



# COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA

## Provincia di Bologna

**G.C. n.ro 112 del 28 Novembre 2012**

COPIA

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI (P.S.C., P.O.C., R.U.E.).**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno 2012 addì 28 del mese di Novembre, alle ore 22:30 in OZZANO DELL'EMILIA ed in una sala del Palazzo Municipale, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

<b>MASOTTI LORETTA</b>	Sindaco	Presidente	Presente
<b>LELLI LUCA</b>	Vice Sindaco	Assessore	SI
<b>NERI CRISTINA</b>		Assessore	SI
<b>CARUSO LARA</b>		Assessore	SI
<b>VALERIO ELENA</b>		Assessore	SI

Partecipa l'infrascritto Segretario Generale supplente **Dr. Andrea Fanti**.

Assume la Presidenza la Sig.ra **MASOTTI LORETTA**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la Giunta Comunale, come sopra riunita, ha adottato il provvedimento entro riportato.

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 112 DEL 28 NOVEMBRE 2012**

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI (P.S.C., P.O.C., R.U.E.).**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

#### **PREMESSO:**

- la Regione Emilia-Romagna, con la Legge 24.3.2000, n. 20 e successive modificazioni, ha individuato tre nuovi strumenti urbanistici di pianificazione del territorio in sostituzione del PRG, denominati Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con le deliberazioni consiliari seguenti, esecutive ai sensi di legge, il Comune di Ozzano dell'Emilia ha adottato e approvato il PSC, il RUE, il POC, la Variante al POC 2011 e la Variante al RUE 2012:
- deliberazione C.C. n. 29 del 22/05/2008, di adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC) e deliberazione C.C. n. 10 del 19/03/2009, di approvazione del PSC;
- deliberazione C.C. n. 30 del 22/05/2008, di adozione del Regolamento Edilizio Comunale (RUE), deliberazione C.C. n.11 del 19/03/2009, di approvazione del RUE e deliberazione C.C. n. 40 del 16/05/2012, di adozione della Variante al RUE;
- deliberazione C.C. n. 24 del 29/04/2010, di adozione del primo Piano Operativo Comunale (POC) e deliberazione C.C. n. 64 del 18/11/2010, di approvazione del POC;
- deliberazione C.C. n. 29 del 30/06/2011, di adozione della Variante 2011 al Piano Operativo Comunale (POC) e deliberazione C.C. n. 39 del 16/05/2012, di approvazione della Variante al POC;

#### **RICHIAMATI:**

- il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), in particolare:
  - l'art. 2, comma 1, lettera b), ai sensi del quale 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 determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità;
  - l'art. 5, comma 5, ai sensi del quale per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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;
  - l'art. 5, comma 6, ai sensi del quale in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della Legge 5.8.1978, n.457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, 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, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.7.2006, n. 223, convertito dalla Legge 4.8.2006, n. 248, ai sensi del quale, ai fini dell'applicazione del D.P.R. 26.10.1972, n. 633 (I.V.A.), del Testo Unico delle

disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26.4.1986, n. 131), del Testo Unico delle imposte sui redditi (D.P.R. 22.12.1986, n. 917) e del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 (I.C.I.), “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”, fornendo anche una interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 504/1992;

- l'articolo 31, comma 20, della Legge 27.12.2002, n. 289, che dispone che i Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente;

#### **RICHIAMATI** inoltre:

- l'art. 8 del D.Lgs. 14.3.2011, n.23, relativo all'istituzione e disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.);
- l'art. 13 del D.L. 6.12.2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22.12.2011, n. 214, come modificato dal D.L. 2.3.2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 26.4.2012, n. 44, che anticipa in via sperimentale – dal 2012 al 2014 - l'istituzione dell'I.M.U. di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 23/2011 e che stabilisce che l'imposta ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 e che la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili posseduti, ai sensi dell'art. 5, commi 1,3, 5, 6 del D.Lgs. n. 504 del 1992 e dei commi 4 e 5 del D.L. n. 201 del 2012;
- gli artt.52 e 59 D.Lgs. n. 446 del 1997 in materia di potestà regolamentare dei Comuni e preso atto che il citato D.L. n. 16 del 2012, convertito dalla Legge n.44 del 2012, ha tra cancellato dalla disciplina dell'I.M.U. la potestà regolamentare del Comune di cui all'art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 1997, prevista in materia di ICI;

#### **RICHIAMATI:**

- la sentenza della Corte di Cassazione - Sezioni Unite n. 25506/2006, secondo la quale l'inizio della procedura di “trasformazione” urbanistica di un suolo comporta, di per sé, una “trasformazione economica dello stesso”, che determina la valutazione del suolo non più come terreno agricolo e quindi sulla base del reddito dominicale, ma come area fabbricabile e quindi sul valore venale: la minore o maggiore attualità e potenzialità dell'edificabilità dovrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale delle stesse;
- le ordinanze della Corte Costituzionale n. 41 del 27.2.2008 e n. 266 del 10.7.2008;
- il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze, con nota prot.21574/2008/DF/DFD del 19.11.2008, sul trattamento delle aree inserite nel Piano Strutturale Comunale ai fini I.C.I. (“le considerazioni sin qui sviluppate in relazione al contenuto del Piano Regolatore Generale possono, quindi, essere estese anche alle aree inserite nel Piano Strutturale Comunale che rappresenta, in sostanza, lo strumento urbanistico generale adottato dal comune cui fa riferimento l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223 del 2006”);
- il parere n. 9/2009 del 28.4.2009 della Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per l'Emilia Romagna (“pare condivisibile la tesi in base alla quale la potenzialità edificatoria dell'area sia desumibile già a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità dell'I.C.I.”)
- il parere della Corte dei Conti, Sezione Regionale dell'Emilia Romagna di cui alla deliberazione n. 1/2010, che evidenzia la sussistenza della potenzialità edificatoria dell'area già a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Comunale, in quanto non può negarsi che le ricadute economiche favorevoli sui terreni inseriti nel nuovo strumento edilizio siano direttamente

connesse alla prima, decisiva suddivisione del territorio in sede di adozione del PSC, che ha carattere di definitività, non potendo il Piano Operativo Comunale modificare i contenuti del Piano Strutturale Comunale e dovendo, anzi, essere predisposto in conformità alle prescrizioni di quest'ultimo;

- la circolare ANCI Emilia Romagna prot. n. 46 del 26.3.2012, circa la "imponibilità ICI/IMU delle aree inserite nel PSC";

