



# Città di Castel San Pietro Terme

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

### N. 112 DEL 14/05/2019

Oggetto: VALORI AI FINI IMU DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2019:  
APPROVAZIONE E CONFERMA DEI VALORI ANNO 2018

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **quattordici** del mese di **Maggio** alle ore 17:30 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

| Nome                 | Qualifica | Presenza |
|----------------------|-----------|----------|
| Tinti Fausto Sindaco | Sindaco   | Presente |
| Farolfi Francesca    | Assessore | Presente |
| Giordani Giuliano    | Assessore | Presente |
| Dondi Fabrizio       | Assessore | Presente |
| Cenni Tomas          | Assessore | Presente |
| Muzzarelli Anna Rita | Assessore | Presente |

Totale presenti: 6    Totale assenti: 0

Presiede l'adunanza il Sindaco Fausto Tinti

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Cinzia Giacometti

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo di Bologna, Castel S. Pietro Terme, Dozza, Fontanelice, Imola, Mordano, Medicina hanno costituito, ai sensi della legge regionale 24.03.2004 n. 6, il Nuovo Circondario Imolese con lo scopo di esercitare in forma associata funzioni conferite dalla Provincia di Bologna e dalla Regione Emilia Romagna nonché funzioni comunali;

Visto:

- l'art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, relativo all'istituzione e disciplina dell'imposta municipale propria, (I.M.U.);
- l'art. 13, comma 1 del D.L.6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge 23 dicembre 2011, n. 214 che anticipa l'imposta municipale propria in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012;
- visto l'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (Legge di stabilità 2014) che ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), che si compone dell'Imposta Municipale Propria (IMU), del tributo sui servizi indivisibili (TASI), e della tassa sui rifiuti (TARI);
- l'art.52 D.Lgs. n. 446/97 in materia di potestà regolamentare dei Comuni;

Premesso che:

- ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del Dlgs. n. 504/1992, la base imponibile ICI per le aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio delle aree edificabili alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo come parametri di riferimento la zona omogenea territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione urbanistica ed uso consentito e i prezzi medi rilevati sul mercato in occasione della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- la citata normativa IMU rimanda alla definizione di area fabbricabile quella vigente per l'ICI;

Visto il Regolamento di disciplina dell'IMU, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 27/9/2012 così come modificato ed aggiornato ai sensi di legge, con delibera approvata in data 6 maggio 2014 n° 51 e con delibera di CC approvata in data 31 marzo 2015 n°36;

Visto l'art.9 del predetto Regolamento disciplinante l'applicazione dell'IMU nel territorio comunale, che prevede la competenza della Giunta Comunale nella determinazione, periodica e per zone omogenee, dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta, nonché la competenza dello stesso organo comunale nella definizione del relativo metodo di calcolo, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi;

Considerato che ai sensi dell'art.42 del D.Lgs n.267/2000 rientra fra le competenze del Consiglio comunale la mera istituzione e ordinamento dei tributi locali, mentre competenza residuale e gestionale nella medesima materia viene riconosciuta dall'art.48 del medesimo decreto alla Giunta Comunale;

Vista la delibera di G.C. n. 58 del 7/5/2012 con cui è stato approvato il metodo di calcolo dei valori delle aree edificabili ai fini IMU e con cui si sono aggiornati i valori delle stesse a valere dal 1° gennaio 2012 e la delibera di G.C. n.22 del 28/2/2013 con cui sono stati approvati i valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2013 e n. 151 del 18/11/2013, nonché la delibera di Giunta Comunale n° 83 del 12 maggio 2014 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014, la delibera di G.C.n°84 del 7/5/2015 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015, la delibera di G.C.n°71 del 5/5/2016 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2016, la delibera di G.C.n°83 del 11/5/2017 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2017, la delibera di G.C.n°77 del 22/5/2018 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2018;

Preso atto della crisi di mercato che ha investito anche il settore immobiliare;

Considerato che nel 2014 con atto di Giunta Comunale si è provveduto a ridurre, rispetto al 2013, i valori delle aree edificabili da assumere come riferimento ai fini della determinazione della base imponibile IMU, e che tali valori sono stati confermati anche per il 2015 e per il 2016, per poi essere ridotti nel 2017 e confermati per l'anno 2018;

Considerato quanto indicato nella relazione del 6/5/2019, allegata alla presente, elaborata dallo Studio Getec s.r.l., affidatario del servizio di valorizzazione delle aree edificabili ai fini IMU per i Comuni del NCI, in cui è proposto di confermare, per l'anno 2019, i valori tabellari vigenti nel 2018, valutando eventualmente, caso per caso, le problematiche che si dovessero proporre in corso d'anno;

Richiamata la deliberazione C.C. n. 72 del 1/8/2013, esecutiva in data 19/8/2013, relativa all'adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC) con variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) (artt. 22 e 32 L.R. 20/2000 e succ. mod.) e all'adozione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) (art. 33 34 L.R. 20/2000 e succ. mod);

Visto che gli stessi strumenti sono stati approvati con atto deliberativo di CC n° 59 del 13/5/2016 con pubblicazione sul BURERT (Bollettino Ufficiale Regione Emilia Romagna) in data 1/6/2016;

Richiamata la deliberazione del consiglio comunale n.144 del 23/11/2017 con la quale è stato adottato il "Piano Operativo Comunale" (POC) 2017/2022 e la delibera di CC n.34 del 21/3/2019 d'approvazione definitiva del POC, pubblicato sul BERERT in data 17/4/2019;

Preso atto dei criteri generali riguardanti la determinazione dei valori delle aree edificabili del Nuovo Circondario Imolese ai fini IMU per l'anno 2013, condivisi con atto della Conferenza dei Sindaci del Nuovo Circondario Imolese n. 38 del 15 maggio 2013;

Preso atto della delibera di G.C. n. 151 del 18/11/2013 del metodo di calcolo dei valori delle aree edificabili ai fini IMU;

**VISTO** che:

- con atto C.C. n. 24 del 28.02.2019, immediatamente eseguibile, è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione D.U.P.2019;

- con atto C.C. n. 26 del 28.02.2019, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2019-2021;

Ritenuto pertanto di condividere il contenuto delle suddette relazioni e che l'approvazione di tali valori ha la valenza degli "studi di settore" per i contribuenti interessati ed è vigente, nel territorio comunale, e che tali valori di riferimento – conformemente all'art.9 del vigente regolamento comunale disciplinante l'applicazione dell'IMU – non sono vincolanti né per il Comune, né per i contribuenti;

Visto il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente Area Gestione del Territorio ed il Dirigente Servizio Associato Tributi NCI, ed in merito alla regolarità contabile del Responsabile Servizio Finanziario, ai sensi dell'art.49 comma 1° del D.Lgs. n.267/2000 e ss.mm.ed ii., come da allegato;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### **DELIBERA**

Di approvare per l'anno 2019 la conferma dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU ed il relativo metodo di calcolo;

