



COMUNE DI DOZZA
PROVINCIA DI BOLOGNA

COPIA

APPROVAZIONE CRITERI DI STIMA E VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU	<i>Nr. Progr.</i>	81
	<i>Data</i>	22/07/2014
	<i>Seduta Nr.</i>	22

Cod. Materia:

Cod. Ente : 037025

L'anno DUEMILAQUATTORDICI questo giorno VENTIDUE del mese di LUGLIO alle ore 14:00 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>
ALBERTAZZI LUCA	SINDACO	S
MOSCATELLO GIUSEPPE	VICESINDACO	S
CONTI ROBERTO	ASSESSORE	N
PEZZI BARBARA	ASSESSORE	S
VITTUARI LUANA	ASSESSORE	S
TOTALE Presenti	4	TOTALE Assenti
		1

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, Dott. Daga Luigi

In qualità di SINDACO, il sig. ALBERTAZZI LUCA assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:
APPROVAZIONE CRITERI DI STIMA E VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
IMU

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 e 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;

Considerato:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale di Dozza n. 69 del 29/11/2011 è stato stabilito di conferire al Nuovo Circondario Imolese le funzioni comunali in materia di "Servizio Tributi" e "Gestione delle risorse umane" al fine della loro gestione in forma associata, secondo i tempi e le modalità previsti nelle convezioni allegate al suddetto provvedimento, definendo all'art. 6 della fattispecie relativa alla funzione associata del Servizio Tributi, la dotazione di un'unica struttura organizzativa suddivisa in due poli territoriali, alle dirette dipendenze del Circondario (Area Est: Comuni di Imola, Mordano, Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice, Castel del Rio e Area Ovest: Castel San Pietro Terme, Medicina, Dozza, Castel Guelfo di Bologna);

Visti:

- 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.52 D.Lgs. 11 dicembre 1997 n. 446 in materia di potestà regolamentare dei Comuni;

Dato atto:

- che, ai sensi dell'articolo 5 - comma 5 - del D. Lgs. 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 ed i prezzi medi rilevati sul mercato in occasione della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 81 DEL 22/07/2014

- che la citata normativa IMU rimanda alla definizione di area fabbricabile quella vigente per l'ICI;

Visti:

- il Regolamento di disciplina dell'IMU, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 15/07/2014;

- 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 e s.m.i., 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 la determinazione dirigenziale del Nuovo Circondario Imolese n. 157 del 5/5/2014 di affidamento del servizio di determinazione/aggiornamento del valore delle aree edificabili ai fini IMU - ed anche ICI per le annualità pregresse - a Getec Servizi srl;

Ravvisata la necessità, in considerazione della generale grave crisi economica con conseguente forte calo del mercato immobiliare, di una revisione analitica dei valori delle aree fabbricabili;

Ritenuto, inoltre, necessario individuare anche i presupposti di comparazione e trasposizione dei valori delle aree dal precedente strumento urbanistico (PRG - Piano Regolatore Generale) ai nuovi strumenti adottati con deliberazione di C.C. n. 9 del 05/02/2014 (PSC - Piano Strutturale comunale; RUE) - Regolamento Urbanistico ed Edilizio), considerando la contemporaneità degli stessi;

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

Vista la documentazione sottoelencata, presentata da Getec Servizi srl in data 22/07/2014 (registrata al prot. n. 0006824 del 22/07/2014):

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 81 DEL 22/07/2014

- criteri per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU;
- valori unitari delle aree urbanizzabili inserite nel PSC;
- relazione in merito all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili rispetto ai valori deliberati nel 2013;
- relazione in merito alla determinazione dei valori delle aree urbanizzabili introdotte dal PSC e relative schede di valutazione;

Ritenuto di condividere il contenuto dell'atto della conferenza dei Sindaci n. 38 del 15/05/2013 e della documentazione prodotta da Getec Servizi Srl nonché di procedere all'approvazione dei valori indicati come valori di riferimento ai fini del calcolo dell'IMU, secondo quanto stabilito dall'art. 9 del vigente regolamento comunale disciplinante la sua applicazione;

Dato atto che, secondo quanto previsto dall'art. 36, 2 comma, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modificazioni in legge 4 agosto 2006 n. 248, i valori delle aree fabbricabili, inserite ex novo nel RUE, nonché degli ambiti urbanizzabili del PSC, hanno valenza a partire dall'adozione di tali strumenti urbanistici;