#### **VISTI:**

- l'art. 2 bis -"Determinazione del valore delle aree fabbricabili" del Regolamento per la applicazione dell'imposta municipale propria, adottato con deliberazione C.C. n.32 del 27.04.2012, modificato con atto C.C. n.56 del 26.9.2012, che prevede la competenza della Giunta Comunale nella determinazione periodica dei valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, quali valori orientativi medi di mercato e non vincolanti né per il Comune, né per il contribuente, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio comunale, nonché l'applicazione delle medesime norme anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504;
- l'art. 4 - "Determinazione del valore delle aree fabbricabili" del Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, adottato con atto C.C. n.140 del 17.12.1998, modificato con atti consiliari n.119 del 1999, n.105 del 2000, n.24 del 2001, n.127 del 2001, n.20 del 2002, n.28 del 2003, n. 16 del 2007, n. 93 del 2007, n.77 del 2008, n. 81 del 2009 e n.32 del 2010, ai sensi del quale, la Giunta Comunale può determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune e le norme dell'art.4 si applicano alle aree relative alla utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati e interventi di recupero ex art.5, comma 6, del D.Lgs. n. 504 del 1992;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 64 del 15.6.2012 con la quale, in materia di I.C.I., nelle more dell'adozione di apposito atto di aggiornamento/adequamento dei valori medi venali delle aree edificabili risultanti dai diversi strumenti urbanistici vigenti (inclusi i nuovi strumenti urbanistici ex L.R. 24.3.2000, n.20 e successive modificazioni e integrazioni) e di ricognizione della normativa, giurisprudenza vigenti ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. in relazione a detti strumenti urbanistici, sono stati confermati per l'anno 2011 i valori medi venali delle aree edificabili risultanti dal P.R.G. vigente dal 16.6.1999 e sue successive varianti, adottati con deliberazione di Giunta Comunale n.45 del 13.3.2007, di aggiornamento dei valori dall'1.1.2007 e già confermati per gli anni 2008,2009,2010 con atti di G.C. n.166/2007, n.107/2008, n.125/2009;

**RITENUTO** opportuno, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo del Servizio Fiscalità, rendere disponibili periodicamente e per zone omogenee, i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio del Comune di Ozzano dell'Emilia;

**VISTA** la determinazione n. 65 del 9.2.2012 di affidamento del servizio di "individuazione e valorizzazione ai fini ICI anni 2008-2011 e ai fini IMU anno 2012 delle aree edificabili da strumenti di pianificazione urbanistica vigenti";

**ACQUISITE** le relazioni per la determinazione del valore delle aree edificabili da strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (denominate: "Valorizzazione aree fabbricabili - I.C.I.,I.M.U. - Ambiti per nuovi insediamenti urbani - nuovi ambiti specializzati per attività produttive - Ambiti urbani consolidati ed ambiti in corso di attuazione -PSC-RUE" e "Valorizzazione aree fabbricabili

– I.C.I.,I.M.U. - Ambiti per nuovi insediamenti urbani – nuovi ambiti specializzati per attività produttive –POC”) e le elaborazioni prodotte dallo Studio Tecnico incaricato della valutazione delle aree incluse in detti strumenti, conservate agli atti del Servizio Fiscalità, nonché le tabelle riepilogative dei valori unitari medi orientativi di mercato (Allegati da “A” a “G” al presente atto, quali parti integranti e sostanziali) per le zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale, che rappresentano la sintesi delle suddette elaborazioni, da cui si desume che il valore di mercato delle aree edificabili risulta diminuito nell’anno 2011 rispetto ai valori di mercato vigenti negli anni 2008-2009-2010, in considerazione della crisi del mercato immobiliare e che, per principio precauzionale, anche per gli anni dal 2008 al 2010 sono stati adottati i valori individuati per l’anno 2011;

**PREMESSO** che da orientamento ministeriale e giurisprudenziale (sentenze della Corte di Cassazione) è stato riconosciuto il valore orientativo delle aree edificabili derivante da tabelle adottate dai comuni, in assenza di altri elementi probatori e richiamate:

- la sentenza Corte di Cassazione n. 12345/2005, secondo la quale, per i periodi anteriori alla data di entrata in vigore della delibera, come anche nel caso di mancata adozione del regolamento, il Comune resta titolare del potere accertativo del tributo e non gli è impedito affatto di riferirsi ad una norma regolamentare quale fonte segnaletica dei valori di mercato di terreni ubicati in una determinata zona. Inoltre, “il regolamento con cui vengono stabiliti i valori delle aree, sicuramente fornisce “utili elementi di giudizio anche per periodi temporali anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso; senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norma, ma solo l’applicazione di un legittimo ragionamento presuntivo”;
- la sentenza Corte di Cassazione n. 9135/2005, secondo la quale “il regolamento con cui vengono stabiliti i valori delle aree, sicuramente fornisce “utili elementi di giudizio anche per periodi temporali anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso; senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norma, ma solo l’applicazione di un legittimo ragionamento presuntivo”;
- la sentenza Corte di Cassazione n. 21764/2009, secondo la quale “i regolamenti in questione non hanno infatti natura propriamente imperativa ma svolgono funzione analoga a quella svolta dai cosiddetti studi di settore”;
- la sentenza Corte di Cassazione n. 15461/2010, secondo la quale “si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall’amministrazione al giudice”. Pertanto, tali valori possono essere utilizzati “quali indice di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al c.d. redditometro”;

**RICHIAMATA** l’Ordinanza della Corte di Cassazione, Sez. Tributaria, n.13105 del 25.7.2012, in merito alla valenza degli atti generali adottati dagli organi municipali e agli effetti diversi che producono e che, esaminando l’art.59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n.446/1997, afferma il principio che i valori medi delle aree edificabili fissati dal Consiglio Comunale con regolamento sono vincolanti, mentre costituiscono mero atto di indirizzo o direttive interne se deliberati dalla Giunta;

**RITENUTO** di approvare la valorizzazione in oggetto nell’ottica di:

- definire, con riferimento alle aree edificabili individuate dai nuovi strumenti urbanistici, un valore medio orientativo di mercato che tenga conto del processo di avanzamento nella trasformazione urbanistica;
- riconoscere una diversa articolazione dei valori tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie, nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti;

**DATO ATTO** che i “valori medi di mercato più probabile” espressi nelle tabelle e documentazione sopra citata sono da ritenersi puramente indicativi/orientativi e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell’art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504 del 1992 da parte del soggetto passivo I.M.U. e I.C.I., sia da parte del Servizio comunale cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini I.M.U. e I.C.I. e/o utilizzato per la determinazione dell’imposta dovuta/versata. Pertanto, fermi i parametri previsti dall’art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504 del 1992, in presenza di rogiti, perizie giurate e/o altri atti da cui possa emergere un valore di mercato superiore rispetto al valore orientativo indicato dalla Giunta, quest’ultimo si intende superato e la base imponibile I.M.U. e I.C.I. dell’area è costituita dal valore venale superiore, come risultante dall’atto in cui è contenuto;