Di approvare per l'anno 2019 la conferma, rispetto ai valori anno 2018, dei valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili indicati **nell'allegato A** alla presente deliberazione, secondo quanto proposto nella relazione del 6/5/2019 redatta dallo Studio Getec s.r.l. (**allegato C**),

Di approvare per l'anno 2019 ai fini IMU i valori delle aree edificabili inserite nel "Piano Operativo Comunale" (POC), indicati nell'**allegato B**;

Dare atto che il gettito IMU di competenza rimarrebbe coerente a quanto previsto in bilancio 2019;

Di incaricare l'ufficio tributi di dare adeguata informazione tramite la pubblicazione nella pagina tributi del sito del Nuovo Circondario Imolese dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019;

Di dichiarare con separata, favorevole ed unanime votazione il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto

**IL SINDACO**

(Fausto Tinti)

*(atto sottoscritto digitalmente)*

**IL SEGRETARIO GENERALE**

(Dott.ssa Cinzia Giacometti)

*(atto sottoscritto digitalmente)*

**TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI**  
**ANNO 2019 – ALLEGATO A**

| AMBITI URBANI CONSOLIDATI        | DESTINAZIONE PREVALENTE                          | DESTINAZIONE PRG PREVIGENTE                | ZONE A VALORE OMOGENEO                         |        |        |          |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|--------|--------|----------|
|                                  |                                                  |                                            | VALORI UNITARI €/MQ Superficie Utile           |        |        |          |
|                                  | <b>RESIDENZIALE</b>                              |                                            | Zona 1                                         | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4   |
| ACS_A1                           | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | A1, A2 *, A2**,A3                          | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| ACS_A2                           | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | A4                                         | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_A1                           | RESID.- TERZIARIO -<br>ARTIGIANALE LABORATORIALE | R1, R1*                                    | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_A2.1<br>AUC_A2.2<br>AUC_A2.3 | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | R2, R2*, R2a                               | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_A2.4                         |                                                  |                                            |                                                |        |        |          |
| AUC_A2.5                         |                                                  |                                            |                                                |        |        |          |
| AUC_A2.6                         |                                                  |                                            |                                                |        |        |          |
| AUC_A2.7                         |                                                  |                                            |                                                |        |        |          |
| AUC_A2.8                         | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | Varie                                      | Schede specifiche                              |        |        |          |
| AUC_A3                           | RESIDENZIALE TERZIARIO                           | Rv, Rv*                                    | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_A4                           | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | R2c                                        | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_B1                           | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | R1e                                        | 432,82                                         | 214,05 | 160,56 |          |
| AUC_B2 (*)                       | RESIDENZIALE TERZIARIO                           | R2e                                        | 492,43/432,82                                  | 243,53 | 182,67 |          |
| AUC_B3 – AUC_B5                  | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | R3r,Fs-golf                                | 497,49                                         | 214,05 | 160,56 |          |
| AUC_C1                           | RESID.- TERZIARIO -<br>ARTIGIANALE LABORATORIALE | R3                                         | 728,97                                         | 466,61 | 448,36 |          |
| AUC_C2                           | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | G                                          | 728,97                                         | 466,61 | 448,36 |          |
| AUC_D                            | RESIDENZIALE - TERZIARIO                         | Agricola                                   | 728,97                                         | 466,61 | 448,36 |          |
| FORESE                           | RESIDENZIALE                                     |                                            |                                                |        |        | 212,5396 |
|                                  | <b>PRODUTTIVO</b>                                |                                            | VALORI UNITARI €/MQ Superficie lorda vendibile |        |        |          |
| ASP_A                            | PRODUTTIVO - TERZIARIO                           | Pi, Pic-Pie, Pie*                          | 118,49                                         | 114,49 | 114,49 |          |
| San Giovanni                     | PRODUTTIVO - TERZIARIO                           |                                            | 37,67                                          |        |        |          |
| ASP_B                            | PRODUTTIVO -TERZIARIO                            | Pi, Pie                                    | 118,49                                         | 114,49 | 114,49 |          |
| ASP_C                            | PRODUTTIVO - TERZIARIO                           | Pi, Pic Gallo, Pie, Pa,<br>Pac, Ac, S3,Fi* | 118,49                                         | 114,49 | 114,49 |          |
| ASP_COM                          | COMMERCIALE- PRODUTTIVO<br>- TERZIARIO           | Pc,, Pcc, Pc,Pec, ft,                      | 259,09                                         | 250,35 | 250,35 |          |

(\*) Panzacchia sud, Via Tanari = 432,82; Via Madonnina, Panzacchia nord, O.Grande = 492,43

Nota: in caso di aree non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, i valori dovranno tenere conto dei costi di urbanizzazione.

| 2 - Valle di Malta |            |        |         |             |              |       |              |          |             |          |            |             |                   |
|--------------------|------------|--------|---------|-------------|--------------|-------|--------------|----------|-------------|----------|------------|-------------|-------------------|
| lotto              | SF -<br>mq | Indice | su - mq | Destin.     | VF -<br>€/mq | IA    | VA -<br>€/mq | Affaccio | rid<br>2014 | rid,2017 | VA - mq/su | VA/mq<br>SF | Valore lotto      |
| L1                 | 4655       | 0,9    | 4189,5  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,15     | 12,50%      | 11,00%   | 64,17      | 57,75       | €<br>268.846,63   |
| L2                 | 5157       | 0,9    | 4641,3  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,15     | 12,50%      | 11,00%   | 64,17      | 57,75       | €<br>297.839,33   |
| L3                 | 13615      | 0,9    | 12253,5 | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,15     | 12,50%      | 11,00%   | 64,17      | 57,75       | €<br>786.325,85   |
| L4                 | 9445       | 0,9    | 8500,5  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,15     | 12,50%      | 11,00%   | 64,17      | 57,75       | €<br>545.490,10   |
| L5                 | 18566      | 0,9    | 16709,4 | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,1      | 12,50%      | 11,00%   | 61,38      | 55,24       | €<br>1.025.647,44 |
| L6                 | 2396       | 0,9    | 2156,4  | direzionale | 2200         | 4,56% | 100,32       | 1,1      | 12,50%      | 11,00%   | 85,94      | 77,34       | €<br>185.313,73   |
| L7                 | 18718      | 0,9    | 16846,2 | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,1      | 12,50%      | 11,00%   | 61,38      | 55,24       | €<br>1.034.044,43 |
| L8                 | 5162       | 0,9    | 4645,8  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64      | 40,18       | €<br>207.393,46   |
| L9                 | 3217       | 0,9    | 2895,3  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64      | 40,18       | €<br>129.249,28   |
| L10                | 2360       | 0,9    | 2124    | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64      | 40,18       | €<br>94.817,62    |
| L11                | 4301       | 0,9    | 3870,9  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64      | 40,18       | €<br>172.801,10   |
| L12                | 3753       | 0,9    | 3377,7  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64      | 40,18       | €<br>150.784,13   |
| L13                | 1836       | 0,9    | 1652,4  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64      | 40,18       | €<br>73.764,90    |
| L14                | 4888       | 0,9    | 4399,2  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>184.110,91   |
| L15                | 1664       | 0,9    | 1497,6  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>62.676,06    |
| L16                | 2793       | 0,9    | 2513,7  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>105.200,85   |
| L17                | 2112       | 0,9    | 1900,8  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>79.550,38    |
| L18                | 2132       | 0,9    | 1918,8  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>80.303,70    |
| L19                | 3013       | 0,9    | 2711,7  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>113.487,35   |
| L20                | 2517       | 0,9    | 2265,3  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>94.805,07    |
| L21                | 2301       | 0,9    | 2070,9  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>86.669,23    |
| L22                | 8502       | 0,9    | 7651,8  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85      | 37,67       | €<br>320.235,47   |

