



COMUNE DI VILLANOVA SULL'ARDA
PROVINCIA DI PIACENZA

Tel. 0523/837927 (n. 3 linee a ric. autom.)
Fax 0523/837757

Codice Fiscale 00215750332
Partita IVA 00215750332

COPIA

Delibera N 35 del 05-06-2013

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

**OGGETTO: DETERMINAZIONE AI FINI I.M.U. DEL VALORE ORIENTATIVO
MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI PER IL VERSAMENTO IN
AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA.**

L'anno duemilatredecim il giorno cinque del mese di giugno alle ore 13:00, nella sala delle adunanze, in seguito a convocazione, si è riunita la Giunta Comunale.

Intervengono i Signori:

FREDDI ROMANO	SINDACO	Presente
EMANI EMANUELE	VICE SINDACO	Presente
RAMELLI PAOLO	ASSESSORE	Assente

Totale Presenti 2

Totale Assenti 1.

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il **Dott.ssa LAURA RAVECCHI**,
Segretario Comunale

Presiede il Sig. **FREDDI ROMANO**, Sindaco

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: DETERMINAZIONE AI FINI I.M.U. DEL VALORE ORIENTATIVO MEDIO DELLE AREE FABBRICABILI PER IL VERSAMENTO IN AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA LA Deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 del 25.01.1999, ad oggetto: "ADOZIONE REGOLAMENTO I.C.I." con la quale sono stati approvati ai fini I.C.I. i valori orientativi medi a metro quadro delle aree edificabili ai fini del versamento in autoliquidazione dell'imposta;

DATO ATTO che i valori delle aree erano stati determinati valutando in particolare:

- i dati forniti dai tecnici maggiormente operanti sul territorio;
- la conformazione del territorio comunale e la sua suddivisione;

DATO ATTO che è ora necessario procedere all'aggiornamento dei valori ai fini del versamento in autoliquidazione della nuova imposta comunale sugli immobili denominata I.M.U. – Imposta Municipale Unica;

RILEVATO che la classificazione delle aree territoriali omogenee al fine del calcolo dell'imposta era fatta sulla base delle previsioni e classificazioni del vigente Piano Regolatore Comunale;

RICORDATO l'Amministrazione comunale ha provveduto all'aggiornamento della Strumentazione Urbanistica Comunale ai sensi della L.R. 20/2000, con Delibera n° 3 del 15.03.2012 di approvazione del Piano Strutturale Comunale e con Delibera n° 4 del 15.03.2012 di approvazione del RUE;

DATO ATTO che con l'approvazione del PSC e del RUE sono in parte cambiati gli ambiti di trasformazione del territorio e si rende pertanto necessaria la valorizzazione degli stessi al fine della determinazione dell'IMU;

RILEVATO pertanto che si rende necessario una revisione dei valori delle aree fabbricabili determinati con la citata deliberazione n. 5/99 in relazione all'aggiornamento dei valori sulla base del tempo trascorso dall'approvazione e sulla base dei nuovi ambiti di trasformazione;

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 30.10.2012;

VISTA la relazione redatta dal Responsabile del Servizio LL.PP. Urbanistica e Ambiente, allegata alla presente quale atto integrante e sostanziale, nella quale è riportata la TABELLA DEI I VALORI ORIENTATIVI MEDI A METRO QUADRO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'ALIQUOTA IMU NEL COMUNE DI VILLANOVA SULL'ARDA;

INTESO procedere all'approvazione della Tabella;

VISTI i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile dai responsabili dei Servizi, ai sensi art. 49 D.Lgs. n. 267/2000;



CON voti unanimi e favorevoli resi nei modi e forme di legge dai presenti votanti;

DELIBERA

1 - DI APPROVARE l'allegata relazione redatta dal Responsabile del Servizio Urbanistica relativa alla individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini Imu, per l'anno 2013;

2 - DI APPROVARE la "TABELLA DEI I VALORI ORIENTATIVI MEDI A METRO QUADRO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'ALiquOTA IMU NEL COMUNE DI VILLANOVA SULL'ARDA", al fine dell'applicazione dell'IMU e per la sua autoliquidazione;

3 - DI DARE ATTO che i valori determinati potranno valere anche per gli anni successivi qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga opportuno determinarne l'aggiornamento;

IL SINDACO
f.to ROMANO FREDDI

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa LAURA RAVECCHI

E' stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari ai sensi art. 125 D.Lgs. n. 267/2000 con lettera prot. n. 3147 del 6/8/2013

Villanova Sull'Arda, 6/8/2013

IL FUNZIONARIO INCARICATO
f.to Rag. Silvana Gatti

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 06-08-2013

Villanova Sull'Arda, 06-08-2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa RAVECCHI LAURA

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 16/8/2013

- ✓ - trascorsi 10 gg. dalla suindicata data di inizio pubblicazione ai sensi art. 134 – 3° comma – D. Lgs. n. 267/2000.
- Essendo dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 – 4° comma – D. Lgs. n. 267/2000.