**RITENUTO** opportuno, al fine di agevolare gli adempimenti tributari da parte dei contribuenti, stabilire i seguenti termini di versamento, limitatamente alla fattispecie imponibile delle aree edificabili risultanti dai vigenti strumenti urbanistici PSC, POC, RUE:

- 17 dicembre 2012, per l’I.M.U. dovuta a conguaglio per l’anno d’imposta 2012;
- 28 febbraio 2013, per l’I.C.I. dovuta a conguaglio per gli anni d’imposta 2008, 2009, 2010, 2011;

**RITENUTO** di demandare al Servizio Fiscalità gli adempimenti in merito alla comunicazione ex art. 31, comma 20, della Legge n. 289 del 2002, ai “proprietari dei terreni cui è stata attribuita, da parte del Comune, la natura di area fabbricabile”, ricompresi nei nuovi ambiti del territorio urbanizzabile dal nuovo strumento urbanistico P.S.C., al fine di agevolare i contribuenti nell’adempimento del versamento dell’I.M.U. in occasione della rata di saldo 2012 (scadenza 17 dicembre 2012), con conguaglio per l’anno di imposta in corso, nonché del versamento dell’I.C.I. dovuta eventualmente a conguaglio per gli anni di imposta dal 2008 al 2011, invitandoli ad effettuare il pagamento dell’I.M.U. per l’anno 2012 e dell’I.C.I. per gli anni dal 2008 al 2011 nei termini sopra indicati, per i periodi di imposta decorrenti dalla data di rispettiva adozione degli stessi, in conformità al contenuto del presente atto;

**VISTI** i pareri favorevoli inseriti nella proposta di deliberazione ed allegati al presente atto ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

**CON** votazione unanime, favorevolmente espressa nelle forme di legge,

## **D E L I B E R A**

1. di approvare, al fine dell’applicazione dell’imposta municipale propria (I.M.U.) e dell’imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), i valori unitari medi orientativi di mercato delle aree edificabili per le zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale, come indicati nelle tabelle riepilogative seguenti, di cui agli allegati da “A” a “G” al presente atto e la relazione per la “valorizzazione aree fabbricabili – I.C.I.,I.M.U. - Ambiti per nuovi insediamenti urbani – nuovi ambiti specializzati per attività produttive – Ambiti urbani consolidati ed ambiti in corso di attuazione – PSC–RUE” di cui all’allegato “H” al presente atto, del quale formano quali parti integranti e sostanziali:
  - “Composizione delle località in fogli catastali” (allegato A);
  - “Ambiti per nuovi insediamenti urbani disciplinati dal PSC” (allegato B);
  - “Nuovi ambiti produttivi disciplinati dal PSC produttivo” (allegato C);
  - “Ambiti urbani consolidati disciplinati dal RUE” (allegato D);
  - “Ambiti produttivi di rilievo comunali consolidati disciplinati dal RUE” (allegato E);

- “Ambiti produttivi sovracomunali consolidati o in attuazione disciplinati dal RUE” (allegato F);
  - “Ambiti disciplinati dal Piano Operativo Comunale (POC)” (allegato G);
2. di attribuire, ai suddetti valori, vigenza dal 1° gennaio di ogni anno d'imposta (dal 2008 al 2012), dando atto che avranno vigore anche per le annualità successive fino a che non si ravviseranno elementi diversi che ne richiedano l'aggiornamento;
  3. di riconoscere carattere non vincolante ai valori di cui al punto 1) del presente dispositivo, né per il contribuente soggetto passivo d'imposta, né per il Servizio Fiscalità cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini I.M.U. e I.C.I. e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art.5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992), secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
  4. di dare pertanto atto che, fermi i parametri previsti dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504 del 1992, in presenza di rogiti, perizie giurate e/o altri atti da cui possa emergere un valore di mercato superiore rispetto al valore orientativo indicato dalla Giunta, quest'ultimo si intende superato e la base imponibile I.M.U. e I.C.I. dell'area è costituita dal valore venale superiore, come risultante dall'atto in cui è contenuto;
  5. di stabilire i seguenti termini di versamento, limitatamente alla fattispecie imponibile delle aree edificabili risultanti dai vigenti strumenti urbanistici PSC, POC, RUE:
    - 17 dicembre 2012: I.M.U. dovuta a conguaglio per l'anno d'imposta 2012;
    - 28 febbraio 2013: I.C.I. dovuta a conguaglio per gli anni d'imposta 2008, 2009, 2010, 2011, avvalendosi, per le motivazioni esposte in premessa, della facoltà di cui all'art. 18 del vigente Regolamento generale delle entrate tributarie comunali, considerando corretti e pertanto non sanzionabili, ai sensi dell'art.10 della Legge 27.7.2000, n.212 e dell'art.6 del D.Lgs. 18.12.1997, n.472, i pagamenti dei tributi I.M.U. e I.C.I. riferiti ai periodi di imposta su indicati, effettuati entro le scadenze sopra indicate, dalla categoria dei contribuenti titolari di diritti reali su aree edificabili identificate in base ai vigenti strumenti urbanistici PSC, POC, RUE, a decorrere dalla data di rispettiva adozione, in conformità al contenuto del presente atto;
  6. di demandare al Servizio Fiscalità gli adempimenti in merito alla comunicazione ai sensi dell'art.31, comma 20, della Legge n. 289 del 2002, ai proprietari dei terreni cui è stata attribuita, da parte del Comune, la natura di area fabbricabile, ricompresi nei nuovi ambiti del "territorio urbanizzabile dal nuovo strumento urbanistico P.S.C., invitandoli ad effettuare il pagamento dell'I.M.U. per l'anno 2012 e dell'I.C.I. per gli anni dal 2008 al 2011 nei termini sopra indicati, per i periodi di imposta decorrenti dalla data di rispettiva adozione degli stessi, in conformità al contenuto del presente atto;
  7. al fine di agevolare i contribuenti nell'adempimento dell'obbligo tributario, di demandare al Servizio Fiscalità gli adempimenti inerenti all'informazione generale, anche mediante pubblicazione sul sito web del Comune di Ozzano dell'Emilia, circa i valori unitari orientativi delle aree per l'applicazione dell'imposta municipale propria per l'anno 2012 e successivi, salvo aggiornamenti e dell'imposta comunale sugli immobili per gli anni dal 2008 al 2011, approvati con il presente atto, con la valenza ivi specificata;

8. di dare atto che, ai sensi dei vigenti Regolamenti comunali per l'applicazione dell'IMU e dell'ICI, non si fa luogo a restituzione di imposta versata in base a dichiarazioni di valore di aree edificabili in misura superiore a quella che risulta dall'applicazione dei valori determinati con il presente atto.