# AREE EDIFICABILI INSERITE NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Anno 2019 - Allegato B

| POC N. 1 - 2017 / 2022 -ADOTTATO IL 23/11/2017 - APPROVATO IL 21 MARZO 2019 - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - VALORIZZAZIONE<br>AREE - ANNO 2019 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| ART.1                                                                                                                                               | ART.2             | ART.3             | ART.4             | ART.5             | ART.6             | ART.7             | ART.8              | TOTALE             |
| TANARI                                                                                                                                              | PANCZACCHIA<br>3  | IL PORTONE        | QUADERNA<br>NORD  | QUADERNA<br>SUD   | BORGIO NORD       | CA' BIANCA 7      | CA' BIANCA 6       |                    |
| €<br>367.980,00                                                                                                                                     | €<br>4.152.790,06 | €<br>4.527.017,40 | €<br>1.980.127,74 | €<br>1.075.756,15 | €<br>2.753.636,26 | €<br>3.787.616,40 | €<br>12.868.386,80 | €<br>31.513.310,81 |

Si allegano in calce le schede di valorizzazione di ciascuna area.

Comune di Castel San Pietro terme

scheda valutazione aree edificabili

Ambito PSC  
ARTICOLO POC  
Zona IMU

proprietario 1  
codice fiscale

proprietario 2  
codice fiscale

proprietario 3  
codice fiscale

proprietario 4  
codice fiscale

ubicazione

identificativo catastale

destinazione d'uso

descrizione area

valore area edificabile  
mesi

| denominazione   | Adozione                                | Approvazione | Data | 29/04/2019  |
|-----------------|-----------------------------------------|--------------|------|-------------|
| ANS_C1.1 TANARI | 23/11/2017                              | 21/03/2019   | AGG  |             |
| 1               | SCHEDA SINTETICA D'AMBITO POC 2017/2022 |              |      |             |
| 1               |                                         |              |      | valore area |
| CERMASI GIANNI  |                                         | % possesso   | 1    | 367.980,00  |
| CRMGN33T07A944Y |                                         |              |      |             |
|                 |                                         | % possesso   |      | -           |
|                 |                                         | % possesso   |      | -           |
|                 |                                         | % possesso   |      | -           |

Capoluogo

| Foglio | particella | superf. Zoniz. | superf. Cat. | note |
|--------|------------|----------------|--------------|------|
| 92     | 62         | 2717           | 16725        |      |
|        | 83         | 4149           | 8079         |      |
|        | 825        | 9364           | 12021        |      |
|        |            | 16230          | 36825        |      |

Residenziale

Proposta POC n. 2 - ambito PSC: ANS\_C1.1 ED AMBITO DN.6 PARTE.  
Disciplina: Norme Tecniche di attuazione del POC 1 - allegato D - articolo 1

| anno | capacità edificatori SU | valore unitario €/SU | valore area  |
|------|-------------------------|----------------------|--------------|
| 2017 | 1500                    | 245,32               | € 367.980,00 |
| 2018 | 1500                    | 245,32               | € 367.980,00 |
| 2019 | 1500                    | 245,32               | € 367.980,00 |

Comune di Castel San Pietro terme

scheda valutazione aree edificabili

|                |               |                                         |              |            |              |
|----------------|---------------|-----------------------------------------|--------------|------------|--------------|
|                | denominazione | Adozione                                | Approvazione | Data       | 29/04/2019   |
| Ambito PSC     | ANS_C2.3      | PANZACCHIA 3                            | 23/11/2017   | 21/03/2019 | AGG          |
| ARTICOLO POC   | 2             | SCHEDA SINTETICA D'AMBITO POC 2017/2022 |              |            |              |
| Zona IMU       | 1             | valore area                             |              |            |              |
| proprietario 1 |               |                                         | % possesso   |            | 4.152.790,06 |
| codice fiscale |               |                                         |              |            |              |
| proprietario 2 |               |                                         | % possesso   |            | -            |
| codice fiscale |               |                                         |              |            |              |
| proprietario 3 |               |                                         | % possesso   |            | -            |
| codice fiscale |               |                                         |              |            |              |
| proprietario 4 |               |                                         | % possesso   |            | -            |
| codice fiscale |               |                                         |              |            |              |

ubicazione

Capoluogo

identificativo catastale

Foglio particella superf. Zoniz. superf. Cat. note

destinazione d'uso

Residenziale

descrizione area

Proposta POC n. 1 (UGOLINI CARLO) + Proposta POC n.7 (POGGIALI ALESSANDRO) - ambito PSC: ANS\_C2,3 ED AMBITO DN.5 PARTE. Disciplina: Norme Tecniche di attuazione del POC 1 - allegato D - articolo 2

valore area edificabile  
mesi

| anno       | capacità<br>edificatori SU | valore unitario<br>€/SU | valore area    |
|------------|----------------------------|-------------------------|----------------|
| CEP LIBERA |                            |                         |                |
| 1          | 2017                       | 7950                    | € 3.338.971,26 |
| 12         | 2018                       | 7950                    | € 3.338.971,26 |
| 12         | 2019                       | 7950                    | € 3.338.971,26 |
| ERS        |                            |                         |                |
| 1          | 2017                       | 2800                    | € 780.417,40   |
| 12         | 2018                       | 2800                    | € 780.417,40   |
| 12         | 2019                       | 2800                    | € 780.417,40   |
| EXTRA CEA  |                            |                         |                |
| 1          | 2017                       | 360                     | € 33.401,40    |
| 12         | 2018                       | 360                     | € 33.401,40    |
| 12         | 2019                       | 360                     | € 33.401,40    |
| TOTALE     |                            |                         |                |
| 1          | 2017                       |                         | € 4.152.790,06 |
| 12         | 2018                       |                         | € 4.152.790,06 |
| 12         | 2019                       |                         | € 4.152.790,06 |

