



COMUNE DI BUDRIO
Provincia di Bologna

inviata ai Capigruppo Consiliari

trasmessa al Co.Re.Co.

pubblicata all'Albo Pretorio in
data 22/02/2011

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N° 15 DEL 18/02/2011

Oggetto: **VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - ICI ANNO 2011.**

L'anno **duemilaundici** addì **diciotto** del mese di **Febbraio** alle ore **16:30** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta.

All'appello risultano :

CASTELLI CARLO	SINDACO	Presente
RICCI ALESSANDRO	VICE SINDACO	Presente
COCCHI PAOLA	ASSESSORE	Presente
NASELLI FELICE	ASSESSORE	Presente
PIERINI GIULIO	ASSESSORE	Presente
VENTUROLI RENZO	ASSESSORE	Presente
ZUPPIROLI ORIANA	ASSESSORE	Presente
SABATTINI GIULIANA	ASSESSORE	Presente

Presenti N. **8**

Assenti N. **0**

Assiste alla seduta il Segretario Generale D.SSA RITA PETRUCCI il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CARLO CASTELLI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - ICI ANNO 2011.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Budrio, ai sensi della Legge Regionale 24/03/2000 n. 20 recante "Disciplina generale sulla Tutela e l'uso del territorio" ha proceduto:

- con deliberazione consiliare n. 49 del 17/06/2009, esecutiva ai sensi di legge, ad adottare il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ;
- con deliberazione consiliare n. 50 del 17/06/2009, esecutiva ai sensi di legge, ad adottare il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E);
- con deliberazione consiliare n. 100 del 15/12/2010, esecutiva ai sensi di legge, ad approvare il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) ai sensi dell'art. 32 della citata LR;
- con deliberazione consiliare n. 101 del 15/12/2010, esecutiva ai sensi di legge, ad approvare il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) ai sensi dell'art. 33 della citata LR;

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

VISTO inoltre quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs., che stabilisce che 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche" e in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera;

DATO ATTO che, per la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili, non esistendo dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili, seguendo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree si è effettuata una stima comparativa che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative (Valori forniti semestralmente dall'Osservatorio Dei Valori Immobiliari della Provincia di Bologna, rogiti di compravendita, perizie di stima giurate rese ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva del 4%, dati forniti dalle agenzie immobiliari, ecc.), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato delle aree;

VALUTATO che i valori di riferimento deliberati per l'anno 2009 e 2010 devono essere adeguati ai nuovi strumenti urbanistici approvati e che con deliberazione n. 24/2010 della Giunta dell'Unione Terre di Pianura si sono approvati gli indirizzi in materia di aree edificabili ai fini ICI negli ambiti per nuovi insediamenti residenziali individuati dal Piano Strutturale Comunale e che gli stessi indirizzi sono stati assunti dal Comune di Budrio mediante deliberazione consiliare n. 105 del 28/12/2010;

VISTA la delibera di Giunta Comunale n.107 del 22/12/2008 avente per oggetto "Valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili – ICI anno 2009", che stabiliva per l'anno 2009 i valori di riferimento, confermati tacitamente anche per l'anno 2010;

ESAMINATA la relazione di stima del valore delle aree edificabili ai fini ICI redatta dal professionista incaricato Dott. Alessandro Cavazza;

DATO ATTO che il territorio comunale è suddiviso in cinque zone principali che tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, possono essere considerate omogenee dal punto di vista commerciale e che nella individuazione di tali zone si sono verificati anche i requisiti previsti dal D.P.R. 138/98 per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo dei fabbricati;

RILEVATO che tali zone, precisando che le stesse sono individuate graficamente nell'allegata cartografia con diversi colori al fine di favorirne l'individuazione, sono:

ZONA n. 1: Capoluogo Centro

ZONA n. 2: Mezzolara

ZONA n. 3: Cento

ZONA n. 4: Altre zone (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)