Acquisiti i pareri favorevoli in merito alla regolarità tecnica, espressi dal Responsabile del 2° Settore e dal Dirigente del Servizio Associato Tributi Nuovo Circondario Imolese, nonché il parere favorevole in merito alla regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 - comma 1° - del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;

Con voti favorevoli unanimi e palesi;

DELIBERA

1) Per le motivazioni di cui in premessa di approvare il metodo di calcolo dei valori delle aree fabbricabili ed i nuovi valori di riferimento, di cui all'allegato A "Criteri per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria - IMU" quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2) Di approvare i valori unitari (€/mq St) dei nuovi ambiti territoriali di trasformazione inseriti in PSC (aree urbanizzabili), di cui all'allegato B "Comune di Dozza - aree urbanizzabili - valori unitari - I.M.U.", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nel rispetto dei criteri generali condivisi con atto del Nuovo Circondario Imolese n. 38 del 15/05/2013 e secondo il metodo di calcolo di cui al precedente punto 1) .

- 3) Di stabilire che il metodo ed i valori di cui al precedente punto 1) sono da applicarsi:
- con decorrenza 01 gennaio 2014 per le aree fabbricabili già previste nel PRG;
 - con decorrenza dal 22/03/2014 (data d'esecutività della delibera di C.C. n. 9 del 05/02/2014 d'adozione del Regolamento Urbanistico Edilizio).
- 4) Di stabilire che i valori di cui al precedente punto 2) sono da applicarsi dal 22/03/2014 (data d'esecutività della delibera di C.C. n. 9 del 05/02/2014 d'adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC) .
- 5) Di incaricare l'ufficio tributi comunale di provvedere a dare idonea informazione del presente atto a favore dei contribuenti tramite pubblicazione sul sito istituzionale del Comune.



COMUNE DI DOZZA

(Provincia di Bologna)

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – I.M.U.

(approvato con deliberazione di G.C. n. __ del _____)

ARTICOLO 1 – CONTENUTI E FINALITA'

1. I presenti criteri disciplinano le modalità d'applicazione, la stima e l'accertamento del valore delle aree in riferimento all'imposta comunale sugli immobili alle aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale vigente (PRG), del "Piano Strutturale Comunale" (PSC) e del "Regolamento Urbanistico Edilizio" (RUE) adottati dal Comune di Dozza.
2. Tali criteri integrano la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree fabbricabili – Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ed articolo 59 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, e successive modificazioni nonché il Regolamento Comunale "I.C.I.", adottato con deliberazione di C.C. n. 98 del 04/12/1998, come successivamente modificato ed integrato, nonché la disciplina dell'imposta municipale propria – I.M.U.

Coordinamento, i presenti criteri sono approvati in continuità con la disciplina approvata nel 2013 per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria – I.M.U. I valori delle aree fabbricabili previste dal RUE sono indicati nella tabella Tabella "A" allegata in calce al presente documento. La colonna "I" della tabella indica i valori con riferimento all'anno 2013. La colonna "L" riporta la riduzione dei valori per l'anno 2014. La riduzione dei valori è stata accertata da un apposito confronto fra i valori 2013-2014 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). La colonna "M" riporta i valori adottati per il 2014.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 4/7/2006 n. 223 convertito in Legge 4/8/2006 n. 248, 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. Dal 5 febbraio 2014, a seguito dell'adozione del PSC e del RUE l'imposta è quindi dovuta sia per le aree fabbricabili previste dal PRG che per quelle edificabili e potenzialmente edificabili previste dal PSC e dal RUE.

Il PSC ha introdotto nella pianificazione delle nuove aree di espansione, le cosiddette aree "urbanizzabili", si tratta di aree i cui diritti edificatori saranno accertati e definiti da un altro strumento urbanistico: il "Piano Operativo Comunale" (POC). Nel PSC tali ambiti sono identificati dalle seguenti sigle: ANS (ambiti di nuovo sviluppo residenziale), ASP_CN (Ambiti di nuovo sviluppo produttivo comunali), DN (ambiti destinati alle dotazioni di standard). Per la valorizzazione di queste aree si rimanda al successivo articolo 5 ed alle schede di stima appositamente predisposte.

Il RUE disciplina gli ambiti residenziali e produttivi/terziari esistenti. Questi ambiti sono identificati con le sigle AUC (ambiti urbani consolidati residenziali), ASP_C (ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali), ASP_COM (ambiti prevalentemente commerciali). Gli ambiti "AUC" del RUE corrispondono essenzialmente agli ambiti "R" (residenziale) del PRG vigente. Gli ambiti "ASP" del RUE corrispondono essenzialmente agli ambiti "P" (produttivo e commerciali) del PRG vigente.