Comune di Castel San Pietro terme

| scheda valutazione aree edificabili |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|--------------|-------------|--------|------------|---------|--------|---------|------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|                                     | denominazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Adozione                                | Approvazione            | Data         | 29/04/2019  |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ambito PSC                          | ANS_C2.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | IL PORTONE                              | 23/11/2017              | 21/03/2019   | AGG         |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ARTICOLO POC                        | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | SCHEDA SINTETICA D'AMBITO POC 2017/2022 |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Zona IMU                            | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |                         |              | valore area |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| proprietario 1<br>codice fiscale    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         | % possesso              |              | -           |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| proprietario 2<br>codice fiscale    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         | % possesso              |              | -           |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| proprietario 3<br>codice fiscale    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         | % possesso              |              | -           |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| proprietario 4<br>codice fiscale    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         | % possesso              |              | -           |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ubicazione                          | Capoluogo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| identificativo catastale            | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Foglio</th> <th style="width: 10%;">particella</th> <th style="width: 10%;">superf.</th> <th style="width: 10%;">Zoniz.</th> <th style="width: 10%;">superf.</th> <th style="width: 10%;">Cat.</th> <th style="width: 10%;">note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> |                                         |                         |              |             | Foglio | particella | superf. | Zoniz. | superf. | Cat. | note |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Foglio                              | particella                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | superf.                                 | Zoniz.                  | superf.      | Cat.        | note   |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| destinazione d'uso                  | Residenziale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| descrizione area                    | Ambito ANS_C2.5 ED AMBITI DN.3 PARTE (CILLARIO) E DN.21 PARTE (SIE)<br>Proposta POC n. 13 (ICER - CESI) PROPOSTA N. 15 (SIE) - ambito PSC:<br>ANS_C2.5 ED AMBITI DN.3 PARTE E DN.21 PARTE. Disciplina: Norme<br>Tecniche di attuazione del POC 1 - allegato D - articolo 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| valore area edificabile<br>mesi     | anno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | capacità<br>edificatori SU              | valore unitario<br>€/SU | valore area  |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     | CEP LIBERA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1                                   | 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10494                                   | €                       | 3.582.312,92 |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12                                  | 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10494                                   | €                       | 3.582.312,92 |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12                                  | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10494                                   | €                       | 3.582.312,92 |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     | ERS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1                                   | 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3348                                    | €                       | 944.704,48   |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12                                  | 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3348                                    | €                       | 944.704,48   |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12                                  | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 3348                                    | €                       | 944.704,48   |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                                     | TOTALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                         |                         |              |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1                                   | 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         | €                       | 4.527.017,40 |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12                                  | 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         | €                       | 4.527.017,40 |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12                                  | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         | €                       | 4.527.017,40 |             |        |            |         |        |         |      |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Comune di Castel San Pietro terme

scheda valutazione aree edificabili

Ambito PSC  
ARTICOLO POC  
Zona IMU

proprietario 1  
codice fiscale

proprietario 2  
codice fiscale

proprietario 3  
codice fiscale

proprietario 4  
codice fiscale

ubicazione

identificativo catastale

destinazione d'uso

descrizione area

valore area edificabile  
mesi

| denominazione          | Adozione                                | Approvazione | Data       | 29/04/2019  |
|------------------------|-----------------------------------------|--------------|------------|-------------|
| ANS_C2.6 Quaderna nord | 23/11/2017                              | 21/03/2019   | AGG        |             |
| 4                      | SCHEDA SINTETICA D'AMBITO POC 2017/2022 |              |            |             |
| 1                      |                                         |              |            | valore area |
|                        |                                         |              | % possesso | -           |
|                        |                                         |              | % possesso | -           |
|                        |                                         |              | % possesso | -           |
|                        |                                         |              | % possesso | -           |

Osteria Grande

| Foglio | particella | superf. Zoniz. | superf. Cat. | note |
|--------|------------|----------------|--------------|------|
|        |            |                |              |      |

Residenziale

Proposta POC n. 4 (COOP MURRI / CNA / NPR) + Proposta POC n. 17 (LE QUERCE SRL) - ambito PSC: ANS\_C2.6 ED AMBITO DN.16 PARTE. Disciplina: Norme Tecniche di attuazione del POC 1 - allegato D - articolo 4

| anno       | capacità edificatori SU | valore unitario €/SU | valore area  |
|------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| CEP LIBERA |                         |                      |              |
| 2017       | 4523                    | 328,28 €             | 1.484.810,44 |
| 2018       | 4523                    | 328,28 €             | 1.484.810,44 |
| 2019       | 4523                    | 328,28 €             | 1.484.810,44 |
| ERS        |                         |                      |              |
| 2017       | 1644                    | 285,16 €             | 468.803,04   |
| 2018       | 1644                    | 285,16 €             | 468.803,04   |
| 2019       | 1644                    | 285,16 €             | 468.803,04   |
| EXTRA CEA  |                         |                      |              |
| 2017       | 334                     | 79,39 €              | 26.516,26    |
| 2018       | 334                     | 79,39 €              | 26.516,26    |
| 2019       | 334                     | 79,39 €              | 26.516,26    |
| TOTALE     |                         |                      |              |
| 2017       |                         | €                    | 1.980.129,74 |
| 2018       |                         | €                    | 1.980.129,74 |
| 2019       |                         | €                    | 1.980.129,74 |

Comune di Castel San Pietro terme

scheda valutazione aree edificabili

Ambito PSC  
ARTICOLO POC  
Zona IMU

| denominazione         | Adozione                                | Approvazione | Data | 29/04/2019  |
|-----------------------|-----------------------------------------|--------------|------|-------------|
| ANS_C2.7 Quaderna sud | 23/11/2017                              | 21/03/2019   | AGG  |             |
| 5                     | SCHEDA SINTETICA D'AMBITO POC 2017/2022 |              |      |             |
| 1                     |                                         |              |      | valore area |
|                       |                                         | % possesso   |      | -           |
|                       |                                         | % possesso   |      | -           |
|                       |                                         | % possesso   |      | -           |
|                       |                                         | % possesso   |      | -           |

proprietario 1  
codice fiscale

proprietario 2  
codice fiscale

proprietario 3  
codice fiscale

proprietario 4  
codice fiscale

ubicazione

Osteria Grande

identificativo catastale

Foglio particella superf. Zoniz. superf. Cat. note

destinazione d'uso

Residenziale

descrizione area

Proposta POC n. 20 (ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO) +  
Proposta POC n. 21 (LE QUERCE SRL) - ambito PSC: ANS\_C2.7 ED AMBITO  
DN.13PARTE. Disciplina: Norme Tecniche di attuazione del POC 1 - allegato D  
articolo 5

valore area edificabile  
mesi

| anno       | capacità<br>edificatori SU | valore unitario<br>€/SU | valore area       |
|------------|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| CEP LIBERA |                            |                         |                   |
| 1          | 2017                       | 1893                    | € 595.850,64      |
| 12         | 2018                       | 1893                    | € 595.850,64      |
| 12         | 2019                       | 1893                    | € 595.850,64      |
| ERS        |                            |                         |                   |
| 1          | 2017                       | 1749                    | € 466.171,04      |
| 12         | 2018                       | 1749                    | € 466.171,04      |
| 12         | 2019                       | 1749                    | € 466.171,04      |
| EXTRA CEA  |                            |                         |                   |
| 1          | 2017                       | 173                     | 79,39 € 13.734,47 |
| 12         | 2018                       | 173                     | 79,39 € 13.734,47 |
| 12         | 2019                       | 173                     | 79,39 € 13.734,47 |
| TOTALE     |                            |                         |                   |
| 1          | 2017                       |                         | € 1.075.756,15    |
| 12         | 2018                       |                         | € 1.075.756,15    |
| 12         | 2019                       |                         | € 1.075.756,15    |

