



COMUNE DI BASTIGLIA

Provincia di Modena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N° 40 del 23/05/2019

OGGETTO: ACCERTAMENTO DEL VALORE COMMERCIALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE PROPRIA (I.M.U.) – AGGIORNAMENTO ANNO 2019.

L'anno **2019**, addì **ventitre**, del mese di **Maggio** alle ore **19:21**, presso la **Comune di Bastiglia**, regolarmente convocata, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Statuto, si è riunito sotto la presidenza de il Sindaco dott.ssa Francesca Silvestri la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott. Mario ADDUCI.

Intervengono i signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
SILVESTRI FRANCESCA	Sindaco	X	
MORI ALESSIO	Vice Sindaco		X
PALTRINIERI SANDRA	Assessore	X	
ZANASI GIUSEPPE	Assessore	X	
ROSSI MANUELA	Assessore	X	

Presenti: 4 Assenti: 1

Assiste **IL SEGRETARIO GENERALE, Dott. Mario Adduci.**

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

Oggetto: ACCERTAMENTO DEL VALORE COMMERCIALE DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE PROPRIA (I.M.U.) – AGGIORNAMENTO ANNO 2019.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- l'imposta municipale propria (IMU) è stata introdotta e disciplinata dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs 14/03/2011 n.23, recante “Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale;

- l'art. 13, comma 1 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 23 dicembre 2011 n. 214, anticipa, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014 l'istituzione dell'imposta municipale propria (I.M.U.) in tutti i comuni del territorio nazionale disciplinata dagli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 in quanto compatibili con le disposizioni di cui allo stesso art. 14 D.L. 201/2011;

- il comma 3, dell'art.13 del citato D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 e s.m.i., ha stabilito che la base imponibile dell'imposta comunale propria (IMU) è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3, 5 e 6 del D. Lgs. 504/92 e dai commi 4 e 5 del citato art. 13;

- il nuovo tributo sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) disciplinata dal D.Lgs 31/12/1992, n.504;

Visto in particolare il dettato dell'art. 5 del D. Lgs. n. 504/92 che dispone che per le aree fabbricabili il valore venale 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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sui mercati o della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Dato atto che con deliberazione della Giunta comunale n. 11 del 16.03.2016, esecutiva ai sensi di legge, sono stati approvati i criteri estimativi e di valutazione commerciale delle aree fabbricabili presenti sul territorio di Bastiglia, con preciso riferimento agli ambiti ed aree indicati dal vigente PSC;

Preso atto che con deliberazioni consiliari n.11 e n.12 del 28/02/2019, sono state approvate le varianti agli strumenti di programmazione urbanistica del territorio, denominati “PSC” e “RUE”;

Dato atto altresì che con deliberazioni consiliari:

- n. 13 del 28/02/2019, avente ad oggetto “Piano operativo comunale (POC) - controdeduzioni alle osservazioni ed alle riserve provinciali ed approvazione”, è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC), con il quale si sono individuati gli interventi di espansione e di riqualificazione del territorio comunale;
- n.14 del 28/02/2019, avente ad oggetto “Atto d'indirizzo relativo ai criteri di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti in applicazione all'art. 4 della L.R. 24/2017” disciplina regionale del territorio”, è stato approvato il documento di indirizzo per la valutazione delle proposte pervenute inerenti gli Accordi Operativi previsti dalla L.R. n.24/2017 e che a seguito dell'approvazione degli accordi dovrà essere previsto un nuovo aggiornamento delle tabelle allegate al presente atto, delle aree interessate;

Ritenuto di dover provvedere, al fine di permettere ai contribuenti il corretto versamento dell'imposta comunale propria (I.M.U.) per l'anno 2019, alla revisione delle tabelle approvate nella propria deliberazione

n. 11 del 16.03.2016;

Vista la revisione delle tabelle allegate, 1-2-3, redatte dall'Area Tecnica, Servizio Urbanistica, e della relativa relazione tecnica agli atti del Servizio Urbanistica prot.3949 dell'08.05.2019, con la quale si definiscono i parametri, coefficienti e valori da applicare per la definizione dei corrispettivi inerenti l'IMU, per quanto concerne le aree fabbricabili presenti sul territorio di Bastiglia ai fini della determinazione dell'imposta comunale sugli immobili;