**SUCCESSIVAMENTE**, con separata votazione - palese - che ha riportato la unanimità favorevole dei voti, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4, del D.Lgs.18.8.2000, n. 267.

Getec Servizi s.r.l. – via Giuseppe Rivani, 99 40138 Bologna

# **Comune di Ozzano dell'Emilia**

## **Valorizzazione aree fabbricabili –**

### **I.C.I.,I.M.U.**

Ambiti per nuovi insediamenti urbani – nuovi ambiti specializzati per attività produttive – Ambiti urbani consolidati ed ambiti in corso di attuazione – PSC - RUE

Maurizio Bergami – Bruno Bolognesi

## 1 - Premesse

Il Comune di Ozzano dell'Emilia è dotato di un Piano Strutturale (PSC) e di un Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottati in data 22/05/2008 ed approvati, rispettivamente, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 10 (PSC) e n. 11 (RUE) del 19/03/2009.-

Successivamente all'approvazione dei due suddetti strumenti urbanistici il Comune ha deciso di aggiornare i valori di riferimento delle aree fabbricabili. L'aggiornamento è reso necessario in quanto i valori vigenti sono l'espressione di uno strumento urbanistico (PRG) sostituito in dal PSC e dal RUE.

La nuova strumentazione urbanistica pone al valutatore delle problematiche assai complesse in quanto si devono distinguere alcune tipologie di aree:

- 1) **Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato (ASC – AUC\_A - AUC\_A1 – AUC\_C)** – si tratta di ambiti già urbanizzati assimilabili alle ex zone “B” di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444, soggetti ad intervento edilizio diretto;
- 2) **Ambiti a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione (AUC\_b)**, si tratta di ambiti in corso di urbanizzazione, interessati da un piano attuativo vigente e da relativa convenzione urbanistica, sono ambiti assimilabili alle ex zone “C” di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444;
- 3) **Ambiti da riqualificare (AR)**, si tratta di un'area di recupero (Pelliconi) di cui si prevede la trasformazione tramite PUA ;
- 4) **Ambiti a prevalente destinazione produttiva in essere (ASP\_A – ASP\_B – ASP\_C – ASPRn –)** si tratta di ambiti già urbanizzati assimilabili alle ex zone “D” di completamento, di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444, soggetti ad intervento edilizio diretto;
- 5) **Ambiti a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione (ASP\_AN1.1 / APEA)** si tratta di ambito con PUA approvato e da urbanizzare assimilabili alle ex zone “D” di espansione, di cui al decreto 2 aprile 1968 n. 1444;
- 6) **Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ANS\_B)** si tratta di ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali, sono ambiti assimilabili alle aree soggette a piano di recupero nella strumentazione urbanistica precedente.
- 7) **Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS C1.n – C2.n – C3.N)** sono le parti del territorio potenzialmente trasformabili ad usi urbani.
- 8) **Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_AN2.n, ASP\_BN2.1, ASPRN.1 e ASPRN.2)** sono le parti del territorio potenzialmente destinate ad essere urbanizzate per l'insediamento di attività produttive, secondarie e terziarie.

9) Territorio rurale, si tratta del vasto ambito destinato alle attività produttive agricole. In alcuni casi: recuperi edilizi e nuove costruzioni agricole (residenze e produttive), si determina il caso di aree fabbricabili, limitate al periodo di ristrutturazione o costruzione. Per questi casi sono previste apposite tabelle di valorizzazione.

Le aree di cui ai precedenti punti dall'1 al 4 ed il territorio rurale, presentano, sotto il profilo estimativo, delle problematiche abbastanza semplici in quanto gli edifici possono essere realizzati con interventi edilizi diretti. I rischi imprenditoriali sono quelli normalmente prevedibili, trattandosi di aree immediatamente edificabili con gli strumenti offerti dal RUE e dai piani attuativi vigenti e in corso di realizzazione. Si tratta cioè i prevedibili rischi derivanti dall'andamento del mercato immobiliare, dall'andamento dei costi di costruzione, dall'appetibilità della zona, dall'andamento dei costi finanziari, dai tempi di attesa per la realizzazione del profitto, ecc.

Discorso diverso deve essere fatto per gli ambiti per nuovi insediamenti:

1) **Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS C1.n – C2.n – C3.N)** - la relazione del PSC recita testualmente:  
*Rapporto tra il Dimensionamento vincolante del PSC e la massima Capacità Insediativa Sostenibile.*

*Al fine di garantire la possibilità di una reale concorrenza territoriale tra diversi soggetti nell'attuazione del PSC, e di confermare l'aspetto non conformativo del Piano Strutturale Comunale, la Valsat ha verificato, a livello di ambiti per nuovi insediamenti urbani, una massima capacità di carico insediativo potenzialmente sostenibile in ciascuno di essi che complessivamente è superiore al dimensionamento vincolante del PSC.*

*In base a quanto sopra citato è possibile definire – per gli usi residenziali - il rapporto percentuale tra la massima Capacità Insediativa Sostenibile definita nella Valsat e il Dimensionamento vincolante del PSC. Tale rapporto è quantitativamente definito per un valore pari a circa il 270%, difatti:*

*Massima Capacità Insediativa Sostenibile della Valsat:  
circa 182.000 mq di Su (pari a circa 2.600 alloggi teorici)*

*Dimensionamento Vincolante del PSC:*

*circa 66.500 mq di Su (pari a circa 970 alloggi teorici) In conseguenza di ciò è possibile asserire che - per esaurire le previsioni del dimensionamento vincolante del PSC - una parte significativa degli ambiti per nuovi insediamenti urbani candidati ad 'ospitare' i 970 alloggi del PSC potrà non essere utilizzata.*

Ciò significa che l'effettiva edificazione sarà decisa dal Piano Operativo Comunale (POC) da approvarsi sulla base di una selezione pubblica. Le previsioni del PSC hanno un respiro temporale di quindici anni, da attuarsi con tre POC di validità quinquennale. Ogni POC sarà approvato selezionando, fra le proposte degli attori privati, quelle giudicate migliori per l'attuazione della città pubblica. La stima di queste aree dovrà quindi tenere conto del rischio connesso alle condizioni attuative poste dal PSC e dai rischi relativi alla localizzazione delle aree poste che il "target" del PSC (vedi requisito A5 della Valsat) prevede la realizzazione delle nuove previsioni intorno alla stazione FSM, nonché delle indicazioni relative al dimensionamento complessivo ed alla distribuzione degli alloggi. Il rischio dovrà essere direttamente proporzionale al premio attribuito ai capitali anticipati.