1. Le aree fabbricabili del Comune di Dozza sono quelle specificatamente individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale vigente e dal RUE (in corsivo nel testo) con le seguenti sigle:

Zone prevalentemente residenziali

- PRG: "R1": zone edificate caratterizzate dalla presenza di funzioni residenziali e di attività commerciali e di servizio";

- RUE: AUC_A1.1, AUC_A1.2 "Ambiti Urbani Consolidati costituiti da nuclei compatti";

- PRG: "R2", "R2*- ", "R2**" zone quasi totalmente edificate caratterizzate dalla prevalenza della funzione residenziale";

- RUE: AUC_A2.1, AUC_A2.2, AUC_A2.3 - Ambiti Urbani Consolidati di completamento dei nuclei esistenti.

- PRG: "Rv", "Rv*", - "zone prevalentemente edificate caratterizzate dalla presenza di aree verdi";

- RUE: AUC_A3.1; AUC_A3.1a; AUC_A3.2; AUC_A3.3 - Ambiti Urbani consolidati di completamento con prevalente sistemazione a verde o parco privato.

- PRG: "Rv**" - "zone prevalentemente edificate caratterizzate dalla presenza di aree verdi";

- RUE: AUC_D 2 - Ambiti Urbani Consolidati di nuclei urbani, borghi di strada e frange urbane.

- PRG: "R2c": "zone, prevalentemente o esclusivamente residenziali, edificate o in corso di edificazione realizzate attraverso piani particolareggiati";

- RUE: AUC_A4 – Ambiti Urbani consolidati realizzati in base a piani attuativi.

- PRG: "R1r" - "zone interessate da edifici destinati originariamente ad attività produttive, attualmente dismessi o in corso di dismissione, destinate ad un riutilizzo per funzioni residenziali e attività commerciali e di servizio attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica";

- RUE: AUC_B1 – "Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione".

- PRG: "R2r" "zone interessate da edifici destinati originariamente ad attività produttive, attualmente dismessi o in corso di dismissione, destinate ad un riutilizzo per funzioni

prevalentemente residenziali attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica”;

- RUE: AUC_A4 – *Ambiti Urbani consolidati realizzati in base a piani attuativi.*

- PRG: “Ra” - “zone edificate costituenti nuclei residenziali inseriti in zona agricola”;

- RUE: AUC_D1 – *Ambiti Urbani Consolidati di nuclei urbani, borghi di strada e frange urbane.*

- PRG: “R2e”, “R2e*”, “R2e-ap” - “zone di espansione residenziale”.

- RUE: AUC_A4 – *Ambiti Urbani consolidati realizzati in base a piani attuativi / AUC_B2 Ambiti Urbani consolidati in corso di attuazione.*

RUE: AUC_C – *Ambiti Urbani Consolidati con limiti di funzionalità edilizia o urbanistica (ex lotto R2c di Toscanella del PRG vigente).*

RUE : AUC_D3 - *Ambiti Urbani Consolidati di nuclei urbani, borghi di strada e frange urbane (ap - area agricola di pianura nel PRG vigente)*

Zone destinate ad attività produttive/terziarie

- PRG: “Pc” - “zone prevalentemente commerciali edificate”;

- RUE: ASP_COM1 – *Ambiti prevalentemente commerciali esistenti.*

- PRG: “Pcr” “zone prevalentemente commerciali edificate da assoggettare a ristrutturazione attraverso un progetto unitario convenzionato”;

- RUE: ASP_COM2 – *Ambiti prevalentemente commerciali esistenti.*

- PRG: “Pi” “zone prevalentemente industriali-artigianali prevalentemente edificate”;

- RUE: ASP_C1 – *Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti.*

- PRG: “Pie”, “Pie*” - “zone industriali-artigianali di espansione”;

- RUE: ASP_C3 – *Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti.*

- PRG: “Pa” - “zone alberghiere esistenti”;

- RUE: ASP_C4 - *Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti.*

- PRG: “Par” - “zone da assoggettare a ristrutturazione per utilizzi alberghieri”;

- RUE: ASP_C6 - *Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti*

- PRG: "Pa*" - "nuove zone alberghiere".
- RUE: ASP_C5 - *Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti*

- RUE: ASP_C7 – *Ambiti produttivi e terziari comunali esistenti (ap – zona agricola di pianura nel PRG vigente)*
- RUE: ASP_COM 3 – *Ambiti prevalentemente commerciali esistenti (zone ex Pi da riqualificare)*
- RUE: N1, N2, N3, N4- *Ambiti speciali in zona agricola*

Zone destinate ad aree di servizio

- PRG: "ps" - "aree di servizio in zone destinate alla viabilità".
- RUE: MOB_D - - "aree di servizio in zone destinate alla viabilità".