Accertato che dette tabelle:

tabella 1 - parametri urbanistici aggiornamento 2019;

tabella 2 - coefficienti di rettifica aggiornamento 2019;

tabella 3 - tabella dei valori aggiornamento 2019;

allegate alla presente sono da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ritenuto di dover provvedere nel merito;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile rispettivamente del Responsabile Area Tecnica Adriana Barbieri e del Responsabile Area Contabile Luca Rinaldi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1) di approvare, per i motivi in premessa citati, quale parte integrante e sostanziale al presente atto i documenti redatti dall'Area Tecnica:

tabella 1 - parametri urbanistici aggiornamento 2019;

tabella 2 - coefficienti di rettifica aggiornamento 2019;

tabella 3 - tabella dei valori aggiornamento 2019;

indicanti parametri, coefficienti e valori da applicare per la definizione dei corrispettivi inerenti l'IMU, per quanto concerne le aree fabbricabili presenti sul territorio di Bastiglia, con preciso riferimento agli strumenti urbanistici;

2) di confermare tutto quant'altro convenuto nella Delibera n. 11 del 16.03.2016, non soggetto alle modifiche citate;

3) di dichiarare, con voti unanimi favorevoli, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 4, art. 134 del D. Lgs n. 267/2000, stante l'urgenza di rendere aggiornate le tabelle da usare per il calcolo del valore commerciale delle aree fabbricabili.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
Dott.ssa Francesca Silvestri
sottoscritto digitalmente

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Mario Adduci
sottoscritto digitalmente

COMUNE DI BASTIGLIA

ALLEGATO 1 - PARAMETRICI URBANISTICI

Aggiornamento 2019

Destinazione Urbanistica	Parametri urbanistici
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	
Centro storico CS ; edifici di interesse storico architettonico tutelati dal PSC	stima puntuale*
SISTEMA INSEDIATIVO AMBITI URBANI CONSOLIDATI	
Tessuti insediativi di vecchio impianto, esterni al perimetro del centro storico AUC.1;	0,40
Interventi unitari convenzionati IUC.1	prima di accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17, stima puntuale*
Interventi unitari convenzionati IUC.1	dopo vedi accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17
Tessuti insediativi di formazione più recente a media densità AUC.2;	0,40
Sub-ambiti di valore testimoniale che, ancorchè modificati, rappresentano la memoria dell'insediamento originale di Bastiglia AUC.2*	0,40/stima puntuale*
Sub-ambiti consolidati con usi in prevalenza terziari AUC.3	0,50
Tessuti delle frange urbane AUC.4;	0,26
Interventi unitari convenzionati IUC.2 IUC.3 IUC.4 IUC.5	prima delle convenzioni, stima puntuale**
Interventi unitari convenzionati IUC.2 IUC.3 IUC.4 IUC.5	dopo vedi convenzioni approvate
Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti AUC.5	0,40
Edilizia convenzionata	0,40
Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti AUC.5	0,40
AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIGENERAZIONE URBANA	
Interventi di sostituzione ed integrazione dei tessuti esistenti AR.s.	prima di accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17, 0,10
Interventi di sostituzione ed integrazione dei tessuti esistenti AR.s.	dopo vedi accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17
Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione AR.q.	prima di accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17 0,10
Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione AR.q.	dopo vedi accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI	
Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti AN.1 AN.2	prima di accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17, 0,20
Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti AN.1 AN.2	dopo vedi accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17
Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti AN.2	Poc approvato, 0,27
SISTEMA INSEDIATIVO SPECIALIZZATO AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE	
Ambiti produttivi comunali esistenti consolidati APC.c.;	0,50
Interventi unitari convenzionati in ambiti produttivi IUC.P.1	vedi convenzione approvata
Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti) APC.e. (ex PIP)	0,60
Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti) APC.e.	0,60
Ambiti comunali a destinazione commerciale esistente APC.c*	0,50
SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale COL-C.b	0,50
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE - TERRITORIO RURALE	
Aree di valore naturale e ambientale- aree protette AVN ; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	stima puntuale**
Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	stima puntuale**
Ambiti Agricoli periurbani AAP ; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	stima puntuale**
Interventi unitari convenzionati TR - IUC.R1 - IUC.R2	0,40
Attrezzature private in territorio rurale ATP	Poc approvato, stima puntuale**
Uf = indice di utilizzazione fondiaria desunto dalle norme tecniche di attuazione del PSC e RUE approvati	
VALORI ARROTONDATI ALL'UNITA' DI EURO SUPERIORE	
PARAMETRI DI BASE: Vr - (20%Vr + Cc) ove Vr = valore di vendita di 1 mq. di unità residenziale o produttiva (Valore di realizzo); Cc = costo di costruzione di 1 mq. di unità residenziale o produttiva	
370 = stima puntuale * = parametro di base di riferimento €/mq. 370 da riportare all'indice di edificabilità reale verificato con stima puntuale	
370** = stima puntuale ** = parametro di base di riferimento €/mq.370 da riportare all'indice di edificabilità reale verificato con stima puntuale oppure, in assenza di superficie fondiaria, da applicare alla superficie fondiaria virtuale.	