Villanova Sull'Arda, 28/08/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa LAURA RAVECCHI

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Villanova Sull'Arda, 4/12/2014

IL FUNZIONARIO INCARICATO
Rag. Silvana Gatti





COMUNE DI VILLANOVA SULL'ARDA
PROVINCIA DI PIACENZA

Tel. 0523/837927 (n. 3 linee a ric. autom.)
Fax 0523/837757

Codice Fiscale 00215750332
Partita IVA 00215750332

Prot. n°

SERVIZIO URBANISTICA

**INDIVIDUAZIONE DEI VALORI MEDI
AREE EDIFICABILI AI FINI IMU
ANNO 2013**

Comune di Villanova sull'Arda
P.zza G. Marocchi n. 1 - 29010 Villanova sull'Arda (Piacenza)

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 in data 25.01.1999 ha approvato il "Regolamento generale per l'applicazione dell'ICI" che riporta come allegato la tabella i valori determinati per le aree fabbricabili del Comune di Villanova Sull'Arda, tali valori sono stati determinati tramite una analisi delle valutazioni di mercato fornite dagli operatori locali.

Con D. Lgs. 23/2011 è stata prevista l'istituzione a decorrere dall'anno 2014 dell'Imposta Municipale Propria (IMU), l'art. 13 del successivo D.L. 201/2011 convertito con Legge 214/2011, anticipa in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 l'istituzione dell'IMU, ce per il comune sostituisce l'ICI.

L'art. 13 comma 3 del D.L. 201/2011 stabilisce che la base imponibile dell'imposta è calcolata ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/1992 che prevede: "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 ricavati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

La riportante tabella i valori determinati per le aree fabbricabili del Comune di Villanova Sull'Arda, approvata con Delibera C.C. 5/1999 riportava la classificazione delle aree effettuata sulla base dell'allora vigente strumento Urbanistico, il Piano Regolatore Generale.

Individuava pertanto le seguenti aree omogenee:

- Zone di completamento residenziale Villanova Capoluogo;
- Zone di completamento residenziale Cignano Soarza Sant'Agata;
- Zone di espansive residenziale Villanova Capoluogo;
- Zone di espansione residenziale Cignano Soarza Sant'Agata;
- Zone di completamento industriale artigianale;
- Zone di espansione industriale artigianale;

La classificazione delle aree era fatta sulla base delle previsioni e classificazioni del vigente PGR; con l'avvenuto aggiornamento da parte dell'Amministrazione comunale della Strumentazione Urbanistica ai sensi della Legge Regionale 20/2000, con l'approvazione del Piano Strutturale Comunale e del RUE sono in parte cambiati gli ambiti di trasformazione del territorio e si rende pertanto necessario procedere alla valorizzazione degli stessi al fine della determinazione dell'IMU.

E' da evidenziare che al momento non è stato ancora adottato un Piano Operativo Comunale, di cui all'art. 28 della L.R. 20/2000, che è lo strumento che individua a disciplina l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione da attuarsi nell'arco temporale di cinque anni attraverso i Piani Attuativi.

In relazione al fatto della non avvenuta adozione di POC, pertanto vige la situazione transitoria prevista dell'art. 41 della L.R. 20/2000 che prevede la possibilità di attuazione

Comune di Villanova sull'Arda
P.zza G. Marocchi n. 1 - 29010 Villanova sull'Arda (Piacenza)

al di fuori del POC degli ambiti previsti nel PSC e già inseriti nel PRG ma non ancora attuati.