ZONA n. 5: Dugliolo

CONSIDERATO che il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri quadrati di Superficie Utile Edificabile (d'ora in poi SU), determinata dalla superficie dell'area edificabile moltiplicata per l'indice di edificabilità e pertanto il valore imponibile può essere stabilito da $SU \times$ il valore a mq di SU, consentendo di rendere omogenei i valori indipendentemente dai vari indici di edificabilità dei terreni previsti sulla base delle norme di attuazione del PSC e RUE;

CONSIDERATO inoltre che per quanto attiene alle aree già in corso di attuazione al momento dell'approvazione del PSC i valori rimangono espressi per mq di Superficie Complessiva;

CONSIDERATO inoltre che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 457/78, dalla data di inizio dei lavori, la superficie da considerare ai fini del versamento dell'imposta comunale sugli immobili è la superficie "concessionata", anche se inferiore alla effettiva potenzialità edificatoria, semprechè la potenzialità edificatoria residua non sia autonomamente sfruttabile;

DATO ATTO che le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme di attuazione del PRG rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato e si dividono nei seguenti gruppi: 1) residenziale, 2) direzionale, commerciale e turistico-alberghiero, 3) artigianale e industriale;

CONSTATATO che gli incrementi di valore rispetto agli anni precedenti derivano unicamente da un differente moltiplicatore relativo al parametro edilizio;

CONSIDERATO che è stato valorizzato il valore di mercato delle aree inserite in PSC, ambiti di nuova urbanizzazione, da moltiplicare per i mq di superficie territoriale sia per le espansioni prevalentemente residenziali che per le nuove espansioni produttive, da considerarsi edificabili ai fini fiscali nelle more dell'approvazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C) in base ai seguenti orientamenti:

- Cassazione Sezioni Unite sentenza del 30 novembre 2006 n. 25506, Corte Costituzionale ordinanza 27/02/2008 n. 41 e Corte dei Conti Emilia Romagna, deliberazione n. 9/2009/PAR del 28/04/2009 e n. 1/2010/PAR del 12/01/2010;

DI DARE ATTO che i criteri di stima che qui si approvano verranno applicati:

- per le aree in corso di attuazione ai sensi del PRG o relativa variante (nel caso di variante del parametro edilizio saranno applicate le opportune variazioni);
- per le aree produttive di espansione dell'Ambito Sovracomunale di Cento, come meglio indicato nella relazione allegata, a far data dalla delibera di avvio dell'Accordo di Programma, 26/11/2008;
- per tutte le aree individuate nel RUE e PSC, a far data dalla sua adozione, 17/06/2009;
- che per tali fattispecie, vista l'applicazione retroattiva che comunque deve essere operata in base alla normativa e giurisprudenza sopra citata, non verranno applicate sanzioni e interessi per gli anni pregressi e sarà data adeguata comunicazione ai soggetti interessati, ai sensi dell'art. 10 della Legge 27/07/2000 n. 212 "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente"

DATO ATTO che il Responsabile del Settore Servizi Economico-Finanziari ha espresso parere favorevole in merito alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

A voti unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

- 1) di approvare i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 2011, così come da relazione di stima predisposta dal professionista incaricato, allegata alla presente deliberazione di cui forma parte integrante e sostanziale; (All. A)
- 2) di ribadire quanto espressamente indicato nelle premesse relativamente ai criteri, tempi e modi di applicazione dell'imposta, vista la retroattività nel recupero del tributo, in ossequio dell'art.10 dello statuto del contribuente;
- 3) di allegare cartografia esplicativa per l'individuazione delle zone interessate al presente provvedimento; (All. B)
- 4) di dichiarare, previa votazione unanime espressa in forma palese, la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134 - 4° comma del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Comune di Budrio
(Provincia di Bologna)

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**

ANNO DI RIFERIMENTO 2011

RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

Premessa

L'applicazione dell'ICI alle aree fabbricabili ha posto numerosi problemi ad operatori e contribuenti sin dalla istituzione del tributo e causato nella sua applicazione un corposo contenzioso.

