedentemente esposti consentono di individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di fornire ai contribuenti ed agli uffici preposti, uno strumento atto alla definizione dell'imposta dovuta, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

L'applicazione concreta delle attività di accertamento ha determinato, inoltre, la necessità di introdurre in modo puntuale disposizioni in materia di fabbricati in categoria "F" in modo da dare certezza al contribuente ma anche di impedire l'uso improprio, ai fini della loro tassazione, di dette categorie catastali.

**FABBRICATI "COLLABENTI" (cat. F/2)**

Si tratta di fabbricati con un alto livello di degrado (diroccati o pericolanti), non utilizzabili ed improduttivi di reddito.

Qualora per detti fabbricati, lo strumento urbanistico preveda la possibilità di recupero e riuso (in termini generali lo prevede quasi in modo sistematico), essi dovranno essere assoggettati al tributo, assumendo il valore dell'area fabbricabile sottesa al fabbricato dichiarato "collabente".

Si rende necessario, quindi, qualificare detti fabbricati in rapporto alle possibilità edificatorie date con il riuso degli stessi, anche necessariamente conseguenti a una preliminare demolizione, così rientranti nelle previsioni della normativa ICI art. 2 lettera b) del D. Lgs. n.504/1992. Per i fabbricati esistenti nell'ambito rurale si procederà alla valutazione ad hoc di ogni singola situazione in rapporto alle caratteristiche e dimensioni degli immobili, alla zona di ubicazione degli stessi, ai valori di mercato riscontrati nell'area di riferimento, al mix di destinazioni d'uso ritenute ammissibili dallo strumento urbanistico e di ogni altro elemento di diritto e di fatto che può incidere sulla determinazione del valore di riferimento.

Nell'ambito del territorio urbanizzato o urbanizzabile si assumono a riferimento i costi unitari per la superficie fondiaria di riferimento del fabbricato nell'articolazione delle previsioni urbanistiche di PRG e piani adottati (PSC e RUE). A tale valore verrà applicato un coefficiente riduttivo del 20% in rapporto alla stima dei prevedibili costi di demolizione e smaltimento dei materiali.

#### RECUPERO/RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI

Nel caso di interventi di demolizione e recupero di fabbricati esistenti a norma dell'articolo 3 comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica, n. 380 del 2001, la base imponibile, come noto, è costituita dal valore dell'area, la quale è da considerarsi fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2 del D.Lgs 504/1992, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione (art. 5 comma 6 D.Lgs 504/1992).

Nei casi in cui:

- a) l'utilizzo del fabbricato sia antecedente alla data di ultimazione dei lavori di ristrutturazione;
  - b) la residenza anagrafica sia mantenuta nell'unità immobiliare durante i lavori di ristrutturazione;
- sarà necessario presentare al Comune entro 30 giorni dalla data di utilizzo dell'unità immobiliare apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, a norma del DPR 445/2000 e s.m.i., della sussistenza dei requisiti di residenza e dimora abituale, al fine di consentire la verifica delle condizioni di sicurezza del fabbricato e il riscontro della fattispecie imponibile per i tributi locali (IMU, TASI, TARI).

#### FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3.

I fabbricati "in corso di costruzione" costituiscono una situazione transitoria durante la realizzazione di interventi edilizi legata ad esigenze imprenditoriali che non devono però mettere in discussione che fino al loro definitivo accatastamento sono ordinariamente soggetti al pagamento dei tributi come aree edificabili.

Si tratta, infatti, di una condizione transitoria in quanto permane l'obbligo, a trasferimento avvenuto ed a lavori edilizi ultimati di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento per l'esatto accertamento catastale delle unità immobiliari definitivamente costituite.

Il valore di riferimento è dato per le unità interessate dagli stessi meccanismi di calcolo utilizzati per l'intera area edificabile o per le parti soggette ad interventi di recupero.

Si evidenziano, in questo contesto, anche le comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate – Territorio dove viene ricordato che l'assegnazione della categoria catastale "F" definita "fittizia", **ha natura transitoria, e non deve essere utilizzata dai contribuenti per lungo tempo, per consentire indebiti risparmi di imposta, data l'assenza di rendita catastale per tali immobili.**