Comune di Castel San Pietro terme

scheda valutazione aree edificabili

Ambito PSC  
ARTICOLO POC  
Zona IMU

proprietario 1  
codice fiscale

proprietario 2  
codice fiscale

proprietario 3  
codice fiscale

proprietario 4  
codice fiscale

ubicazione

identificativo catastale

destinazione d'uso

descrizione area

valore area edificabile  
mesi

| denominazione | Adozione                                | Approvazione | Data       | 29/04/2019  |
|---------------|-----------------------------------------|--------------|------------|-------------|
| ANS_C2.9      | Borgo nord                              | 23/11/2017   | 21/03/2019 | AGG         |
| 6             | SCHEDA SINTETICA D'AMBITO POC 2017/2022 |              |            |             |
| 1             |                                         |              |            | valore area |
|               |                                         |              | % possesso | -           |
|               |                                         |              | % possesso | -           |
|               |                                         |              | % possesso | -           |
|               |                                         |              | % possesso | -           |

Capoluogo

Foglio particella superf. Zoniz. superf. Cat. note

Terziario

Proposta POC n. 9 (Immobiliare Torre) + Proposta POC n. 9 (Immobiliare de Toschi) - ambito PSC: ANS\_C2.9 . Disciplina: Norme Tecniche di attuazione del POC 1 - allegato D - articolo 6

| anno      | capacità edificatori SU | valore unitario €/SU | valore area         |
|-----------|-------------------------|----------------------|---------------------|
| EXTRA CEA |                         |                      |                     |
| 1         | 2017                    | 29858                | € 2.601.008,26      |
| 12        | 2018                    | 29858                | € 2.601.008,26      |
| 12        | 2019                    | 29858                | € 2.601.008,26      |
| CEP       |                         |                      |                     |
| 1         | 2017                    | 350                  | € 436,08 152.628,00 |
| 12        | 2018                    | 350                  | € 436,08 152.628,00 |
| 12        | 2019                    | 350                  | € 436,08 152.628,00 |
| TOTALE    |                         |                      |                     |
| 1         | 2017                    |                      | € 2.753.636,26      |
| 12        | 2018                    |                      | € 2.753.636,26      |
| 12        | 2019                    |                      | € 2.753.636,26      |

Comune di Castel San Pietro terme

scheda valutazione aree edificabili

Ambito PSC  
ARTICOLO POC  
Zona IMU

proprietario 1  
codice fiscale

proprietario 2  
codice fiscale

proprietario 3  
codice fiscale

proprietario 4  
codice fiscale

ubicazione

identificativo catastale

destinazione d'uso

descrizione area

valore area edificabile  
mesi

| denominazione |                                         | Adozione   | Approvazione | Data | 29/04/2019  |
|---------------|-----------------------------------------|------------|--------------|------|-------------|
| ASP_AN 2.1    | Cà Bianca 7                             | 23/11/2017 | 21/03/2019   | AGG  |             |
| 7             | SCHEDA SINTETICA D'AMBITO POC 2017/2022 |            |              |      |             |
| 1             |                                         |            |              |      | valore area |
|               |                                         |            | % possesso   |      | -           |
|               |                                         |            | % possesso   |      | -           |
|               |                                         |            | % possesso   |      | -           |
|               |                                         |            | % possesso   |      | -           |

Capoluogo

| Foglio | particella | superf. Zoniz. | superf. Cat. | note |
|--------|------------|----------------|--------------|------|
|        |            |                |              |      |

Produttivo/commerciale

Proposta POC n. 8 - M.D. INVEST SRL - ambito PSC: ASP\_AN2.1. Disciplina: Norme Tecniche di attuazione del POC 1 - allegato D - articolo 7

| anno                    | capacità edificatori SU | valore unitario €/SU | valore area  |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| EXTRA CEA               |                         |                      |              |
| 2017                    | 58040                   | 61,41 €              | 3.564.236,40 |
| 2018                    | 58040                   | 61,41 €              | 3.564.236,40 |
| 2019                    | 58040                   | 61,41 €              | 3.564.236,40 |
| EXTRA CEA - COMMERCIALE |                         |                      |              |
| 2017                    | 3000                    | 74,46 €              | 223.380,00   |
| 2018                    | 3000                    | 74,46 €              | 223.380,00   |
| 2019                    | 3000                    | 74,46 €              | 223.380,00   |
| TOTALE                  |                         |                      |              |
| 2017                    |                         | €                    | 3.787.616,40 |
| 2018                    |                         | €                    | 3.787.616,40 |
| 2019                    |                         | €                    | 3.787.616,40 |

Comune di Castel San Pietro terme

scheda valutazione aree edificabili

Ambito PSC  
ARTICOLO POC  
Zona IMU

| denominazione | Adozione                                | Approvazione | Data       | 29/04/2019  |
|---------------|-----------------------------------------|--------------|------------|-------------|
| ASP_AN 2.2    | Ca Bianca 7                             | 23/11/2017   | 21/03/2019 | AGG         |
| 8             | SCHEDA SINTETICA D'AMBITO POC 2017/2022 |              |            |             |
| 1             |                                         |              |            | valore area |
|               |                                         |              | % possesso | -           |
|               |                                         |              | % possesso | -           |
|               |                                         |              | % possesso | -           |
|               |                                         |              | % possesso | -           |

proprietario 1  
codice fiscale

proprietario 2  
codice fiscale

proprietario 3  
codice fiscale

proprietario 4  
codice fiscale

ubicazione

Capoluogo

identificativo catastale

Foglio particella superf. Zoniz. superf. Cat. note

destinazione d'uso

Produttivo/commerciale

descrizione area

Proposta POC n. 19 - MA.FE SRL - ambito PSC: ASP\_AN2.2. Disciplina: Norme Tecniche di attuazione del POC 1 - allegato D - articolo 8

valore area edificabile  
mesi

| anno      | capacità edificatori SU | valore unitario €/SU | valore area           |
|-----------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| EXTRA CEA |                         |                      |                       |
| 1         | 2017                    | 155591               | 69,17 € 10.762.229,47 |
| 12        | 2018                    | 155591               | 69,17 € 10.762.229,47 |
| 4         | 2019                    | 155591               | 69,17 € 10.762.229,47 |
| 8         | 2019                    | 186040               | 69,17 € 12.868.386,80 |

**Allegato C**

Bologna, li 06/05/2019  
036/2019  
Z:\2017\ICI\Castel San Pietro\2019\relazione  
valori 2019\_CSPT.docx

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME  
UFFICIO TRIBUTI**

Oggetto: IMU – imposta municipale propria – Imposta comunale sugli immobili – aree fabbricabili – valori anno 2019.