2) **Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP\_AN2.n, ASP\_BN2.1, ASPRN.1 e ASPRN.2)** – I nuovi ambiti specializzati per attività produttive, insieme agli altri ambiti attuati o in corso di attuazione formano l'ambito produttivo strategico sovracomunale di Ponte Rizzoli.

La relazione del PSC recita testualmente: Per quanto riguarda lo sviluppo degli insediamenti specializzati produttivi e la qualifica-zione dell'offerta di nuove aree insediative per tali attività, i Comuni di Valle dell' Idice hanno già concordato e definito la loro strategia complessiva, in coerente applicazione delle direttive del PTCP, sottoscrivendo nel 2004 l'Accordo territoriale fra di loro e con la Provincia ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000.

Secondo questo Accordo, è stata condivisa la scelta che individua a Ponte Rizzoli, in territorio di Ozzano, l'ambito produttivo strategico per le esigenze di sviluppo dell'intera Associazione intercomunale, per le sue valide condizioni di accessibilità e di minore interferenza con risorse ambientali da salvaguardare, ambito nel quale dare risposta all'ulteriore domanda di aree per nuovi insediamenti, ed anche per il trasferimento di aziende già insediate che necessitano di rilocalizzarsi. Nell'Accordo sono state definite e condivise le condizioni ambientali e infrastrutturali per rendere sostenibile lo sviluppo degli ambiti produttivi, e ci si è impegnati, per l'ambito produttivo di sviluppo di Ponte Rizzoli, a realizzare le prestazioni e la qualifica-zione di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

Con il medesimo accordo è stato inoltre stabilito di applicare il criterio della "perequazione territoriale", dando vita al "fondo di compensazione" intercomunale in cui confluiscono gli oneri di urbanizzazione e l'ICI dei nuovi insediamenti produttivi. Con l'istituzione del fondo a partire dal 1/01/2005, e con l'approvazione del regolamento per la gestione approvato dai Comuni all'inizio del 2006, questi Comuni si trovano in pozione di assoluta avanguardia a livello nazionale nello sperimentare concretamente questi innovativi strumenti per governare a livello sovracomunale le scelte urbanistiche di maggiore impatto e per combattere gli effetti perversi che queste scelte rischiano altrimenti di avere sulla finanza locale. Per l'ambito strategico di Ponte Rizzoli, l'Accordo Territoriale prevede e precisa i termini di una prima fase di sviluppo, che è già in corso di progettazione il Piano Attuativo secondo i requisiti prestazionali di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata e che dovrà dare risposta per una parte ad esigenze di trasferimento di imprese dai comuni di San Lazzaro e Castenaso. L'area interessata da questa prima fase è di 23,6 ettari e prevede un'edificabilità di 88.000 mq di SU, una parte dei quali, fino a un terzo del totale, potrà essere utilizzata anche per attività terziarie e commerciali.

L'Accordo prevede che una quota di aree pari a circa 8 ha (per una superficie utile di circa 25.000 mq.) sia riservata alle aziende localizzate in comune di San Lazzaro di Savena e di cui il Comune ha raccolto la richiesta e l'impegno a rilocalizzarsi.

Per tali aree le Parti convengono che, alla luce di una scelta volta al decentramento delle aziende e al controllo delle espansioni degli ambiti di Villanova - Ca' dell'Orbo e della Cicogna, dovrà essere fissato un prezzo convenzionato che sarà stabilito in occasione delle convenzioni facenti parte dei piani attuativi in misura non superiore al 60% del valore del prezzo di mercato relativo ad aree edificabili produttive (come da tabella da allegare all'Accordo).

Le successive fasi di sviluppo saranno concordate nel tempo. L'inserimento nel PSC di ulteriori ambiti di sviluppo sarà subordinato alla sottoscrizione di un Accordo Territoriale... Ciò significa che il PSC non determina delle capacità insediative massime degli insediamenti produttivi, che quindi restano regolati dalle normali dinamiche di mercato e dai relativi rischi.

## 2 - Ricerca dei valori immobiliari

### Fabbricati residenziali

Poiché l'area fabbricabile è una componente del valore del fabbricato costruito e realizzabile su di essa ed essendo difficilmente reperibili valori di aree fabbricabili da rogiti di compravendita realizzati con la nuova strumentazione urbanistica si è optato per una ricerca di mercato mediante il reperimento dei dati ricavabili dall'Osservatorio Immobiliare della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) Provincia di Bologna edizione 2011 e dell'Agenzia del Territorio.

L'oggetto della rilevazione sono stati i valori per metro quadrato di superficie commerciale di fabbricati in comune commercio nelle zone principali.

**TABELLA "A" - RESIDENZA**

	Agenzia del territorio			FIAIP			note
	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media	
Capoluogo	2800	3300	3050	2700	3200	2950	pedecollinare
Capoluogo				2500	3000	2750	valle della via Emilia
Maggio	2500	2800	2650				
Ponte Rizzoli	2400	2800	2600				
Osteria Nuova	2400	2800	2600				
Mercatale	2000	2500	2250				
Agricola di pianura	2300	2500	2400				
Agricola pedecollinare	2400	3000	2700				
Agricola collina	1950	2200	2075				

**TABELLA "B" – ATTIVITA' PRODUTTIVE**

	Agenzia del territorio			FIAIP			
	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media	note
Capoluogo	800	1000	900	850	950	900	pedecollinare
PONTE RIZZOLI	850	1000	925				
Mercatale	600	750	675				

**TABELLA "C" – ATTIVITA' COMMERCIALI**

	Agenzia del territorio			FIAIP			
	minimo	massimo	media	minimo	massimo	media	note
Capoluogo	1800	2800	2300	2700	3200	2950	pedecollinare
Mercatale	1700	2300	2000	2500	3000	2750	valle della via Emilia

Le rilevazioni Fiaip relative agli anni precedenti (2008, 2009, 2010) denunciano valori superiori, di circa il 10%, rispetto all'anno 2011. Si ritiene perciò, per il principio di precauzione, di adottare i valori dell'anno 2011 anche per gli anni precedenti.

### 3 - Il metodo estimativo

Per calcolare il valore delle aree si è optato per il metodo di calcolo per trasformazione. Il metodo consiste dal detrarre dai valori dei fabbricati rilevati tutti i costi di trasformazione.

Il valore dell'area viene ottenuto dalla seguente espressione per trovare il valore dell'area (Va):

$$Vf - C - St - Ip - U1 - CC - PI$$

$$(1+r)^n + (1+r)^n - 1$$

Ove:

Va = Valore dell'area da ricercare.