COMUNE DI BASTIGLIA

ALLEGATO 2 - COEFFICIENTI DI RETTIFICA	
Aggiornamento anno 2019	
Destinazione Urbanistica	aree di edilizia convenzionata/Pip uso pubblico
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	
Centro storico CS ; edifici di interesse storico architettonico tutelati dal PSC	
SISTEMA INSEDIATIVO AMBITI URBANI CONSOLIDATI	
Tessuti insediativi di vecchio impianto, esterni al perimetro del centro storico AUC.1;	
Interventi unitari convenzionati IUC.1	
Tessuti insediativi di formazione più recente a media densità AUC.2;	
Sub-ambiti di valore testimoniale che, ancorchè modificati, rappresentano la memoria dell'insediamento originale di Bastiglia AUC.2*	
Sub-ambiti consolidati con usi in prevalenza terziari AUC.3	
Tessuti delle frange urbane AUC.4;	
Interventi unitari convenzionati IUC.2 IUC.3 IUC.4 IUC.5	
Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti AUC.5	
Edilizia convenzionata	0,75
Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti AUC.5	
AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIGENERAZIONE URBANA	
Interventi di sostituzione ed integrazione dei tessuti esistenti AR.s.	
Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione AR.q.	
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI	
Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti AN.1 AN.2	
SISTEMA INSEDIATIVO SPECIALIZZATO AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE	
Ambiti produttivi comunali esistenti consolidati APC.c.;	
Interventi unitari convenzionati in ambiti produttivi IUC.P.1	
Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti) APC.e. (ex PIP)	0,75
Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti) APC.e.	
Ambiti comunali a destinazione commerciale esistente APC.c*	
SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	
Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale COL-C.b	
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE - TERRITORIO RURALE	
Aree di valore naturale e ambientale- aree protette AVN ; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	
Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	
Ambiti Agricoli periurbani AAP ; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	
Interventi unitari convenzionati TR - IUC.R1 - IUC.R2	
Attrezzature private in territorio rurale ATP	
Uf = indice di utilizzazione fondiaria desunto dalle norme tecniche del PSC e RUE approvati	
VALORI ARROTONDATI ALL'UNITA' DI EURO SUPERIORE	
PARAMETRI DI BASE: Vr - (20%Vr + Cc) ove Vr = valore di vendita di 1 mq. di unità residenziale o produttiva (Valore di realizzo) Cc = costo di costruzione di 1 mq. di unità residenziale o produttiva	
370 = stima puntuale * = parametro di base di riferimento €/mq. 370 da rapportare all'indice di edificabilità reale verificato con stima puntuale di edificabilità reale verificato con stima puntuale oppure, in assenza di superficie fondiaria, da applicare alla superficie fondiaria virtuale.	