2. Le aree fabbricabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.
3. 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 realizza l'effettiva utilizzazione della potenzialità edificatoria risultante dal PRG, mediante il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbricato distaccato dall'unità principale. L'imposta si applica per il periodo intercorrente la data di rilascio del permesso di costruire e quella di ultimazione dei lavori; la superficie dell'area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto superficie utile in progetto e l'indice di utilizzazione fondiaria previsto nello strumento urbanistico vigente. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.

ARTICOLO 3 – ZONE OMOGENEE

1. Le zone omogenee sono parti del territorio urbanizzato nelle quali i valori di compravendita degli immobili sono simili.
2. Sono individuate tre zone omogenee:
 - zona omogenea 1 – centro abitato di Dozza;
 - zona omogenea 2 – centro abitato di Toscanella;
 - zona omogenea 3 – Forese.
3. Le zone omogenee sono individuate dalle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale vigente, nonché dalle tavole di PSC e RUE adottati con deliberazione CC n. 9 del 5 febbraio 2014, e dalle

planimetrie di delimitazione dei centri abitati approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 340 del 03/06/1994, e successive modificazioni (deliberazione di Giunta Comunale n. 421 del 17/12/1997, deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 23/12/2008).

ARTICOLO 4 – PARAMETRI

1. Ai sensi del Decreto Legislativo n. 504/92 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 dell'area fabbricabile, espressa in metri quadrati, risultante dalla zonizzazione degli strumenti urbanistici – PRG vigente, PSC e RUE adottati – ovvero come risultante dagli strumenti di attuazione – piani particolareggiati, piani urbanistici attuativi, piani di recupero, ecc. - normalmente individuata come superficie del lotto fabbricabile.

UF = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, ovvero dalle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie utile netta nelle aree residenziali, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie lorda nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio, ovvero desunto dal Piano Particolareggiato approvato.

UT = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, ovvero dalle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio adottato, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie utile netta nelle aree residenziali, espresso in metri quadrati su metri quadrati di superficie lorda nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

F = fattore di conversione per gli insediamenti residenziali: da Superficie Utile (SU) a Superficie Lorda Vendibile (SLV):

Calcolo fattore di conversione "F" per edifici con tipologie caratterizzate da 1 o 2 piani fuori terra			
Superficie utile	Incidenza muri 15%	Incidenza Snr al 50%	Fattore di conversione "F"
1	1,15	1,55	1,7825
Superficie massima Snr (Sa nel RUE) ammessa: 110% Su			

Calcolo fattore di conversione "F" per edifici con tipologie caratterizzate da 3 o più piani fuori terra			
Superficie utile	Incidenza muri 15%	Incidenza Snr al 50%	Fattore di conversione "F"
1	1,15	1,45	1,6675
Superficie massima Snr (Sa nel RUE) ammessa: 90% Su			

VF = valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in Euro per metro quadrato di superficie lorda vendibile. I relativi valori variano in funzione della zona omogenea di cui al precedente articolo 3, della zona o ambito dello strumento urbanistico e della destinazione. I relativi valori sono indicati nella colonna "G" della tabella "A" allegata in calce quale parte integrante e sostanziale dei presenti criteri.

IA = incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale e valutata sulla base di dati rilevati sul mercato immobiliare, variabili in base alla localizzazione sul territorio e ridotta qualora l'edificabilità dell'area sia subordinata a convenzione obbligatoria, a strumenti urbanistici attuativi o a particolari prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici in base all'entità degli oneri a carico. Inoltre l'incidenza varia in funzione della zona omogenea di cui al precedente articolo 3, della zona o ambito dello strumento urbanistico e della destinazione. Le relative incidenze sono indicate nella colonna "H" della tabella "A" allegata in calce al presente documento.