Vf = Valore di mercato di un fabbricato in comune commercio, risultante dalle medie dei valori per zona, riportati al capo precedente.

C = Costo di costruzione di competenza dell'impresa, compreso utile e spese generali,;

- Residenza €/mq Superficie commerciale 1.000,00, aree libere
- Residenza €/mq Superficie commerciale 1.500,00, aree di recupero
- Commerciale €/mq Superficie commerciale 900,00.
- Produttivo €/mq Superficie commerciale 450,00

St = Spese tecniche per progettazione, direzione lavori, collaudi, ecc., assunte pari al 10% del costo di costruzione.

Ip = Interessi passivi sul costo di costruzione, assunti pari al 5,50 % per tassi a breve termine sull'intero ammontare dei costi (C + St).

U1 = Oneri di urbanizzazione primaria, sostenuti dall'impresa per la loro effettiva realizzazione. I costi sono stati desunti dalla stima dei costi medi di urbanizzazioni analoghe:

- Residenza –Ambiti per nuovi insediamenti urbani €/mq Superficie commerciale 200,00;
- Residenza – Ambiti AC\_0, AC\_1, AC\_3 €/mq Superficie commerciale 45,00;
- Produttivo €/mq Superficie commerciale 80,00

CC = Contributo di costruzione, formato da due voci: "U2 - urbanizzazioni secondarie", "contributo sul costo di costruzione", "contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) e per la sistemazione dei suoli (S)" pari a:

- Residenza, si stima in €/mq Superficie commerciale 100,00
- Produttivo, si stima in €/mq Superficie commerciale 6,50 limitato alle voci: "U2" + contributi D+S

Calcolo del fattore di conversione da Superficie utile a superficie commerciale- parametro Cf:

- 1,50 per la residenza con dotazione di superficie accessoria fino al 60%
- 1,05 per il produttivo.

PI = Profitto lordo dell'imprenditore, pari al 20 % del valore del fabbricato

r = saggio medio di redditività dei fabbricati:

- Residenza, si assume pari al 4,50%
- Produttivo, si assume pari al 6%

r' = tasso d'interesse dei capitali anticipati, esprime il rischio sotteso all'investimento:

- Capoluogo, residenza – ambiti per nuovi insediamenti = 15,00% - ambiti urbani consolidati 5,00%
- Frazioni – ambiti per nuovi insediamenti = 20,00% ad eccezione degli ambiti ANS\_C1.2, C1.3, C1.4, in quanto sono oggetto di accordi già sottoscritti per i quali si assume il 5%, come per gli ambiti urbani consolidati
- Produttivo –nuovi ambiti = 15%
- Produttivo – Ambiti in essere o in corso di attuazione = 5%

n = Periodo intercorrente tra la valutazione e la vendita del fabbricato:

- 15 anni per gli ambiti per nuovi insediamenti
- 5 anni per gli ambiti consolidati o in essere, o in corso di attuazione
- 6 anni per gli ambiti con articolo 18 sottoscritto

Le tabelle estimative seguenti calcolano il valore sia in termini di superficie commerciale, sia in termini di Superficie Utile (SU) tramite il parametro di conversione "Cf" assunto pari ad 1,50 per la residenza, 1,05 per il produttivo ed 1,15 per il direzionale

il valore dei nuovi ambiti residenziali è espresso in €/mq di superficie territoriale (St). Il parametro di riferimento per il calcolo del valore delle aree comprese in questi ambiti sarà quindi espresso in €/mq St fino alla adozione del POC.

il valore dei nuovi ambiti produttivi è espresso in €/mq di superficie territoriale (St). Il parametro di riferimento per il calcolo del valore delle aree comprese in questi ambiti ARS sarà quindi espresso in €/mq St fino alla adozione del POC.

Nel caso degli ambiti dove l'indice di edificabilità è certo, il valore è espresso sia in termini di Euro mq superfici commerciali (€/mq Sc) che in termini di Euro superficie utile (€/mq SU). Per comodità interpretativa dei dati urbanistici, il parametro di riferimento per il calcolo del valore di queste aree è espresso in €/mq SU.

Per tutti gli ambiti viene indicata anche l'incidenza dell'area, espresso in termini percentuali, rispetto al valore del fabbricato finito.

### 4 - Tabelle estimative

L'applicazione dei parametri sopra elencati determina i seguenti valori di area (VA):

Tabella 1 - Nuovi ambiti residenziali

RESIDENZA																	
località	VF	Cf	C	St	Ip (C+st)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	VA	VA	IA	Ut	VA	Ambito	note
	€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€	€	%	%	€/mq.Sc	€/mq.SU	%	mg/mq	€/mq St		
Ponte Rizzoli	2600	1,5	1000	100	60,5	200	100	520	4,50%	20%	37,91	56,86	0,97%	0,092	5,24	ANS_C1.1 "Ponte Rizzoli"	
Osteria Nuova	2600	1,5	1000	100	60,5	200	100	520	4,50%	5%	377,20	565,80	9,67%			ANS_C1.2 "Osteria Nuova"	art. 18 sottoscritto
Capoluogo	2950	1,5	1000	100	60,5	200	100	590	4,50%	5%	547,69	821,53	12,38%			ANS_C1.3 "Capoluogo"	art. 18 sottoscritto
Mercatale	2250	1,5	1000	100	60,5	200	100	450	4,50%	5%	206,72	310,07	6,12%			ANS_C1.4 "Mercatale"	art. 18 sottoscritto
Capoluogo	2750	1,5	1000	100	60,5	200	100	550	4,50%	15%	81,51	122,27	1,98%	0,091	11,17	ANS_C2.1 "Capoluogo nord"	
Capoluogo	2750	1,5	1000	100	60,5	200	100	550	4,50%	15%	81,51	122,27	1,98%	0,027	3,29	ANS_C3.1 "Capoluogo"	
Maggio	2650	1,5	1000	100	60,5	200	100	530	4,50%	20%	40,36	60,53	1,02%	0,070	4,24	ANS_C3.2 "Maggio"	
Maggio	2650	1,5	1000	100	60,5	200	100	530	4,50%	20%	40,36	60,53	1,02%	0,070	4,24	ANS_C3.3 "Maggio"	
Capoluogo	2750	1,5	1000	100	60,5	200	100	550	4,50%	15%	81,51	122,27	1,98%	0,070	8,56	ANS_C3.4 "Capoluogo"	
Capoluogo	2950	1,5	1500	150	90,75	200	100	590	4,50%	5%	105,91	158,87	2,39%	0,280	44,48	ANS_B "Capoluogo"	"C" maggiorato per demolizioni e bonifiche

[COMUNE DI OZZANO DELL'EMILIA VALORIZZAZIONE AREE FABBRICABILI - I.C.I., I.M.U.]

