



N. 135  
REGISTRO DELIBERAZIONI

**COMUNE DI CASTELL'ARQUATO**  
Provincia di Piacenza

.....

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

.....

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI INDICATIVI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U.**

*L'anno Duemiladodici questo giorno ventiquattro del mese di novembre alle ore 12,30 convocata nei modi prescritti, la Giunta Comunale si è riunita nella Sala delle adunanze.*

- **SONO PRESENTI I SIGNORI:**

- <b>ROCCHETTA</b>	<b>IVANO</b>	<b>SINDACO</b>
- <b>DOVANI</b>	<b>GIUSEPPE</b>	<b>VICE-SINDACO</b>
- <b>BACCANTI</b>	<b>BERNARDO</b>	<b>ASSESSORE</b>
- <b>FREPPOLI</b>	<b>GIUSEPPE</b>	<b>ASSESSORE</b>
- <b>BELFORTI</b>	<b>MAURIZIO</b>	<b>ASSESSORE</b>

- **SONO ASSENTI I SIGNORI:**

- <b>FULGONI</b>	<b>DARIO</b>	<b>ASSESSORE</b>
- <b>SARTORI</b>	<b>MARIAPAOLA</b>	<b>ASSESSORE</b>

- *Partecipa il Segretario Comunale Dr.ssa Elena Noviello*

*Il geom. IVANO ROCCHETTA, nella sua qualità di SINDACO, assume la Presidenza e constatata la legalità della adunanza invita i convenuti a deliberare sull'argomento sopra indicato.*

# DETERMINAZIONE DEI VALORI INDICATIVI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** L'art. 52, comma 1 del D. Lgs. n. 446/1997 che prevede la possibilità per i Comuni di disciplinare con Regolamento *“le proprie entrate tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti”*;

**VISTO** il D.Lgs. n. 201/2011 art. 13, comma 3, che ha introdotto in via sperimentale l'imposta municipale propria (IMU) il quale rinvia integralmente alla norma dell'art. 5 comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 del seguente tenore: *“per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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”*;

### **RICHIAMATI :**

- L'Art. 11 quaterdecies del Decreto Legge n. 203/2005, convertito con modificazioni nella Legge n. 248/2005 ;
- L'Art. 36 comma 2, del Decreto Legge n. 223/2006, convertito con modificazioni nella Legge n. 248/2006, che ha posto fine ai numerosi contrasti interpretativi in materia, rendendo omogenea la nozione di terreno edificabile in relazione all'applicazione dei diversi tributi ed ha individuato il momento temporale dal quale un terreno può considerarsi edificabile. La disposizione prevede tra l'altro che: *“ai fini dell'applicazione del DPR n. 633/1972, del DPR n. 131/1986, del DPR n. 917/1986 e del D. Lgs. n. 504/1992, un'area è da considerarsi 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”* ;

**VISTA** la nota n. 21574/2008 con la quale il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha ritenuto che le aree considerate urbanizzabili dal PSC siano da considerarsi aree fabbricabili, e quindi assoggettate al valore venale e non al reddito dominicale;

**VISTO** il parere n. 9/2008 della Corte dei Conti, sezione di controllo per la Regione Emilia Romagna, la quale richiamando la giurisprudenza in merito e condividendo la tesi sostenuta dal Ministero, rileva che esistono una serie di elementi idonei a consentire un'attendibile valore dei beni oggetto di strumento di pianificazione generale, anche in mancanza di strumenti urbanistici attuativi, quali la maggiore o minore attualità della

**potenzialità edificatoria, il diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico e la possibile incidenza degli oneri di urbanizzazione sul valore venale del bene;**

**CONSIDERATO** che il Regolamento IMU valido ed efficace, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 15 Giugno 2012 in conformità alle disposizioni indicate dal Legislatore, all'art. 5 comma 4 in materia di aree edificabili stabilisce: *"Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle stesse"*.

**VISTE** le **"linee guida"** emanate dal Ministero dell'Economia e Finanze per la predisposizione dei Regolamenti IMU, là dove viene evidenziato tra l'altro, che la determinazione dei valori di riferimento per le aree fabbricabili da parte del Comune ha una valenza meramente orientativa dei valori di mercato. In particolare il Ministero si esprime in questi termini *"tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, possono essere individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta. Una simile disposizione regolamentare, pertanto avrebbe effetti differenti rispetto a quella introdotta nei regolamenti in materia di ICI, ai sensi della lett. g) dell'art. 59, comma 1, D. Lgs. n. 446/1997, non più applicabile per l'IMU....."*;