Una parte consistente di tale contenzioso riguarda la quantificazione del tributo. L'art. 5 del D.Lgs. 504/1992, infatti, considera l'imponibile delle aree fabbricabili il loro valore commerciale; misura quest'ultima che, al contrario di quella adottata per i fabbricati e i terreni agricoli (la rendita catastale), non è un dato certo e, quindi, permette diverse quantificazioni.

L'altro grande filone di contenzioso in materia concerne la stessa qualificazione di area fabbricabile; questione tutt'altro che irrilevante per la quantificazione del tributo considerato che il valore venale di un'area fabbricabile può essere di gran lunga maggiore del suo valore catastale.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/1992 prevede che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione". Lo scontro interpretativo si è incentrato sulla necessità che l'area fabbricabile per poter essere considerata tale dovesse avere una immediata utilizzabilità edificatoria o potesse essere sufficiente l'inclusione all'interno di uno strumento urbanistico generale.

L'incertezza è evidente anche nella giurisprudenza della Corte di Cassazione. Nelle diverse sentenze succedutesi sull'argomento emergevano tre distinte posizioni: in una, si sostiene che l'inclusione di un terreno in un piano regolatore adottato da un Comune, anche se non ancora approvato dai competenti organi regionali, può ritenersi sufficiente in quanto conferisce, nel comune sentire al terreno medesimo un maggior valore comparabile a quello delle aree edificabili (sentenza 19750/2004); in altra, si afferma che ai fini della qualifica di area fabbricabile, prevista nell'art. 2, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo 504/1992, non è sufficiente la mera inclusione nel piano regolatore generale, poiché la relativa nozione presuppone l'immediata utilizzabilità edificatoria dell'area, che normalmente richiede l'adozione dello strumento attuativo (sentenza 21644/2004); nell'ultima, si dichiara che sia da ritenersi sufficiente per l'imponibilità come

area fabbricabile la qualificazione come tale da parte di uno strumento urbanistico generale purchè approvato dalla Regione (sentenza 16751/2004). La constatazione di un evidente contrasto esistente tra sezioni della Corte di Cassazione in ordine alla esatta definizione di edificabilità ai fini ICI, è alla base della ordinanza n. 10062/2005, che rimetteva la questione al primo Presidente, affinché il contrasto venisse risolto dalle Sezioni Unite civili. Tale situazione ha indotto il legislatore ad intervenire con una norma di interpretazione autentica: il comma 16 dell'art. 11 quaterdecies del D.L. 203/2005 convertito con modificazioni dalla Legge 248/2005 (legge finanziaria per il 2006), con la quale si precisava che ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 504/1992 "la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Tuttavia, la norma interpretativa, pur estremamente opportuna, si è rivelata non in grado di dirimere definitivamente la controversia. Infatti, sebbene sia stata eliminata la possibilità di interpretare l'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 504/1992, nel senso di richiedere l'immediata utilizzabilità edificatoria dell'area – e, quindi, l'adozione di strumenti attuativi – è rimasta l'incertezza riguardo la necessità o meno che lo strumento regolatore generale debba essere definitivo. Se, cioè debba essere necessaria l'approvazione da parte della Regione dello strumento urbanistico generale che include l'area tra quelle edificabili (come ritenuto dalla Cassazione nella sentenza 16751/2004) o sia sufficiente la sua approvazione da parte del Comune (come reputato sempre dalla Cassazione, nella sentenza 19750 dell'anno 2004) il legislatore è dovuto, quindi, intervenire sull'argomento, fornendo una interpretazione autentica per la seconda volta in meno di un anno, con l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 (c.d. decreto Bersani). Il testo della norma, questa volta, non lascia spazio a dubbi: "... 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". Dunque, non solo un'area considerata fabbricabile dallo strumento urbanistico generale adottato dal comune lo è indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ma lo è anche prima che lo strumento urbanistico venga approvato dalla Regione. In altri termini, ai fini dell'imposizione fiscale, è sufficiente l'approvazione da parte del Comune del piano regolatore o di strumenti urbanistici generali, nel nostro caso il PSC. Inoltre, l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, non limita la sua efficacia all'ICI come avvenuto nell'intervento del D.L. 203/2005, ma dispiega i suoi