In relazione all'oggetto si è proceduto ad una verifica dei valori immobiliari mediante il confronto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio registrati nell'intervallo di tempo di un anno (ultimo dato disponibile: secondo semestre 2018)

Le variazioni sono registrate nella tabella sotto riportata.

Le variazioni in aumento sono riportate col colore blu, quelle in diminuzione in rosso. In nero sono riportati i valori che non hanno avuto variazioni.

**CASTEL SAN PIETRO TERME**

| localita            | tipologia    | 2° sem 2017 |      |      | 2° sem 2018 |      |       | variazione | variazione perc. |
|---------------------|--------------|-------------|------|------|-------------|------|-------|------------|------------------|
|                     |              | min         | min  | min  | min         | max  | media |            |                  |
| Capoluogo           | residenziale | 1850        | 2350 | 2100 | 1850        | 2350 | 2100  | 0          | 0,00%            |
| Capoluogo           | commerciale  | 1800        | 2300 | 2050 | 1550        | 2050 | 1800  | 250        | 12,19%           |
| Capoluogo           | produttivo   | 500         | 700  | 600  | 500         | 700  | 600   | 0          | 0,00%            |
| Osteria Grande      | residenziale | 1750        | 2200 | 1975 | 1750        | 2200 | 1975  | 0          | 0,00%            |
| Osteria Grande      | commerciale  | 1100        | 1600 | 1350 | 1100        | 1600 | 1350  | -150       | -11,11%          |
| Osteria Grande      | produttivo   | 500         | 700  | 600  | 500         | 700  | 600   | 0          | 0,00%            |
| Cà Bianca           | produttivo   | 500         | 700  | 600  | 500         | 700  | 600   | 0          | 0,00%            |
| Agricola di collina | residenziale | 1300        | 1700 | 1500 | 1300        | 1700 | 1500  | 0          | 0,00%            |
| Agricola di pianura | residenziale | 1300        | 1700 | 1500 | 1300        | 1700 | 1500  | 0          | 0,00%            |

Le uniche due variazioni registrate dall'Osservatorio del mercato immobiliare sono relative a negozi, sia nel capoluogo che nella frazione di Osteria Grande. Tutte le altre destinazioni sono invariate.

In considerazione del fatto che lo strumento che si intende aggiornare è quello del valore delle aree fabbricabili, dove la tipologia commerciale non è specificatamente e esclusivamente rappresentata, si propone di confermare tutti i valori deliberati nel 2018.

#### AREE URBANIZZABILI

In considerazione del fatto che il "POC 1" con validità 2017-2022 è entrato in vigore nell'aprile del 2019, e del fatto che questo strumento resterà unico, in quanto non è più previsto dalla vigente legislazione urbanistica regionale che prevede la trasformazione del PSC, POC e RUE in Piano Urbanistico Generale (PUG), dove le aree edificabili saranno soggette ad "accordo operativo", si propone di stralciare le "aree urbanizzabili" in quanto questa tipologia non è prevista dalla nuova legge regionale urbanistica con la conseguente loro e sostituite con una indicazione "ideogrammatica" senza una perimetrazione delle aree di sviluppo urbanistico.

#### AREE INSERITE IN POC

Considerato che nel dicembre 2017 il Comune ha adottato il "Piano Operativo Comunale" (POC), successivamente approvato nel 2019 è necessario integrare i criteri con la valorizzazione degli ambiti soggetti alla pianificazione operativa ed agli accordi sottesi all'attuazione dei comparti.

I valori sono stati calcolati sulla base del valore di trasformazione secondo una formalizzazione oggetto di una specifica relazione.

In allegato alla relazione si acclude un versione aggiornata dei criteri, contenente una nuova tabella riferita ai valori delle aree fabbricabili inserite nel POC ed una annotazione nella tabella delle aree entrate in POC .

06/05/2019

Maurizio Bergami

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME**  
**(provincia di Bologna)**

---

**METODO DI CALCOLO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA**

**MUNICIPALE PROPRIA.**

**NORME**

**ARTICOLO 1 – FINALITA'**

Il metodo determina il valore delle aree edificabili previste dal sistema di pianificazione, costituito da P.S.C. e R.U.E. , ed in seguito anche dal P.O.C. per 1' applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU alle aree edificabili.

Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in attuazione di quanto previsto nel decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 ed articolo 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e successive modificazioni ed integrazioni.

In seguito all'approvazione avvenuta in data 13/05/2016 del P.S.C. e R.U.E. ed alla relativa pubblicazione sul B.U.R., il PSC ed il RUE sono vigenti dalla data di pubblicazione: 01/06/2016

**ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI**

In attuazione dell'articolo 2 della legge 30 dicembre 1992 n. 504 per aree edificabili s'intendono quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.S.C. e R.U.E. con le seguenti simbologie e relative definizioni.

IL P.S.C. disciplina le aree di prevedibile espansione definite come territorio urbanizzabile, mentre il R.U.E. disciplina le aree definite come territorio urbanizzato.

Lo strumento di pianificazione definisce le aree oggetto di pianificazione come "Ambiti".

**AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZATO COME DEFINITI DAL R.U.E.**

ACS\_A1 - Centri e nuclei storici

ACS\_A2 - Agglomerati di interesse storico-architettonico

AUC\_A1 - Ambiti urbani consolidati costituiti da edifici di vecchio impianto e da nuclei compatti

AUC\_A2 - Ambiti urbani consolidati di completamento dei nuclei esistenti

AUC\_A3 - Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde o parco privato

AUC\_A4 - Ambiti urbani consolidati realizzati sulla base di piani attuativi

AUC\_B - Ambiti urbani consolidati in corso di realizzazione sulla base di pianificazione attuativa prevista dal PRG previgente

AUC\_C - Ambiti urbani consolidati con limiti di funzionalità edilizia o urbanistica

AUC\_D - Ambiti consolidati dei centri minori, delle frange urbane e dei borghi di strada

ASP\_A - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo esistenti

ASP\_B - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati esistenti

ASP\_C - Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti

ASP\_COM - Ambiti prevalentemente commerciali esistenti

### **AMBITI DEL TERRITORIO URBANIZZABILE COME DEFINITI DAL P.S.C**

ANS\_C1.n - Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali a conferma di previsioni

previgenti

ANS\_C2.n - Ambiti di potenziale sviluppo

urbano per funzioni prevalentemente residenziali

ASP\_AN1.n - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo a conferma di previsioni previgenti

ASP\_AN2.n - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo di nuovo impianto

ASP\_BN1.n - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati a conferma di previsioni previgenti

ASP\_BN2.n - Ambiti produttivi sovracomunali consolidati di nuovo impianto

ASP\_CN1.n - Ambiti produttivi comunali di nuovo impianto a conferma di previsioni previgenti

ASP\_CN2.n - Ambiti produttivi comunali di nuovo impianto a integrazione

ASP\_COM\_N1.n - Ambiti produttivi prevalentemente commerciali a conferma di previsioni previgenti

ASP\_COM\_N2.n - Ambiti produttivi prevalentemente commerciali a integrazione

DEA - Dotazioni ecologiche e ambientali

D\_N.n - Ambiti di potenziale sviluppo delle dotazioni e dei servizi

Sono altresì considerate edificabili le aree di pertinenza degli edifici civili esistenti in qualsiasi zona articolata dal R.U.E., con la sola esclusione degli edifici posti al servizio dell'imprenditore agricolo principale e dell'azienda agricola.