COMUNE DI BASTIGLIA

ALLEGATO 3 - TABELLA DEI VALORI			
Aggiornamento anno 2019			
Destinazione Urbanistica	parametri base anno 2016	Uf mq/mq - Valori Medi	aree di edilizia convenzionata/Pip uso pubblico
SISTEMA INSEDIATIVO STORICO			
Centro storico CS ; edifici di interesse storico architettonico tutelati dal PSC	370	stima puntuale*	
SISTEMA INSEDIATIVO AMBITI URBANI CONSOLIDATI			
Tessuti insediativi di vecchio impianto, esterni al perimetro del centro storico AUC.1;	370	0,40	
Interventi unitari convenzionati IUC.1	370	prima di accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17, stima puntuale*	
Interventi unitari convenzionati IUC.1		dopo vedi accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17	
Tessuti insediativi di formazione più recente a media densità AUC.2;	370	0,40	
Sub-ambiti di valore testimoniale che, ancorchè modificati, rappresentano la memoria dell'insediamento originale di Bastiglia AUC.2*	370	0,40/stima puntuale*	
Sub-ambiti consolidati con usi in prevalenza terziari AUC.3	260	0,50	
Tessuti delle frange urbane AUC.4;	370	0,26	
Interventi unitari convenzionati IUC.2 IUC.3 IUC.4 IUC.5	370	prima delle convenzioni, stima puntuale**	
Interventi unitari convenzionati IUC.2 IUC.3 IUC.4 IUC.5		dopo vedi convenzioni approvate	
Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti AUC.5			0,75
Edilizia convenzionata	370	0,40	
Sub-ambiti consolidati oggetto di piani attuativi o di altri interventi unitari recenti AUC.5	370	0,40	
AMBITI DA RIQUALIFICARE PER RIGENERAZIONE URBANA			
Interventi di sostituzione ed integrazione dei tessuti esistenti AR.s.	260	prima di accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17, 0,10	
Interventi di sostituzione ed integrazione dei tessuti esistenti AR.s.		dopo vedi accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17	
Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione AR.q.	260	prima di accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17 0,10	
Interventi di riqualificazione diffusa e strutturazione AR.q.		dopo vedi accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17	
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI			
Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti AN.1 AN.2		prima di accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17, 0,20	
Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti AN.1 AN.2		dopo vedi accordo operativo art.4 ed art.61 L.R.24/17	
Ambiti perequativi per i nuovi insediamenti AN.2	370	Poc approvato, 0,27	
SISTEMA INSEDIATIVO SPECIALIZZATO AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE			
Ambiti produttivi comunali esistenti consolidati APC.c.;	200	0,50	
Interventi unitari convenzionati in ambiti produttivi IUC.P.1		vedi convenzione approvata	
Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti) APC.e. (ex PIP)	200	0,60	0,75
Ambiti produttivi comunali in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti) APC.e.	200	0,60	
Ambiti comunali a destinazione commerciale esistente APC.c*	260	0,50	
SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI			
Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale COL-C.b	370	0,50	
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE - TERRITORIO RURALE			
Aree di valore naturale e ambientale- aree protette AVN ; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	370	stima puntuale**	
Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola AVP; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	370	stima puntuale**	
Ambiti Agricoli periurbani AAP ; insediamenti storici del territorio rurale, edifici di interesse storico testimoniale tutelati dal RUE	370	stima puntuale**	
Interventi unitari convenzionati TR - IUC.R1 - IUC.R2	370		
Attrezzature private in territorio rurale ATP	370	Poc approvato, stima puntuale**	
Uf = indice di utilizzazione fondiaria desunto dalle norme tecniche del PSC e RUE approvati			
VALORI ARROTONDATI ALL'UNITA' DI EURO SUPERIORE			
PARAMETRI DI BASE: Vr - (20%Vr + Cc) ove Vr = valore di vendita di 1 mq. di unità residenziale o produttiva (Valore di realizzo); Cc = costo di costruzione di 1 mq. di unità residenziale o produttiva			
370 = stima puntuale * = parametro di base di riferimento €/mq. 370 da rapportare all'indice di edificabilità reale verificato con stima puntuale			
370** = stima puntuale ** = parametro di base di riferimento €/mq.370 da rapportare all'indice di edificabilità reale verificato con stima puntuale oppure, in assenza di superficie fondiaria, da applicare alla superficie fondiaria virtuale.			