12 marzo 2012

Capoluogo	2950	1,5	1500	150	90,75	200	100	590	4,50%	5%	105,91	158,87	2,39%	0,280	44,48	"AR" Capoluogo	"C" maggiorato per demolizioni e bonifiche
-----------	------	-----	------	-----	-------	-----	-----	-----	-------	----	--------	--------	-------	-------	-------	----------------	--

Tempi di trasformazione: 15 anni per gli ambiti senza accordo - 4 anni per gli ambiti con accordo.

Tabella 2 - Ambiti urbani consolidati: AUC A / AUC A1 / AUC C / zone agricole

località	VF €/mq Sc	Cf	C €/mq Sc	St €/mq Sc	Ip (C+St)*5,50% €	U1 €/mq Sc	CC €/mq Sc	PI €	r %	r' %	VA €/mq Sc	VA €/mq SU	IA %
Capoluogo pedecollinare	2950	1,5	1000	100	60,5	45	100	590	4,50%	5%	692,63	1038,94	15,65%
Capoluogo valle via Emilia	2750	1,5	1000	100	60,5	45	100	550	4,50%	5%	587,53	881,30	14,24%
Maggio	2650	1,5	1000	100	60,5	45	100	530	4,50%	5%	534,99	802,48	13,46%
Ponte Rizzoli	2600	1,5	1000	100	60,5	45	100	520	4,50%	5%	508,71	763,07	13,04%
Osteria Nuova	2600	1,5	1000	100	60,5	45	100	520	4,50%	5%	508,71	763,07	13,04%
Mercatale	2250	1,5	1000	100	60,5	45	100	450	4,50%	5%	324,80	487,20	9,62%
Agricola di pianura	2400	1,5	1000	100	60,5	45	100	480	4,50%	5%	403,62	605,43	11,21%
Agricola pedecollinare	2700	1,5	1000	100	60,5	45	100	540	4,50%	5%	561,26	841,89	13,86%
Agricola collina	2075	1,5	1000	100	60,5	45	100	415	4,50%	5%	232,85	349,27	7,48%



Tabella 3.1 – Ambiti produttivi sovracomunali consolidati ASP\_A (Ponte Rizzoli) / ASP\_B (Capoluogo) / ASP\_C (La Noce)

Località	VF	Cf	C	St	Ip (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	VA	VA	IA
	€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%	€/mq Sc	€/mq SU	%
Ponte Rizzoli	925,00	1,05	450,00	45,00	27,23	12,00	6,50	185,00	6,00%	5,00%	123,43	129,60	12,71%
Capoluogo	900,00	1,05	450,00	45,00	27,23	12,00	6,50	180,00	6,00%	5,00%	111,04	116,59	11,75%
Meratale e zone agricole	750,00	1,05	450,00	45,00	27,23	12,00	6,50	150,00	6,00%	5,00%	36,71	38,55	4,66%

Tabella 3.2 – Ambiti produttivi in corso di attuazione – ASP AN1.1 (APEA)

ST mq	Ut mq/mq	SU mq	€/mq SU	VA - €
236144	0,375	88554	130,00	11.512.020,00

L'area produttiva ecologicamente attrezzata è stata oggetto di un accordo con i privati proprietari, con la Provincia ed i Comuni dell'Associazione della valle dell'Idice. Dopo una lunga istruttoria il piano particolareggiato è stato approvato. L'accordo coi privati prevede un prezzo convenzionato di cessione dell'area pari ad Euro 130,00 mq/SU. Si tratta di un prezzo che riguarda una quota di 25.000 mq si superficie utile dell'area e rappresentava il 60% del prezzo di mercato, stimato allora in Euro/mq SU 217,00 (anno 2004). Considerato lo stato di crisi del settore immobiliare e recessivo attuale si ritiene corretto applicare il valore di Euro 130,00 all'intera superficie utile. Si noti che alla data di redazione del presente documento nulla è stato iniziato.

Legenda: ST = superficie territoriale, UT = utilizzazione territoriale, SU= superficie utile, VA= valore dell'area.

Tabella 3.3 – Aree produttive di rilievo comunale

Località	VF	Cf	C	St	Ip (C+St)*5,50%	U1	CC	PI	r	r'	VA	VA	Ambito
	€/mq Sc		€/mq Sc	€/mq Sc	€	€/mq Sc	€/mq Sc	€	%	%	€/mq Sc	€/mq St	
Capoluogo	2.750,00	1,05	1.300,00	130,00	78,65	300,00	100,00	550,00	6,00%	20,00%			ASP_CZ



Tutti i parametri rinviati al POC influenzano il valore delle aree. Pertanto i valori delle aree contenute negli ambiti di possibile trasformazione, oggi compresi dalle incognite e dai rischi evidenziati nei punti precedenti, sono destinati ad espandersi al momento del loro inserimento nella pianificazione quinquennale del POC.

Al momento della stesura della presente valutazione non è possibile stimare i valori che le aree di possibile trasformazione avranno al momento del loro inserimento nel POC. Le incognite sono troppe. Si ritiene opportuno, se non necessario, accompagnare l'adozione del POC con una stima dei valori venali delle aree che saranno inserite.

Composizione delle località in fogli catastali		
Località	Fogli Catastali	Note
Ponte Rizzoli	13	Zona residenziale
Ponte Rizzoli / Quaderna	16, 17, 22, 23	Polo industriale
Capoluogo	26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35	
Maggio	30, 36	
Mercatale	54, 57, 61	
Noce	60, 61, 64, 65	
Area agricola di pianura	dall' 1 al 31	
Area agricola pedecollinare	dal 32 al 36	
Area agricola di collina	dal 36 al 67	
Nota: i fogli catastali possono comprendere più zone e più ambiti		

**AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI DISCIPLINATI DAL PSC**

RESIDENZA				
località	VA	VA	Ambito	note
	€/mq SU	€/mq St		
Ponte Rizzoli		5,24	ANS_C1.1 "Ponte Rizzoli"	
Osteria Nuova	565,80		ANS_C1.2 "Osteria Nuova"	art. 18 sottoscritto
Capoluogo	821,53		ANS_C1.3 "Capoluogo"	art. 18 sottoscritto
Mercatale	310,07		ANS_C1.4 "Mercatale"	art. 18 sottoscritto
Capoluogo		11,17	ANS_C2.1 "Capoluogo nord"	
Capoluogo		4,00	ANS_C3.1 "Capoluogo"	
Maggio		4,24	ANS_C3.2 "Maggio"	
Maggio		4,24	ANS_C3.3 "Maggio"	
Capoluogo		8,56	ANS_C3.4 "Capoluogo"	
Capoluogo		28,21	ANS_B "Capoluogo"	
Capoluogo		28,21	"AR" Capoluogo	

commerciale / terziario				
località	VA	VA	Ambito	note
	€/mq SU	€/mq St		
Capoluogo		5,82	ANS_C2.2	stazione
Ponte Rizzoli		4,10	ANS_C3.5	ponte rizzoli