Le superfici fabbricabili disciplinate dal R.U.E. si dividono in tre tipi: le aree inedificate, e le aree parzialmente edificate, le aree edificate

Le aree parzialmente edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree costituiscono oggetto di autonoma imposizione quando si verificano le seguenti due condizioni:

a) l'area possiede una potenzialità edificatoria residua risultante dal R.U.E. e dagli atti del Comune;

b) effettiva utilizzazione della predetta potenzialità con le seguenti modalità: In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti per le quali sia stato rilasciato un titolo edilizio per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di efficacia del titolo edilizio o che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori; la superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.

Le aree edificate sono una pertinenza degli edifici esistenti così come sono state individuate ai fini catastali. Queste aree diventano base imponibile in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero così come previsto al sesto comma dell'articolo 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504.

### **ARTICOLO 3 – ZONE TRIBUTARIE**

1. Le zone tributarie sono parti del territorio urbanizzato con valori omogenei di compravendita degli immobili.
2. Sono individuate tre zone tributarie:
  - zona tributaria 1 – Castel San Pietro terme, Osteria Grande, Il Gallo;
  - zona tributaria 2 – Il Poggio, Varignana, Palesio;
  - zona tributaria 3 – La Gaiana, Molino Nuovo, Monte Calderaro;
  - zona tributaria 4 – Forese.
3. Le zone tributarie sono individuate dai seguenti fogli catastali interi:
  - zona tributaria 1: fogli nn. 39, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 64, 67, 68, 72, 73, 74, 75, 82, 83, 84, 85, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 109, 110;
  - zona tributaria 2 : fogli nn. 13, 22, 23, 29, 77, 87, 31;
  - zona tributaria 3 : fogli nn. 9, 10, 11, 130, 141, 142, 162;
  - zona tributaria 4 : restanti fogli

### **ARTICOLO 4 – PARAMETRI PER LE AREE DISCIPLINATE DAL RUE**

1. Ai sensi di legge, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

I parametri che concorrono a determinare il valore dell'area sono i seguenti:

**VA** = valore dell'area da ricercare, espressa in Euro per metro quadrato di superficie utile e metro quadrato di superficie lorda vendibile.

**S** = superficie del lotto fabbricabile risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati – mq.

**UF** = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta – nelle aree residenziali, espressa in metri quadrati su metri quadrati – mq/mq di superficie lorda – solitamente nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

**UT** = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle “norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta – nelle aree residenziali, espressa in metri quadrati su metri quadrati – mq/mq di superficie lorda – solitamente nelle aree produttive, commerciali, direzionali e di servizio.

**F** = fattore di conversione per gli insediamenti residenziali: da Superficie Utile a Superficie Lorda Vendibile:

| Calcolo Fattore di conversione "F" per edifici fino a due piani                                                                                                                                     |                  |                      |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|
| superficie utile                                                                                                                                                                                    | incidenza pareti | incidenza Snr al 50% | Fattore di conversione "F" |
| 1                                                                                                                                                                                                   | 1,15             | 1,65                 | <b>1,90</b>                |
| superficie massima Snr consentita: 130% della Su                                                                                                                                                    |                  |                      |                            |
| vale per le seguenti sottozone del PRG previgente: R1, R2, R2c, Rv, R3, R2e limitatamente ai seguenti siti: Capoluogo via Tanari, Poggio Grande, Palesio, Monte Calderaro, Capoluogo Panzacchia sud |                  |                      |                            |

| Calcolo Fattore di conversione "F" per edifici da tre piani ed oltre                                                                                                |                  |                      |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|
| superficie utile                                                                                                                                                    | incidenza pareti | incidenza Snr al 50% | Fattore di conversione "F" |
| 1                                                                                                                                                                   | 1,15             | 1,45                 | <b>1,67</b>                |
| superficie massima Snr consentita: 90% della Su                                                                                                                     |                  |                      |                            |
| vale per le seguenti sottozone del PRG previgente: R3r, R1e, R2e limitatamente ai seguenti siti: Capoluogo via Madonnina, Capoluogo Panzacchia nord, Osteria Grande |                  |                      |                            |

**VF** = valore di un fabbricato in comune commercio, espresso in Euro per metro quadrato di superficie lorda vendibile – Euro/mq.

1. Per i fabbricati residenziali, senza alcun obbligo convenzionale, si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
  - zona tributaria 1 = Euro/mq 2.500,00
  - zona tributaria 2 = Euro/mq 2.000,00

- zona tributaria 3 = Euro/mq 1.800,00
  - zona tributaria 4 = Euro/mq 1.800,00
2. Per i fabbricati produttivi si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
- zona tributaria 1 = Euro/mq 850,00
  - zona tributaria 2 = Euro/mq 850,00
  - zona tributaria 3 = Euro/mq 850,00
3. Per i fabbricati commerciali, direzionali e di servizio si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
- zona tributaria 1 = Euro/mq 1.500,00
  - zona tributaria 2 = Euro/mq 1.500,00
  - zona tributaria 3 = Euro/mq 1.500,00
  - piano particolareggiato Valle di Malta = €/mq 2.200,00
4. Per i fabbricati alberghieri, ricettivi e insediamenti ippici:
- zona unica = Euro/mq 2.000,00

**IA** = incidenza dell'area rispetto al valore del fabbricato, espressa in percentuale - % .

1. Per le aree residenziali di completamento si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
  - zona tributaria 1 = 19,60% per gli interventi ACS\_A1, ACS\_A2; AUC\_A1; AUC\_A3, AUC\_A4 – 13,24% per gli interventi AUC\_B1
  - zona tributaria 2 = 14,83% per gli interventi ACS\_A1, ACS\_A2; AUC\_A1; AUC\_A3, AUC\_A4 – 7,74% per gli interventi AUC\_B1
  - zona tributaria 3 = 14,25% per gli interventi ACS\_A1, ACS\_A2; AUC\_A1; AUC\_A3, AUC\_A4 – 6,38% per gli interventi AUC\_B1
  - zona tributaria 4 = 16,39% per tutti gli interventi di recupero attuati nella zona Forese.
2. Per le aree residenziali di espansione si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
  - zona tributaria 1 = 13,24% per gli interventi AUC\_B2 (già R1e e R2e)
  - zona tributaria 2 = 7,74% per gli interventi AUC\_B2 (già R1e e R2e)
3. zona tributaria 3 = 6,38% per gli interventi AUC\_B2 (già R1e e R2e)
4. Per le aree produttive di completamento si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:
  - zone tributarie, tutte = 17,90%

5. Per le aree produttive di espansione si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

- zone tributarie, tutte = 13,59%

ad eccezione delle seguenti aree da attuarsi con piani particolareggiati:

4.1 – Cà Bianca 5 = 9,30%

4.3 – San Giovanni = 8,43 %

4.3 – Valle di Malta (produttivo) = 8,43% (incidenza media)

4.4 – Valle di Malta (direzionale) = 4,56% di €/mq 2.200,00 (incidenza media)

Per Valle di Malta si applicano, in ogni caso, i valori tabellari allegati, che tengono conto dei parametri di affaccio.