**CONSIDERATA** l'abrogazione dell'art. 59, comma 1, lett. g) del D. Lgs. n. 446/97;

#### **RICHIAMATI I SEGUENTI ATTI AI FINI FISCALI:**

- Deliberazione di Giunta Comunale n.118 del 10.06.2000 che stabiliva i valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini ICI all'oggetto: *"determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini del controllo dell'ICI da parte della ditta Cogest – anni 1993-1998"*;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 122 del 13.11.2004 che stabiliva i valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini ICI all'oggetto: *"determinazione dei valori di mercato delle aree fabbricabili ai fini del controllo dell'ICI da parte della ditta Coges."*;

#### **RICHIAMATI I SEGUENTI ATTI AI FINI URBANISTICI:**

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 26.04.2004 ad oggetto: *"Approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20"*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 17.06.2011 ad oggetto: *"Adozione del Regolamento Edilizio Urbanistico RUE ai sensi della L.R. 24 marzo 2000 n. 20"*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 13.09.2011 ad oggetto: *"Il Piano Operativo Comunale 2011- 2015 – Adozione"*;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 24.02.2012 ad oggetto: *"Approvazione di variante al Rue (che prevede l'annullamento della deliberazione C.C. n. 28 del 22.12.2012. l'annullamento delle controdeduzioni n. 3 e n. 6, l'annullamento dell'emendamento relativo alla definizione del volume utile e un chiarimento relativo alla segnalazione certificata di inizio attività SCIA"*;

- **RICHIAMATE**

- La Sentenza n. 25506/2006 della Corte di Cassazione Sezione Unite;
- Le Ordinanze n. 41/2008 e n. 266/2008 della Corte Costituzionale;

**VISTA** la normativa e la giurisprudenza consolidata, le quali concordano entrambi nel ritenere che nel momento in cui la vocazione edificatoria di un suolo viene formalizzata in uno strumento urbanistico, anche se non operativo, il valore del suolo subisce un incremento. La Corte Costituzionale si è pronunciata più volte introducendo nell'ordinamento un principio che crea una netta distinzione tra finalità fiscali per le quali rileva l'effettivo maggior valore di mercato acquisito da un terreno agricolo a seguito della qualifica di area edificabile, anche se privo di strumenti attuativi e finalità urbanistica per le quali rileva, invece, l'effettiva possibilità di edificare.

Secondo quanto statuito dalla Corte Costituzionale - (chiamata a pronunciarsi in merito a questione di legittimità costituzionale sollevata dalla Commissione Tributaria di Piacenza a seguito di un ricorso avverso ad avviso di accertamento ICI sulle aree edificabili emesso dal Comune di Castell'arquato) - per la prima volta con Ordinanza n. 41/2008 è del tutto ragionevole che il Legislatore:

- attribuisca alla nozione di "area edificabile" significati diversi a seconda del carattere normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo;
  - muova dal presupposto fattuale che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso a costruire, ma che tuttavia è qualificata come edificabile da uno strumento urbanistico non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;
  - la potenzialità edificatoria di un'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuali, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Costituzione, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante.
  - In materia tributaria lo "*jus valutandi*" prevale rispetto allo "*jus edificandi*" anche se naturalmente il valore venale in comune commercio da attribuire ai terreni dovrà necessariamente contemperarsi con il diverso grado di incertezza e con i presumibili tempi di effettiva utilizzabilità a scopo edificatorio.
- **TENUTO CONTO** dei valori relativi alle aree edificabili deliberati da alcuni Comuni limitrofi in aree simili quali: Fiorenzuola d'Arda, Lugagnano Val d'Arda, Carpaneto Piacentino, San Giorgio ;

- **SENTITI** i Tecnici liberi professionisti iscritti all'Albo, che esercitano la loro attività sul territorio del Comune di Castell'Arquato, convocati in merito ad un parere tecnico in data 3 Aprile 2012, i quali si sono espressi positivamente con riferimento ai valori delle aree edificabili determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale in collaborazione con l'Ufficio Tributi;

-**RITENUTO** di determinare i valori venali delle aree fabbricabili che insistono sul territorio comunale ai soli fini indicativi per agevolare i contribuenti nel calcolo e versamento dell'IMU;

- **DATO ATTO** gli strumenti urbanistici vigenti individuano le seguenti aree fabbricabili:

1. aree libere in ambiti urbani consolidati di tipo 1 – Capoluogo;
2. aree libere in ambiti urbani consolidati di tipo 2 – Capoluogo;
3. aree libere in ambiti urbani consolidati di tipo 1 – Vigolo Marchese;
4. aree libere in ambiti urbani consolidati di tipo 2 – Vigolo Marchese;
5. aree libere in ambiti urbani consolidati di tipo 1 – S. Antonio e San Lorenzo;
6. aree libere in ambiti urbani consolidati di tipo 2 – S. Antonio e San Lorenzo;
7. aree libere in ambiti urbani consolidati di tipo 1 – Bacedasco Alto;
8. aree libere in ambiti urbani consolidati di tipo 2 – Bacedasco Alto;
9. aree libere in ambiti specializzati per attività produttive Capoluogo;
10. aree libere in ambiti specializzati per attività produttive Frazioni;
11. ambiti di espansione residenziale in corso: R1A, R1B, R2B, RC1 (lottizzazione Manfiora II), RC2 (lottizzazione Manfiora I);
12. nuovi ambiti di espansione residenziale : R1C, R2A, R2C PALAZZO DEI FRATI, T1A, T1B, T1C, T1D, R3A (VIGOLO MARCHESE), R4A (VILLA S. LORENZO), R4B (VILLA S. LORENZO), R4C (SAN LORENZO);
13. ambiti specializzati per attività produttive : P1A, P2A, P3A (VIGOLO MARCHESE)
14. poli specialistici: F1A, F1B, F1C, F2 CAPOLUOGO, TER1A (POLO TERMALE) TER1B (POLO TERMALE).

**Preso atto dei valori attribuiti alle aree edificabili in base alle potenzialità urbanistiche ed i conseguenti valori di mercato:**

- **Aree libere**, individuate dal Rue, all'interno degli ambiti urbani del capoluogo e delle frazioni e sono aree già urbanizzate edificabili mediante intervento edilizio diretto.

Vengono attribuiti i seguenti valori differenziati per zone: **Aree libere di tipo 1 Capoluogo** di attribuire il valore di riferimento di **€ 130,00** e per le **Aree libere di tipo 2 Capoluogo** (che hanno un indice *I<sub>f</sub>* di mc 1,25/mq) **€ 120,00**. Nelle **Frazioni** le **aree libere di tipo 1 Vigolo Marchese** **€ 90,00**; **aree libere di tipo 2 Vigolo Marchese** **€ 80,00**; **Aree libere di tipo 1- San Antonio e San Lorenzo** **€ 85,00**; **Aree libere di tipo 2 San Antonio e San Lorenzo** **€ 75,00**; **Aree libere di tipo 1 Bacedasco Alto** **€ 70,00**; **Aree libere di tipo 2 Bacedasco Alto** **€ 60,00**;

- **Aree libere in ambiti specializzati per attività produttive**, individuate dal Rue, sono edificabili mediante intervento edilizio diretto e già urbanizzate si propongono i seguenti nuovi valori: **Capoluogo € 52,00** e **Frazioni € 40,00**.
- **Verde privato residenziale** si propongono i seguenti valori: **Capoluogo € 3,50** e **Frazioni € 3,00**. E' prevista l'esenzione per le aree di pertinenza degli immobili accatastati fino al limite di 800 mq;
- **Fabbricati collabenti e i fabbricati in corso di costruzione**: per queste tipologie si prevede come base imponibile un'area edificabile corrispondente al sedime del fabbricato con un valore di **€ 35,00 per il Capoluogo** e **€ 25,00 nelle Frazioni**.

#### **AMBITI DI ESPANSIONE RESIDENZIALE IN CORSO DI ATTUAZIONE:**

- **R1A** ( via Rico –via Marconi capoluogo) già convenzionato ( interventi in corso) e il valore è individuato in **€ 120**;
- **R2B** (strada Fiorenzuola loc. Scartazzini capoluogo) convenzionato ( interventi in corso) a cui è attribuito un valore pari ad **€ 120**;
- **RC 1** (Manfiora II capoluogo) convenzionato ( interventi in corso) è attribuito un valore pari ad **€ 120**;
- **RC 2** (Manfiora I capoluogo) convenzionato ( interventi in corso) è attribuito un valore pari ad **€ 120**;

#### **AMBITI RESIDENZIALI PREVISTI DAL NUOVO POC 2011:**

##### **CAPOLUOGO**

**R1C ( via Marconi)** a cui è attribuito un valore pari ad **€ 37,50**; una volta convenzionati **€ 120**;

**R2 A ( via Scarpa)** a cui è attribuito un valore pari ad **€ 37,50**; una volta **convenzionati** **€ 120**;

**R2C (via Scarpa - Palazzo dei Frati)** a cui è attribuito un valore pari ad **€ 37,50**; una volta convenzionati **€ 120**;