effetti anche in materia di IVA, di imposta di registro e di imposte sui redditi. Con riguardo all'efficacia temporale, va precisato che trattandosi di norma di interpretazione autentica essa ha un'efficacia retroattiva e di conseguenza applicabile ai rapporti d'imposta sorti prima della sua entrata in vigore e non ancora definiti. In tal senso si è espressa - in quella che probabilmente è la prima applicazione in giurisprudenza dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 - la Commissione Tributaria Regionale del Lazio con la sentenza n. 238 del 3 ottobre 2006. In ultimo, va precisato che l'efficacia retroattiva della norma in esame non si dispiega ai rapporti giuridici già definiti con sentenza passata in giudicato.

A ciò si aggiungono i due pareri espressi dalla Sezione regionale della Corte dei Conti, ed in particolare la deliberazione n. 1/2010 che di seguito di riporta "Venendo in merito del quesito, va detto che le norme contenute nell'art. 28 della legge regionale n. 6 del 6 luglio 2009, non sembra abbiano portato ad una nuova configurazione del Piano Strutturale Comunale, soprattutto in ordine ai suoi effetti sulle varie aree del territorio comunale interessate, visto che, anche secondo tali recenti interventi normativi, il P.S.C conserva il suo carattere di strumento destinato a influire concretamente sulla sorte del suddetto territorio. Basti considerare, ad esempio, che, secondo il comma 2° lett. e) del suddetto art. 28, esso distingue il territorio in urbanizzato, urbanizzabile e rurale, e che, secondo il comma 3° lett. b) dello stesso articolo, il PSC fornisce riferimenti di massima in ordine alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi ed ai parametri urbanistici ed edilizi, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal POC, senza che ciò comporti modificazioni del PSC. Che all'art. 30 comma 2° lett. a) viene chiarito che il POC contiene, per gli ambiti di interventi disciplinati: la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC.

Resta pertanto confermata la diversità dei due strumenti all'esame, uno idoneo ad indicare l'assetto complessivo del territorio comunale, risultante dalla concreta suddivisione dello stesso in ambiti di diversa destinazione (urbanizzate, urbanizzabili e rurali) e l'altro finalizzato ad attribuire il diritto edificatorio e a definire gli interventi specifici di attuazione delle scelte concrete già indicate dal primo.

In ogni caso non può negarsi che le ricadute economiche favorevoli siano direttamente connesse a questa prima, decisiva suddivisione del territorio, che ha carattere di definitività, non potendo, come si conferma anche nella nuova legge del 2009, all'art. 6 art. 31 lett. b), il Piano Operativo Comunale modificare i contenuti del Piano Strutturale

Comunale, dovendo, anzi, essere predisposto in conformità alle prescrizioni di quest'ultimo.

Resta quindi valida la tesi in base alla quale la natura dell'ambito diversa rispetto al terreno agricolo sia desumibile già a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità dell'ICI in riferimento all'accesso al POC e all'indice minimo.

L'orientamento appena manifestato induce quindi a concludere che, ai fini dell'applicazione del tributo di cui si tratta, già l'adozione del Piano Strutturale Comunale sia idonea a dare origine a quelle fattispecie concrete previste dall'art. 2, comma 1, lettera b) del D.lgs. 504/1992 e l'art. 36, comma 2 del d. l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, che della suddetta norma ha fornito interpretazione autentica. Come già ricordato nella delibera di questa Sezione n. 9 del 28 aprile 2009, dalla lettura di tale normativa si apprende che, secondo il legislatore, 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.

La Sezione ritiene che il problema prospettato nel quesito all'esame sia stato già affrontato nella delibera n. 9/2009/PAR del 28 aprile 2009."

Il **PSC** rappresenta il nuovo strumento di pianificazione urbana e territoriale previsto dalla LR 20/2000 che va a sostituire il vecchio PRG (Piano Regolatore Generale). Definisce le linee guida per le localizzazioni insediative, lo sviluppo infrastrutturale, la tutela e la salvaguardia delle caratteristiche del territorio, per tutelarne l'integrità fisica, ambientale e culturale.