ARTICOLO 5 – DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI

- Il valore venale del lotto edificabile (VVA) espresso in Euro per metro quadrato di superficie utile è determinato applicando la seguente formula:

- per aree residenziali:

$$VVA = SU * F * VF * IA$$

- per aree terziarie (produttivo, commerciale, alberghiero, ecc.):

$$VVA = SU * VF * IA$$

- Il valore unitario venale dell'area edificabile a mq di superficie utile edificabile (VVA /Su) ed espresso in €/mq è determinato applicando la seguente formula

- per aree residenziali:

$$VVA / Su = F * VF * IA$$

- per aree terziarie (produttivo, commerciale, alberghiero, ecc.):

$$VVA / Su = VF * IA$$

1. In caso di edificazione mediante Piano Particolareggiato approvato, il valore del lotto edificabile è direttamente proporzionale alla potenzialità edificatoria assegnata, espressa in mq di Superficie utile assegnata. Le aree destinate ad essere cedute gratuitamente al Comune, a norma della convenzione urbanistica, sono prive di valore venale ai fini dei presenti criteri.

2. 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 prodotto "S * UF" o "S * UT" deve essere sostituito con l'indicazione

della superficie realizzabile indicata nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente ovvero dal Regolamento Urbanistico Edilizio, oppure nello strumento Attuativo (piano particolareggiato, piano di recupero, piano per l'edilizia economica e popolare, piano di lottizzazione, permesso di costruire, ecc.).

3. In caso di aree fabbricabili la cui edificazione non è prevista nel "Programma pluriennale di attuazione (PPA)" il valore calcolato deve essere ridotto del 50%.

DEFINIZIONE DEI VALORI RIFERITI ALLE AREE URBANIZZABILI INTRODOTTE DAL PSC

Il Comune di DOZZA, con deliberazione consiliare n. 9 del 05/02/2014 ha adottato il nuovo strumento urbanistico generale: Piano Strutturale Comunale (PSC). 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_CN, DN, 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:

$$VAU = VAM + (VUF * K)$$

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)

$$K = 0,108$$

Determinazione del valore delle aree "DN" destinate a dotazioni territoriali.

Riguardo alle aree destinate dal PSC a "dotazioni territoriali", individuate dal prefisso "DN", il loro valore è quello espropriativo, che è pari al "valore agricolo medio". Tali valori sono determinati, annualmente, da una apposita commissione provinciale per tipo di coltura e per regione agraria. Le tabelle dei valori agricoli medi sono pubblicate sul sito web della Regione Emilia Romagna.

Pertanto il valore delle aree "DN" destinate a dotazioni territoriali, viene determinato moltiplicando la superficie territoriale per il valore agricolo medio della coltura in atto.

In caso di esproprio trova applicazione l'articolo 37 comma 8 del DPR 08/06/2001 n. 327.

Gli ambiti relativi alle aree urbanizzabili sono individuati da uno specifico documento del PSC denominato "schede valsat e di indirizzo progettuale (VIP)". Le cosiddette schede VIP sono complessivamente ventuno, di cui otto relative ad ambiti residenziali, una relativa ad ambiti da riqualificare, una ad ambiti produttivi, undici relative ad ambiti destinati a dotazioni.

Per ciascuna scheda VIP viene allegata quale parte integrante e sostanziale dei presenti criteri, una scheda di valorizzazione con numerazione progressiva da 1 a 21. I valori delle aree destinate a dotazioni (in sigla DN) sono riferite alla qualità colturale più diffusa (seminativo), potranno quindi subire aumenti o in diminuzione in caso di presenza di qualità colturali diverse.

ARTICOLO 6 – FASI DEL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA. RINVIO

1. Tutte le fasi relative al pagamento dell'I.C.I. ovvero dell'I.M.U. (liquidazione, accertamento e riscossione), comprese le aree edificabili, sono disciplinate dal Decreto Legislativo n. 504/1992 e successive modificazioni e integrazioni e dal Regolamento Comunale "I.C.I." adottato con deliberazione di C.C. n. 98 del 04/12/1998, come successivamente modificato ed integrato.

ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTI D'IMPOSTA

Per la sussistenza della edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'art. 2, comma 1, del Decreto Legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica dalla data di adozione dello strumento urbanistico – PRG, PSC, RUE, pertanto l'imposta si applica da tale data. (D.L. 4/7/2006 n. 223 convertito in Legge 248/2006 art. 36 comma 2).