Le aree da individuare e valorizzare, a seguito di quanto premesso risultano pertanto essere le seguenti:

- Zone di completamento residenziale Villanova Capoluogo;
- Zone di completamento residenziale Cignano Soarza Sant'Agata;
- Zone di completamento industriale artigianale;
- Zone di espansione residenziale Villanova Capoluogo già previste nel PRG;
- Zone di espansione residenziale Cignano Soarza Sant'Agata già previste nel PRG;
- Zone di espansione industriale artigianale già previste nel PRG;
- Zone di espansione residenziale Villanova Capoluogo previste dal PSC e non ricomprese nel PRG
- Zone di espansione residenziale Cignano Soarza Sant'Agata previste dal PSC e non ricomprese nel PRG;
- Zone di espansione industriale previste dal PSC e non ricomprese nel PRG;
- Zone di espansione residenziale Villanova Capoluogo con POC approvato;
- Zone di espansione residenziale Cignano Soarza Sant'Agata con POC approvato;
- Zone di espansione industriale artigianale con POC approvato;

DEFINIZIONE DEI VALORI

L'attuale situazione del mercato immobiliare risulta caratterizzata da una fase di stagnazione, legata alla generalizzata situazione di crisi.

Il pesante rallentamento delle compravendite immobiliari pertanto ha causato in generale un rallentamento dei prezzi, il quale non consente una sostanziale revisione dei valori fissati con la succitata delibera, se non di dettaglio di modesta entità.

Inoltre rispetto alle aree precedentemente determinate risulta ora necessario inserire una nuova fattispecie, le Zone di espansione residenziale Villanova Capoluogo previste dal PSC e non ricomprese nel PRG e le Zone di espansione residenziale Cignano Soarza Sant'Agata previste dal PSC e non ricomprese nel PRG.

Per le sopraccitate aree occorre definire un valore di riferimento in relazione al fatto che nel momento in cui la vocazione edificatoria di un terreno viene formalizzata in uno strumento urbanistico, nello specifico nel PSC, il valore del suolo subisce un incremento, concetto questo stabilito da disposizioni legislative e giurisprudenziali.

Sulla base di quanto esposto pertanto, si ritiene congruo per tali aree un valore che si ponga in zona intermedia tra il valore agricolo medio ed il valore di mercato di una zona di espansione per la quale sia già stato approvato lo strumento attuativo o ricomprese nel POC.

Si ritiene congruo un valore di Euro 6,00.

Devono essere previste nella valorizzazione le aree di espansione previste nel PSC per le quali sia già stato approvato il POC, tale fattispecie non è ancora presente sul territorio in

Comune di Villanova sull'Arda
P.zza G. Marocchi n. 1 - 29010 Villanova sull'Arda (Piacenza)

quanto non è ancora stata avviata la procedura per l'approvazione dei POC da parte dell'Amministrazione comunale, ma occorre effettuare la valorizzazione in previsione del futuro adempimento.

Per dette aree si ritiene congrua la valorizzazione che viene fatta per le aree previste sia nel PRG che nel PSC in quanto aventi la stessa possibilità di attuazione.

ALTRI VALORI INDICATI DAL CONTRIBUENTE

In fase di pagamento dell'imposta il contribuente può dichiarare un valore inferiore al valore medio indicato dall'Amministrazione comunale, in questo caso il comune verificherà l'attendibilità della quantificazione acquisendo da parte del contribuente una stima analitica del terreno opportunamente documentata.

Comune di Villanova sull'Arda
P.zza G. Marocchi n. 1 - 29010 Villanova sull'Arda (Piacenza)

TABELLA DEI I VALORI ORIENTATIVI MEDI A METRO QUADRO DELLE
AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'ALiquOTA
IMU NEL COMUNE DI VILLANOVA SULL'ARDA

Classificazione di zona	Valore
- Zone di completamento residenziale Villanova Capoluogo;	€. 35,00
- Zone di completamento residenziale Cignano Soarza Sant'Agata;	€. 25,00
- Zone di completamento industriale artigianale;	€. 25,00
- Zone di espansione residenziale Villanova Capoluogo già previste nel PRG;	€. 25,00
- Zone di espansione residenziale Cignano Soarza Sant'Agata già previste nel PRG;	€. 18,00
- Zone di espansione industriale artigianale già previste nel PRG;	€. 18,00
- Zone di espansione residenziale Villanova Capoluogo previste dal PSC e non ricomprese nel PRG	€. 6,00
- Zone di espansione residenziale Cignano Soarza Sant'Agata previste dal PSC e non ricomprese nel PRG;	€. 6,00
- Zone di espansione industriale previste dal PSC e non ricomprese nel PRG;	€. 6,00
- Zone di espansione residenziale Villanova Capoluogo con POC approvato;	€. 25,00
- Zone di espansione residenziale Cignano Soarza Sant'Agata con POC approvato;	€. 18,00
- Zone di espansione industriale artigianale con POC approvato;	€. 18,00

Comune di Villanova sull'Arda
P.zza G. Marocchi n. 1 - 29010 Villanova sull'Arda (Piacenza)