Il **RUE** disciplina in conformità con il PSC, le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, ossia contiene norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, disciplina le norme igieniche di interesse edilizio, gli elementi architettonici e urbanistici, gli spazi verdi e gli altri elementi dell'ambiente urbano.

Il **POC** è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC è predisposto in modo conforme alle indicazioni previste nel Piano Strutturale Comunale (PSC) e non può modificarne i contenuti.

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), istituita con il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504.

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

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs., 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche." In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento.

Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

a) Zonizzazione

Il territorio del Comune di Budrio si estende per una superficie di Km² 120,14 ed è storicamente caratterizzato dalla presenza, oltre al capoluogo, di diverse frazioni quali, Mezzolara, Cento, Vedrana, Prunaro, Bagnarola, Vigorso, Maddalena, Armarolo, Dugliolo che si sviluppano lungo le direttrici di collegamento verso i comuni confinanti. Date queste premesse si è provveduto a suddividere il territorio in cinque zone principali che, tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, potessero essere considerati omogenee dal punto di vista commerciale.. Nella individuazione di tali zone si sono verificati anche i requisiti previsti dal D.P.R. 138/98 per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo dei fabbricati .

Di seguito elenchiamo tali zone, precisando che le stesse sono individuate graficamente nell'allegata cartografia con diversi colori al fine di favorirne l'individuazione.

ZONA n. 1: Capoluogo Centro

ZONA n. 2: Mezzolara

ZONA n. 3: Cento

ZONA n. 4 : Altre zone (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)

ZONA n. 5: Dugliolo

b) Indice di edificabilità

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, tant'è che in sede di pianificazione urbana, per ciascuna tipologia, viene indicato l'**indice di edificabilità**, cioè il rapporto in mq/mq tra la superficie utile fabbricabile e la superficie del terreno edificabile (comunemente chiamato lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria che può essere espressa in metri quadrati di Superficie Utile Edificabile (d'ora in poi SU)

$$\text{SU} = \text{Superficie Area Fabbricabile} \times \text{Indice di Edificabilità}$$

L'efficacia dell'uso di questo parametro deriva dal fatto che i livelli dei prezzi di compravendita sono la diretta conseguenza della superficie complessiva, ovvero della superficie realizzabile per il fabbricato che si andrà a costruire.

$$\text{Valore Imponibile} = \text{SU} \times \text{Valore al mq. di SU}$$

Per le aree di completamento, e per tutte quelle aree assoggettate a piano operativo comunale e a piano attuativo nella redazione dei valori di stima delle aree fabbricabili si è scelto di esprimere i valori per metro quadrato di SU. Ciò consente di rendere omogenei i valori indipendentemente dall'indice di edificabilità del terreno previsto sulla base delle norme di attuazione del P.R.G., poiché questo indice opera come moltiplicatore per la quantificazione dei metri quadrati di terreno imponibile anziché come divisore del valore dell'area espressa a metro quadro di superficie territoriale.

Per quanto attiene alle aree già in corso di attuazione al momento dell'approvazione del Psc i valori rimangono espressi per mq di Sc.

Gli incrementi di valori derivano unicamente da un differente moltiplicatore (SU anziché SC).

UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELL'AREA: in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 457/78, dalla data di inizio dei lavori, la superficie da considerare ai fini del versamento dell'imposta è la superficie complessiva "concessionata", anche se inferiore alla effettiva potenzialità edificatoria. Tale prescrizione opera a condizione che la potenzialità edificatoria residua non sia autonomamente sfruttabile.

c) destinazione d'uso consentita

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme di attuazione del P.R.G. e/o del POC e RUE rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato. Tale destinazione d'uso, che individua la tipologia dell'edificio che si potrà costruire su una determinata area, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dal P.R.G. e/o del POC e RUE, nei seguenti gruppi:

- **residenziale:** si intendono le aree destinate ad abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze, sia di carattere intensivo (condomini e fabbricati plurifamiliari) che di carattere non intensivo (fabbricati monofamiliari, ville e villette). Comprende altresì i negozi di piccole dimensioni o gli uffici collocati in un edificio a prevalente carattere residenziale, giacché non necessitano di rilevanti trasformazioni per essere adibiti ad uso residenziale;
- **direzionale, commerciale e turistico-alberghiero:** comprende le aree destinate ad attività terziarie a carattere specializzato (a puro titolo esemplificativo: uffici, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, congressuali e fieristiche), ad attività commerciali, di servizio e alberghiere. Essendo queste tipologie diffuse su tutto il territorio comunale, si considera un unico valore.
- **artigianale e industriale:** comprende le aree destinate ad attività artigianali o industriali adibite alle esigenze di un processo produttivo e relativi locali accessori per attività complementari alla produzione (locali destinati ad attività terziarie interne, aree di esposizione e vendita, ecc.).

Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili

Come già detto non esistono dati assegnati dal Catasto per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili. Per questo motivo, l'unica strada percorribile secondo i criteri di legge per la corretta valorizzazione delle aree è una **stima comparativa** che, mettendo a confronto i valori desunti sulla base di diversi metodi di valutazione e diverse fonti informative (Valori forniti semestralmente dall'Osservatorio Dei Valori Immobiliari della Provincia di Bologna, rogiti di compravendita, perizie di stima giurate rese ai fini dell'applicazione dell'imposta sostitutiva del 4% dati forniti dalle agenzie immobiliari, ecc.), giunga alla determinazione dei valori di riferimento che più si avvicinano al valore di mercato dell'area.

Con l'adozione del Psc sono cambiate anche le modalità di attuazione, pertanto di seguito verranno valorizzate le aree a seconda della destinazione prevista dal PSC, tenendo conto anche del fatto che le aree indicate dal PSC come insediabili non saranno totalmente realizzate da ciò ne conseguirà una riduzione rispetto ai valori delle aree in corso di attuazione.

Valori medi di vendita dei fabbricati suddivisi per zone e per destinazione d'uso espressi per mq di superficie lorda vendibile. VALORI STIMATI (da Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Bologna, rogiti di compravendita, perizie di stima giurate ecc.)

ZONIZZAZIONE	VALORE MEDIO
ZONA n. 1: Capoluogo Centro	
Residenziale	€ 2.690,00
Commerciale- Direzionale	€ 2.575,00
Produttiva	€1.065,00
ZONA n. 2: Mezzolara	
Residenziale	€ 2.380,00
Commerciale- Direzionale	€ 2.170,00
Produttiva	€ 1.025,00
ZONA n. 3: Cento	
Residenziale	€ 2.380,00
Commerciale- Direzionale	€ 2.170,00
Produttiva	€ 1.025,00
ZONA n. 4: Altre zone (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)	
Residenziale	€ 2.275,00
Commerciale- Direzionale	€ 1.780,00
Produttiva	€ 936,00
ZONA n. 5: Dugliolo	
Residenziale	€ 2.055,00
Commerciale- Direzionale	€ 1.770,00
Produttiva	€ 933,00

Utilizzando il metodo valutativo a valore di trasformazione, che consiste nel detrarre tutti i costi necessari alla costruzione del fabbricato dal valore finale di vendita ottenendo in tal modo il valore dell'area fabbricabile si ottengono i seguenti valori di incidenza dell'area rispetto al fabbricato, tenendo già conto del fattore di trasformazione tra Sc, Su e Superficie Lorda Vendibile.