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 superficie utile complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31 comma 1, lettere c) restauro e risanamento conservativo – d) ristrutturazione edilizia – e) ristrutturazione urbanistica – della legge 5 agosto 1978 n. 457 e ss.mm., la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla

data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO

1. I valori VF di cui al precedente articolo 4, saranno aggiornati, con cadenza non inferiore all'anno, in relazione all'andamento del mercato immobiliare.
2. I nuovi valori saranno determinati dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella "A". Al fine di ridurre al minimo il contenzioso, la tabella aggiornata sarà resa nota al pubblico mediante l'affissione di avvisi od altre forme da stabilirsi con la delibera di aggiornamento.

ARTICOLO 9 – COMPETENZE

L'Ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili. In particolare spettano all'Ufficio Tributi la notifica del valore di stima, la raccolta delle controdeduzioni, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta, e più in generale, la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.

Spettano invece all'Ufficio Tecnico l'inventario delle aree edificabili, il calcolo del valore di stima, l'esame delle controdeduzioni e l'aggiornamento del valore delle aree fabbricabili di cui all'art.8.

ARTICOLO 10 – EFFICACIA DEI CRITERI

I presenti criteri entrano in vigore e esplicano i propri effetti, in deroga all'art. 3, comma 1, della L. 212/2000, dal 1° gennaio 2014, in conformità a quanto disposto dal Decreto del Ministero dell'Interno del 17 dicembre 2009, in osservanza della disposizione contenuta nell'art. 53, comma 16, della L. 23 dicembre 2000 n. 388, poi integrato dall'art. 27, comma 8, della L. 28 dicembre 2001 n. 448.

ARTICOLO 11 - VALIDITA'

I presenti criteri sono applicabili durante il periodo transitorio che vede la contemporanea presenza di due strumenti urbanistici: il PRG vigente ed il PSC, RUE adottato. In caso di discordanza fra i due strumenti urbanistici (PRG e RUE) si dovrà utilizzare il valore di area più alto. Dopo l'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) saranno adottati dei nuovi criteri, coerenti con la nuova nomenclatura introdotta dal PSC e dal RUE e, ove necessario, contenenti la revisione dei valori unitari in relazione alle quantità edificabili, alle destinazioni ed agli oneri da sostenersi per l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

TABELLA "A"										
AREE RESIDENZIALI										
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M
Zone omogenee PRG	Zone omogenee RUE	Sup. Totale area edificabile	Indice util. Fond.mq/mq	Indice util. Territ. .mq/mq	Fattore di conversione	Valore edificio €/mq superficie lorda vendibile (SLV)	Incidenza area	2013 Valore area €/mq Su	2014 riduzione %	2014 Valore area €/mq Su
1 - Centro abitato di Dozza		S	UF	UT	F	VF	IA	VVA		VVA
R1	AUC_A1.1		0,25		1,7825	2200	19%	745	9%	678,03
R2	AUC_A2.1		0,25		1,7825	2200	19%	745	9%	678,03
Rv	AUC_A3.1				1,7825	2200	19%	745	9%	678,03
Rv*	AUC_A3.2				1,7825	2200	16%	627	9%	570,97
R2c	AUC_A4				1,7825	2200	16%	627	9%	570,97
	Ambiti consolidati realizzati, in caso di lotti liberi SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
R2e	AUC_B2			0,14	1,7825	2200	19%	745	9%	678,03
	Ambiti consolidati in corso di attuazione o ancora da iniziare, SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
2 - Centro Abitato di Toscanella		S	UF	UT	F	VF	IA	VVA		VVA
R1	AUC_A1.2		0,45		1,6675	2100	17%	595	9%	541,72
R2	AUC_A2.2		0,45		1,6675	2100	17%	595	9%	541,72
Rv*	AUC_A3.2				1,7825	2100	13%	487	9%	442,83
NUOVO	AUC_A3.3				1,7825	1900	13%	440	9%	400,65
	ex zona agricola - disciplina RUE art. 15.3.4									
R2*	AUC_A2.2		0,45		1,6675	2100	13%	455	9%	414,26
R2**	AUC_A2.3				1,6675	2100	13%	455	9%	414,26
Rv	AUC_A3.1				1,7825	2100	17%	636	9%	579,08
R2c	AUC_A4				1,6675	2100	11%	385	9%	350,53
	Ambiti consolidati realizzati, in caso di lotti liberi SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
R1r	AUC_B1			0,28	1,6675	2100	11%	385	9%	350,53
	P.p. in due stralci: il primo è realizzato - secondo stralcio da realizzare SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
R2r	AUC_A4			0,28	1,6675	2100	11%	385	9%	350,53
	Ambiti consolidati realizzati, in caso di lotti liberi SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
R2e	AUC_A4			0,185	1,6675	2100	11%	385	9%	350,53
	Ambiti consolidati realizzati, in caso di lotti liberi SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
R2e	AUC_B2			0,185	1,6675	2100	11%	385	9%	350,53
	Ambiti consolidati realizzati, in caso di lotti liberi SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
R2e*	AUC_B2			0,175	1,6675	2100	7%	245	9%	223,06
	Ambiti consolidati realizzati, in caso di lotti liberi SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
R2e-ap	AUC_B2			0,2	1,6675	2100	15%	525	9%	477,99
	Ambiti consolidati realizzati, in caso di lotti liberi SU = SU assegnata dal piano particolareggiato approvato									
NUOVO	auc_c				1,6675	2100	11%	385	9%	350,53
	ex lotto lottizzato in via longo - disciplina RUE art. 15.3.8: demolizione e ricostruzione con incremento di SU									
3 - Forese		S	UF	UT	F	VF	IA	VVA		VVA
R1	AUC_A1.2		0,45		1,6675	1800	15%	450	10%	405,20
R2	AUC_A2.2		0,45		1,6675	1800	15%	450	10%	405,20
RV	AUC_A3.1				1,7825	1800	15%	481	10%	433,15
NUOVO	AUC_A3.1a				1,7825	1800	15%	481	10%	433,15
	Come la zona AUC_A3.1 - disciplina RUE ART. 15.3.4 - vincolato alla realizzazione della viabilità									
NUOVO	AUC_A3.3				1,7825	1800	13%	417	10%	375,39
	ex zona agricola - disciplina RUE art. 15.3.4									
NUOVO	AUC_D1				1,7825	1800	13%	417	10%	375,39
RV**	AUC_D2				1,7825	2200	7%	275	10%	247,05
NUOVO	AUC_D3				1,7825	2200	7%	275	10%	247,05
	ex zone agricole - analoghe alle AUC_A3.3									