<b>Note</b>
PSC = piano strutturale comunale
Ambito = per ambito s'intende la zona urbanizzabile individuata dal PSC
VA = valore area
Art. 18 = s'intende l'articolo 18 della L. 20/2000 ed è costituito da un accordo sottoscritto col privato.
SU = superficie utile
St = superficie territoriale

NUOVI AMBITI PRODUTTIVI  
DISCIPLINATI DAL PSC  
PRODUTTIVO

Località	VA	Ambito
	€/mq St	
Ponte Rizzoli	6,51	ASP_AN2.1
Ponte Rizzoli	4,34	ASP_AN2.2
Ponte Rizzoli	4,34	ASP_AN2.3
Capoluogo	3,68	ASP_BN2.1
Ponte Rizzoli	3,16	Ambiti isolati in territorio rurale

Note
PSC = piano strutturale comunale
Ambito = per ambito s'intende la zona urbanizzabile individuata dal PSC
VA = valore area
St = superficie territoriale

**AMBITI URBANI CONSOLIDATI - DISCIPLINATI DAL RUE**

RESIDENZA	
AUC_A / AUC_A1 / AUC_C / ZONE AGRICOLE	
località	VA
	€/mq SU
capoluogo pedecollinare	1038,94
capoluogo valle via emilia	881,30
Maggio	802,48
Ponte Rizzoli	763,07
Osteria Nuova	763,07
Mercatale	487,20
Agricola di pianura	605,43
Agricola pedecollinare	841,89
Agricola collina	349,27
AUC_B	
località	VA
	€/mq SU
capoluogo pedecollinare	886,23
capoluogo valle via emilia	728,59

Note
RUE = regolamento urbanistico edificio
Ambito = per ambito s'intende la zona urbanizzabile individuata dal RUE
VA = valore area
sottoscritto col privato.
SU = superficie utile
Area agricola di pianura dal foglio catastale 1 al 31
Area agricola pedecollinare dal foglio catastale 32 al 36
Area agricola di collina dal foglio catastale 37 al 67

AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE  
CONSOLIDATI  
DISCIPLINATI DAL RUE

ASP_C2		
Località	VA	Ambito
	€/mq SU	
Capoluogo	18,21	ASP_C2
Capoluogo	116,59	ASP_C1

Note
RUE = Regolamento Urbanistico Edilizio
Ambito = per ambito s'intende la zona urbanizzabile individuata dal RUE
VA = valore area
su = superficie utile

AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI  
CONSOLIDATI o IN ATTUAZIONE  
DISCIPLINATI DAL RUE

ASP_A / ASP_B /ASP_C	
Località	VA
	€/mq SU
Ponte Rizzoli	129,60
Capoluogo	116,59
Mercatale	38,55
Apea	130,00

Note
RUE = Regolamento Urbanistico Edilizio
Ambito = per ambito s'intende la zona urbanizzabile individuata dal RUE
VA = valore area
su = superficie utile

**AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC)**

AMBITO	VA	NOTE
	€/mq SU	
AUC 6	977,95	
AUC 5	674,50	ex C1.4
AUC 5	827,60	ex C1.2, C1.3, C1.5, C1.6
AUC 5	855,99	F 23 mappali 237, 1138
ANS_C1.4	310,07	superfici comprese nel primo POC
ANS_C1.4	99,61	superfici comprese nei POC successivi
AR Il Grillo	388,68	Mulino del Grillo
ANS_C2.1	750,44	Parco Centonara
AR via Sant'Andrea	574,08	edilizia libera
AR via Sant'Andrea	474,47	edilizia coventionata
AR via Sant'Andrea	343,76	edilizia in affitto
ANS C1.3 + AUC4	944,05	via Tolara di Sotto
ASPRN + ASP7	61,62	Polo Universitario
ANS_C1.1	659,97	Ponte Rizzoli
ASP_AN2.3	85,38	Quaderna
ASPRN.2	61,62	Ricerca scientifica
Impianti produttivi isolati in territorio rurale	35,67	Cà Bassone
	€/mq SF	
Distributori carburanti	50,00	primi 3.000 mq SF
	30,00	da 3.000 a 5.000 mq SF
	10,00	da 5.000 a 10.000 mq SF
	8,00	oltre 10.000 mq SF

28 NOV. 2012

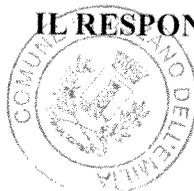
DELIBERAZIONE Giunta Comunale NR. 112 DEL \_\_\_\_\_

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI (P.S.C., P.O.C., R.U.E.).**

**IL RESPONSABILE SERVIZIO FISCALITA'**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. nr. 267 del 18.08.2000, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Addi: 26/11/2012



**IL RESPONSABILE SERVIZIO FISCALITA'**

*(Marisa Antico)*

DELIBERAZIONE Giunta Comunale NR. 112 DEL 28 NOV. 2012

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI DA STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI (P.S.C., P.O.C., R.U.E.).**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

Esprime parere favorevole, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. nr. 267 del 18.08.2000, in merito alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Addi: 26/11/2012

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**



(Rag. *Mattia D'Aurelio*)



Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Presidente**

**F.to MASOTTI LORETTA**

**Il Segretario Generale  
supplente**

**F.to Dr. Andrea Fanti**

---

**QUESTA DELIBERAZIONE**

viene pubblicata all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 - 1° comma - del D.Lgs. nr. 267 del 18.08.2000, dal 29.11.2012 al 14.12.2012 .

Addì, 29.12.2012

**F.to l'Incaricato delegato**

---

E' stata comunicata, con lettera Prot. n. 0033879 del 29.11.2012 ai Signori Capigruppo consiliari come prescritto dall'art. 125 del D.Lgs. nr. 267 del 18.08.2000;

E' stata comunicata, con lettera n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al Prefetto ai sensi dell'art. 135 del D.Lgs. nr. 267 del 18.08.2000;

---

E' divenuta esecutiva il 10.12.2012 decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134 - 3° comma - del D.Lgs. nr. 267 del 18.08.2000);

---

RATIFICATA con delibera consiliare nr. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

RIPUBBLICATA dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;