ZONIZZAZIONE	INCIDENZA AREA
ZONA n. 1: Capoluogo Centro	
Residenziale	22%
Commerciale- Direzionale	17,50%
Produttiva	20,07%
ZONA n. 2: Mezzolara	
Residenziale	20%
Commerciale- Direzionale	19%
Produttiva	19,9%
ZONA n. 3: Cento	
Residenziale	20%
Commerciale- Direzionale	19 %
Produttiva	19,9%
ZONA n. 4: Altre zone (Vedrana, Vigorso, Prunaro, Maddalena, Armarolo, Bagnarola)	
Residenziale	20%
Commerciale- Direzionale	22,50%
Produttiva	19%
ZONA n. 5: Dugliolo	
Residenziale	18%
Commerciale- Direzionale	18,50%
Produttiva	18%

A) AREE IN CORSO DI ATTUAZIONE AI SENSI DEL PRG

Rientrano in questa tipologia sia quelle aree che ricadono all'interno di un Piano Attuativo approvato sia quelle aree che hanno ottenuto il Permesso di costruire in attuazione del PRG (**QUINDI ENTRO L'APPROVAZIONE DEL PSC e RUE AVVENUTA IL 15 DICEMBRE 2010**), per questa tipologia di aree il valore viene espresso in mq di SC (superficie complessiva) desumibile dalla convenzione urbanistica stipulata o dal Permesso di Costruire rilasciato.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare di quest'ultimo anno, i valori stimati sono i medesimi dell'anno 2009, aggiornato del 10 % nelle zone di espansione a seguito del conseguimento della convenzione urbanistica delle zone.

DESTINAZIONE D'USO		CAPOLUOGO 1	MEZZOLARA 2	CENTO 3	AGRICOLA 4	DUGLIOLO 5
RESIDENZIALE						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 592,00	€ 476,20	€ 476,20	€ 455,50	€ 370,50
Zone di espansione	mq/Sc	€ 484,00	€ 377,85	€ 377,85	€ 361,46	€ 267,96
COMMERCIALE DIREZIONALE						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 451,15	€ 418,15	€ 418,15	€ 399,95	€ 328,60
Zone di espansione	mq/Sc	€ 344,08	€ 314,05	€ 314,05	€ 300,36	€ 221,87
PRODUTTIVO						
Zone di completamento	mq/Sc	€ 213,85	€ 204,95	€ 204,95	€ 178,20	€ 167,90
Zone di espansione	mq/Sc	€ 131,89	€ 126,39	€ 126,39	€ 120,89	€ 99,72

Per quelle aree la cui attuazione è espressa in Su a seguito di specifica variante urbanistica del PRG, il valore di riferimento è quello della successiva tabella B e si applicano dalla data di adozione dello strumento di riferimento.

Per le aree produttive di espansione dell'Ambito Sovracomunale di Cento che hanno caratteristiche di Aree ecologicamente attrezzate e sono interessate dalla costituzione del Gestore Unico si applica una riduzione del 10 %. Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 l'imponibilità fiscale Ici di tali aree si applica sino dalla delibera di avvio dell'Accordo di Programma (26 NOVEMBRE 2008). Si applica una riduzione del 20 % dalla data di avvio dell'accordo alla data di ratifica (22 SETTEMBRE 2010) determinata dai seguenti motivi:

- incertezza della tempistica di approvazione legata al procedimento complesso
- esposizione finanziaria legata alle problematiche di cui al punto precedente.

B) AREE A INTERVENTO DIRETTO O CON POC

Rientrano in questa tipologia tutte quelle aree per le quali sarà richiesto un intervento urbanistico o edilizio, ai sensi del PSC (15 dicembre 2010), RUE (15 dicembre 2010) e POC.

DESTNAZIONE D'USO		CAPOLUOGO 1	MEZZOLARA 2	CENTO 3	AGRICOLA 4	DUGLIOLO 5
RESIDENZIALE						
Zone di completamento	mq/Su	€ 740,00	€ 595,00	€ 595,00	€ 568,00	€ 462,00
zone di espansione	mq/Su	€ 605,00	€ 473,00	€ 473,00	€ 451,00	€ 334,40
COMMERCIALE DIREZIONALE						
Zone di completamento	mq/Su	€ 564,00	€ 522,00	€ 522,00	€ 500,00	€ 410,00
zone di espansione	mq/Su	€ 429,00	€ 391,60	€ 391,60	€ 375,10	€ 275,00
PRODUTTIVO						
Zone di completamento	mq/Su	€ 235,24	€ 225,45	€ 225,45	€ 196,02	€ 184,69
zone di espansione	mq/Su	€ 145,08	€ 139,03	€ 139,03	€ 132,98	€ 109,69