AREE DI SERVIZIO										
Zone omogenee		Sup. Totale area edificabile	Indice util. Fond.mq/mq	Indice util. Territ. .mq/mq	Fattore di conversione	Valore edificio €/mq superficie lorda vendibile (SLV)	Incidenza area	2013 Valore area €/mq Su	2014 riduzione %	2014 Valore area €/mq Su
1 - Centro abitato di Toscanella / 3 - Forese		S	UF	UT	F	VF	IA	VVA		VVA
Ps	MOB_D		0,15(0,20 nel RUE)		1	800	20%	160	17%	132,8
AMBITI SPECIALI										
Zone omogenee		Sup. Totale area edificabile	Indice util. Fond.mq/mq	Indice util. Territ. .mq/mq	Fattore di conversione	Valore edificio €/mq superficie lorda vendibile (SLV)	Incidenza area	2013 Valore area €/mq Su	2014 riduzione %	2014 Valore area €/mq Su
3 - Forese		S	UF	UT	F	VF	IA	VVA		VVA
NUOVO	N1				1	1300	11%	143	17%	118,69
Art. 16.1.2 del RUE - destinazione ricettiva - incremento della SU esistente - max 900 mq.										
NUOVO	N2				1	650	8%	52	17%	43,16
Art. 16.1.3 del RUE - destinazione: clinica veterinaria - SU assegnata max 700										
NUOVO	N3				1	1100	8%	88	14%	75,68
Art. 16.1.4 - destinazione: pubblici esercizi, attività ricreative e sportive - SU = SU esistente + 30%										
NUOVO	N4				1	650	11%	72	17%	59,345
Art. 16.1.5 - Interventi funzionali all'attività esistente										

COMUNE DI DOZZA - AREE URBANIZZABILI - VALORI UNITARI - I.M.U.

N.	AMBITO	DESCRIZIONE	VALORE (€/mq St)
1	ANS_C2.1	via Vigne nuove	6,69
2	ANS_C2.2	via Bagnarola Ovest	6,69
3	ANS_C2.3	Rio Toscanella	6,69
4	ANS_C2.4	Rio Toscanella Est	6,69
5	ANS_C2.5	Rio Sabbioso Ovest	6,69
6	ANS_C2.6	Rio Sabbioso Est	6,69
7	ANS_C2.7	via Poggiaccio	6,69
8	ANS_C2.8	Cà Bosco	6,69
9	AR.1	CEDIR	5,00
10	ASP CN1.1	Rio Dozza Est	5,35
11	DN.1	Via delle Ginestre	VAM
12	DN.2	p. Fontana/v. Circonvallazione	VAM
13	DN.3	Via Monte del Re -zona aree sportive	VAM
14	DN.4	Zona Ferroviaria	VAM
15	DN.5	Zona Ferroviaria centrale	VAM
16	DN.6	Rio Sabbioso est	VAM
17	DN.7	Rio Sabbioso ovest	VAM
18	DN.8	Retro cimitero	VAM
19	DN.9	Zona Mercatone	VAM
20	DN.10	via Poggiaccio	VAM
21	DN.11	località Cipresso	VAM
22	DN.12	Cava Pianelli	VAM