**T1A** a cui è attribuito un valore pari ad €. **37,50**; una volta convenzionati €. **120,00**;

**T1B** a cui è attribuito un valore pari ad €. **37,50**; una volta convenzionati €. **120,00**;

**T1C** a cui è attribuito un valore pari ad €. **37,50** una volta convenzionati €. **120,00**;

**T1D** a cui è attribuito un valore pari ad €. **37,50**; una volta convenzionati €. **120,00**;

#### **FRAZIONI**

**R3A** Vigolo Marchese a cui è attribuito un valore pari ad €. **30,00**; una volta convenzionati €. **80,00**;

**R4A** Villa San Lorenzo a cui è attribuito un valore pari ad €. **30,00**; una volta convenzionati €. **75,00**;

**R4B** Villa San Lorenzo a cui è attribuito un valore pari ad €. **30,00**; una volta convenzionati €. **75,00**;

#### **AMBITI PRODUTTIVI PREVISTI DAL NUOVO POC**

**P1 A CAPOLUOGO** a cui è attribuito un valore pari ad €. **30,00**; una volta convenzionati €. **52,00**;

**P 2 A CAPOLUOGO** a cui è attribuito un valore pari ad €. **30,00**; una volta convenzionati €. **52,00**;

**P3 A VIGOLO MARCHESE** a cui è attribuito un valore pari ad €. **25,00**; una volta convenzionati €. **40,00**;

#### **POLI SPECIALIZZATI**

##### **CAPOLUOGO**

**F1A** a cui è attribuito un valore pari ad €. **2,00**; una volta convenzionati €. **5,00**;

**F1B** a cui è attribuito un valore pari ad €. **2,00** una volta convenzionati €. **5,00**;

**F1C** a cui è attribuito un valore pari ad €. **2,00** una volta convenzionati €. **5,00**;

**F2 Capoluogo** a cui è attribuito un valore pari ad €. 10,00 una volta convenzionati €. 15,00;

### **BACEDASCO TERME**

**TER 1A** solo per le aree di potenziale concentrazione della edificabilità €. 37,00; una volta convenzionati €. 80,00;

**TER 1 B** solo per le aree di potenziale concentrazione della edificabilità €. 37,00; una volta convenzionati €. 80,00;

### **AMBITI RESIDENZIALI PREVISTI DAL PSC 2004**

Capoluogo è attribuito un valore pari ad €. 30,00;

San Lorenzo è attribuito un valore pari ad €. 20,00;

### **AMBITI PRODUTTIVI PREVISTI DAL PSC 2004**

Capoluogo è attribuito un valore pari ad €. 21,00;

Vigolo Marchese è attribuito un valore pari ad €. 13,00.

### **POLI SPECIALIZZATI PREVISTI DAL PSC 2004**

**F1A, F1B, F1C Capoluogo** €. 1,50;

**F2 Capoluogo** €. 5,00

**DI DARE ATTO** che i valori determinati relativi al valore delle aree edificabili che risultano dalla tabella allegata al presente atto sotto la lettera "A" sono valori indicativi minimi di riferimento;

**VISTI** i pareri tecnico e contabile espressi ai sensi dell'art. dell'art. 49, del D.Lgs. n. 267/2000;

**AD** unanimità di voti;

### **DELIBERA**

**Di dare atto** che le premesse indicate nel preambolo sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;



**Di approvare** al fine di agevolare i contribuenti i valori indicativi delle aree fabbricabili ai fini IMU, così come definiti dalla allegata tabella "A", evidenziando che per quanto riguarda le aree introdotte dai nuovi strumenti urbanistici il pagamento andrà effettuato a partire dall'adozione degli stessi secondo quanto previsto dalla normativa e dalla giurisprudenza citata nel preambolo;

**Di dare** opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi di mercato effettuando la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Castell'Arquato;

**Di provvedere** alla foto riproduzione della tabella relativa ai valori delle aree edificabili, in numero sufficiente per consentire la distribuzione gratuita ai contribuenti e ai soggetti che ne facciano richiesta all'Ufficio Tributi;

**Di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

**OGGETTO: INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI INDICATIVI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U.**

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49 DEL  
DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000, N. 267:

IL FUNZIONARIO  
f.to Gozzi

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 49 DEL  
DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000, N. 267:

IL FUNZIONARIO  
f.to Ampollini

**COMUNE DI CASTELL'ARQUATO**  
**PROVINCIA DI PIACENZA**  
Deliberazione di Giunta Comunale  
n. 135 del 24 11 2012

**IL SINDACO**  
**IVANO ROCCHETTA**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**ELENA NOVIELLO**

---

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Affari Generali, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

**Che la presente deliberazione:**

- e' stata affissa all'Albo Pretorio di questo Comune a partire dal ....3 12 12. e per gg. 15 consecutivi.

- è stata comunicata, con lettera Prot. n. ....in data ..... ai capigruppo consiliari.

- è stata comunicata, con lettera Prot. n. .... in data ..... al Prefetto di Piacenza.

**Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il ..... decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.**

Castell'Arquato, .....

**IL RESP. SERV. AFFARI GENERALI**  
**- Marzia Antonioni -**

---