C) AREE INSERITE IN PSC COME AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

ANS .C - Ambiti di nuova urbanizzazione secondo i criteri della perequazione per funzioni prevalentemente residenziali, con realizzazione di infrastrutture e dotazioni territoriali

La valorizzazione viene fatta per mq di superficie territoriale dell'ambito. Per determinare il valore commerciale, si è tenuto conto dei molteplici elementi che possono incidere sulla valutazione delle aree edificabili, quindi partendo dai valori di mercato si sono applicate delle riduzioni, in particolare si sono valutati i seguenti aspetti:

- la possibilità di accesso al POC delle aree e pertanto la reale acquisizione di diritti edificatori che non potrà interessare tutti gli ambiti;
- scarsa applicazione dei "nuovi" strumenti urbanistici e incertezza dei tempi;
- tecniche perequative e oneri compensativi richiesti ai fini dell'attuazione degli ambiti.

Fatte queste premesse, si considera che il valore di mercato di queste aree sia pari a **12,00 €** per mq di St. per le aree del capoluogo, **10,00 €** per mq di St in località Mezzolara ed **7,00 €** per mq di St in località Dugliolo.

APS.N2 - Gli ambiti suscettibili di sviluppo sono destinati ad accogliere le nuove espansioni produttive nonché a divenire Aree Ecologicamente Attrezzate previste dall'Accordo Territoriale con la Provincia di Bologna.

La valorizzazione viene fatta per mq di superficie territoriale dell'ambito, anche in questo caso si sono applicate delle riduzioni sostanziali, in quanto la realizzazione di edifici in queste aree è subordinata ad accordi sovracomunali **€ 3,00** al mq di ST.

Ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 l'imponibilità fiscale Ici delle aree ANS e APS si applica sino dall'adozione del PSC (17 giugno 2009). Si applica una riduzione del 20 % dalla data di adozione (17 giugno 2009) alla data di approvazione (15 dicembre 2010) del PSC.

Sono fatti salvi gli ambiti derivanti dal PRG che potevano attuare il Piano attuativo entro la data di approvazione del PSC, che ricadono fino all'approvazione del PSc nella tabella A.

I valori stimati potranno subire delle variazioni derivanti sia da mutate condizioni di mercato che dalla approvazione del Piano Operativo Comunale.

F.to Dott. Alessandro Cavazza

OGGETTO VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - ICI ANNO 2011.

VISTO:

Si esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla
regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
SERVIZI ECONOMICO - FINANZIARI
(Dott.ssa Rita Petrucci)

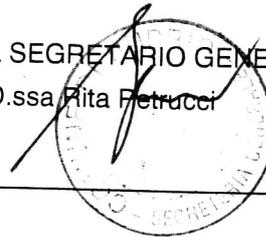
Budrio, li 18 FEB 2011

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
CARLO CASTELLI

Castelli

IL SEGRETARIO GENERALE
D.ssa Rita Petrucci



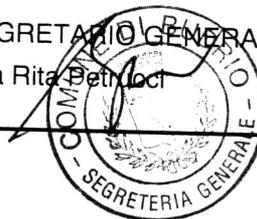
Si certifica che la presente deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del Dec. Leg.vo 267/2000;

diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 134 - comma 3 - del Dec. Leg.vo 267/2000;

Budrio, lì 18/02/2011

IL SEGRETARIO GENERALE
D.ssa Rita Petrucci



Certificato di pubblicazione:

OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - ICI ANNO 2011.

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 22/02/2011 al 09/03/2011 con numero di registro pubblicazioni 73/2011 ai sensi e per gli effetti dell'art.124 comma 1 D.Lgs n.267 del 18/08/2000.

Contestualmente alla pubblicazione viene data comunicazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000.

Budrio, lì 22/02/2011

LA RESPONSABILE
SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE
D.ssa Nicoletta Pratella