Note

V.A.M. Valore Agricolo Medio

ST Superficie Territoriale

Gli ambiti "D" sono destinati a "dotazioni territoriali" e, come tali, sono soggetti al vincolo espropriativo.

Le dotazioni territoriali scontano i valori espropriativi, pari ai "valori agricoli medi" determinati annualmente, per tipo di coltura e per regione agraria, da una apposita commissione provinciale.

Le tabelle dei valori agricoli medi sono pubblicate sul sito web della "Regione Emilia Romagna"

Il comune di Castel San Pietro Terme è inserito nella regione agraria n. 5 della provincia di Bologna.

Il calcolo del valore non considera la capacità edificatoria espressa dall'articolo 5.5.5. delle norme di attuazione del PSC in quanto non è preventivamente determinabile.

COMUNE DI DOZZA (BO)

VALORI AGRICOLI MEDI - REGIONE AGRARIA N. 5

TIPO DI COLTURA	€/mq ST
SEMINATIVI	
di pianura	2,90
di collina	1,75
di montagna	1,00
SEMINATIVI IRRIGUI	
di pianura	3,20
PRATI	
di pianura	1,60
di collina	0,90
di montagna	0,50
PASCOLI	
	0,25
PASCOLI CESPUGLIATI	
	0,15

ORTI IRRIGUI		4,35
FLORICOLTURA		4,70
VIVAI		3,30
VIGNETI		3,50
VIGNETI D.O.C.		4,75
ULIVETI		2,15
FRUTTETI DI ACTINIDIA		3,60
FRUTTETI DI POMACEE		
	bassa < 800 piante/Ha	3,00
	media densità	3,40
FRUTTETI IRRIGUI DI POMACEE		
	bassa < 800 piante/Ha	3,10
	media densità	3,40
	ad alta densità > 2500 piante /Ha	4,10
FRUTTETI DI DRUPACEE		
	a bassa e media densità	3,00
FRUTTETI IRRIGUI DI DRUPACEE		
	a bassa e media densità	3,30
	ad alta densità > 1500 piante /Ha	4,20
CANNETI		1,00
NOCETI		2,30
PIOPPETI		
	golenali	1,15
	di ripa	1,10
CASTAGNETI		
	specializzati (marroni)	1,50
	governati	1,00
	degradati	0,36
CASTAGNETI DA PALERIA		0,70
BOSCHI D'ALTO FUSTO		0,75
BOSCHI MISTI		
	governati	0,55
	degradati	0,15
BOSCHI CEDUI		
	governati	0,55
	degradati	0,15
COLTIVI ABBANDONATI		0,75
INCOLTI		0,15
nota: i valori ufficiali sono pubblicati dalla Regione Emilia Romagna		

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 81 DEL 22/07/2014

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO

F.to MOSCATELLO GIUSEPPE

IL SINDACO

F.to ALBERTAZZI LUCA

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT. DAGA LUIGI

Attesto che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo comunale il 22 AGO. 2014 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

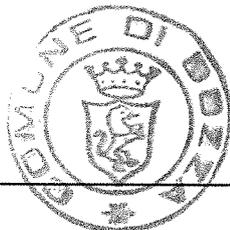
Data: 21 AGO. 2014

L'ADDETTO AL 3^ SERVIZIO DEL 1^ SETTORE

F.to RAGAZZINI SIMONETTA

Attesto che la presente deliberazione è conforme all'originale.

Data: 21 AGO. 2014



IL FUNZIONARIO INCARICATO

RAGAZZINI SIMONETTA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi delle leggi sull'ordinamento degli enti locali - D.Lgs 18 agosto 2000 nr. 267 e successive modificazioni e integrazioni, il giorno

- dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, TU 267/2000.)
- sono decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, TU 267/2000.)

L'ADDETTO AL 3^ SERVIZIO DEL 1^ SETTORE

Data:

F.to RAGAZZINI SIMONETTA