6. Per le aree commerciali, direzionali e di servizio si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

zone tributarie 1, 2, 3 = 22,18 %

7. Per le aree alberghiere, ricettive ed insediamenti ippici si assumono i seguenti valori in funzione delle zone tributarie di cui all'articolo 3:

zone tributarie 1, 2, 3 = 8,96%

**VA** = valore di mercato dell'area - il valore si ottiene applicando le espressioni di cui al successivo articolo 5

#### **ARTICOLO 5 – VALORE DELLE AREE**

1. Il valore delle aree si ottiene applicando la seguente espressione:

**per aree residenziali:**

$$VA (m^2 \text{ superficie utile}) = S * UF (UT) * F * VF * IA$$

$$VA (m^2 \text{ superficie lorda vendibile}) = S * UF (UT) * VF * IA$$

Ove l'espressione  $S * UF (UT)$  rappresenta la quantità edificabile consentita dalle norme dello strumento urbanistico, nelle tabelle allegate l'espressione si assume pari a  $1(m^2)$ ;

In caso di discordanza fra il calcolo effettuato sulla base della superficie utile e della superficie lorda vendibile, applicare il valore più alto.

**per aree terziarie (produttivo, commerciale, alberghiero, ecc.):**

$$VA (m^2 \text{ superficie lorda vendibile}) = S * UF (UT) * VF * IA$$

Ove l'espressione  $S * UF (UT)$  rappresenta la quantità edificabile consentita dalle norme dello strumento urbanistico, nelle tabelle allegate l'espressione si assume pari a  $1(m^2)$ .

2. In caso di compravendita di aree effettuate sulla base di convenzioni od opzioni il cui prezzo è controllato dal comune, il valore delle aree sarà accertato sulla base delle risultanze di questi atti,

prescindendo dal metodo di calcolo del valore di cui al presente articolo ed ai precedenti articoli 2, 3 e 4.

3. In caso di aree fabbricabili senza l'indicazione dell'utilizzazione fondiaria o territoriale, od in caso di piani attuativi dove non vi è relazione fra la superficie del lotto e l'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, il rapporto "S \* UF" o "S \* UT" deve essere sostituito con l'indicazione della superficie realizzabile indicato nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o negli strumenti attuativi.
4. I valori unitari come sopra calcolati possono subire delle variazioni in aumento o in diminuzione in relazione all'andamento del mercato immobiliare. Le tabelle di seguito indicate comprendono già le riduzioni operate nel 2014 e 2017.

#### 5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI DELLE AREE

| AMBITI URBANI CONSOLIDATI                                | DESTINAZIONE PREVALENTE                           | DESTINAZIONE PRG PREVIGENTE                | ZONE A VALORE OMOGENEO                         |        |        |          |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|--------|--------|----------|
|                                                          |                                                   |                                            | VALORI UNITARI €/MQ Superficie Utile           |        |        |          |
|                                                          | RESIDENZIALE                                      |                                            | Zona 1                                         | Zona 2 | Zona 3 | Zona 4   |
| ACS_A1                                                   | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | A1, A2 *, A2**,A3                          | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| ACS_A2                                                   | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | A4                                         | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_A1                                                   | RESID. - TERZIARIO -<br>ARTIGIANALE LABORATORIALE | R1, R1*                                    | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_A2.1                                                 | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | R2, R2*, R2a                               | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_A2.2                                                 |                                                   |                                            |                                                |        |        |          |
| AUC_A2.3                                                 |                                                   |                                            |                                                |        |        |          |
| AUC_A2.4<br>AUC_A2.5<br>AUC_A2.6<br>AUC_A2.7<br>AUC_A2.8 | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | Varie                                      | Schede specifiche                              |        |        |          |
| AUC_A3                                                   | RESIDENZIALE TERZIARIO                            | Rv, Rv*                                    | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_A4                                                   | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | R2c                                        | 728,97                                         | 466,61 | 408,01 |          |
| AUC_B1                                                   | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | R1e                                        | 432,82                                         | 214,05 | 160,56 |          |
| AUC_B2 (*)                                               | RESIDENZIALE TERZIARIO                            | R2e                                        | 492,43/432,82                                  | 243,53 | 182,67 |          |
| AUC_B3 – AUC_B5                                          | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | R3r,Fs-golf                                | 497,49                                         | 214,05 | 160,56 |          |
| AUC_C1                                                   | RESID. - TERZIARIO -<br>ARTIGIANALE LABORATORIALE | R3                                         | 728,97                                         | 466,61 | 448,36 |          |
| AUC_C2                                                   | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | G                                          | 728,97                                         | 466,61 | 448,36 |          |
| AUC_D                                                    | RESIDENZIALE - TERZIARIO                          | Agricola                                   | 728,97                                         | 466,61 | 448,36 |          |
| FORESE                                                   | RESIDENZIALE                                      |                                            |                                                |        |        | 212,5396 |
|                                                          | PRODUTTIVO                                        |                                            | VALORI UNITARI €/MQ Superficie lorda vendibile |        |        |          |
| ASP_A                                                    | PRODUTTIVO - TERZIARIO                            | Pi, Pic-Pie, Pie*                          | 118,49                                         | 114,49 | 114,49 |          |
| San Giovanni                                             | PRODUTTIVO - TERZIARIO                            |                                            | 37,67                                          |        |        |          |
| ASP_B                                                    | PRODUTTIVO - TERZIARIO                            | Pi, Pie                                    | 118,49                                         | 114,49 | 114,49 |          |
| ASP_C                                                    | PRODUTTIVO - TERZIARIO                            | Pi, Pic Gallo, Pie, Pa,<br>Pac, Ac, S3,Fi* | 118,49                                         | 114,49 | 114,49 |          |
| ASP_COM                                                  | COMMERCIALE- PRODUTTIVO<br>- TERZIARIO            | Pc,, Pcc, Pc,Pec, ft,                      | 259,09                                         | 250,35 | 250,35 |          |

(\*) Panzacchia sud, Via Tanari = 432,82; Via Madonnina, Panzacchia nord, O.Grande = 492,43

Nota: in caso di aree non urbanizzate e parzialmente urbanizzate, i valori dovranno tenere conto dei costi di urbanizzazione.

Sede legale: via Rivani, 99 int. 3 – 40138 Bologna (BO) –

☎ 051533885 - 📠 0516022610 – ✉ info@getec.it - [getec.servizi@legalmail.it](mailto:info@getec.it)

codice fiscale e partita I.V.A.: 02908871201

| 2 - Valle di Malta |            |        |         |             |              |       |              |          |             |          |               |             |                |
|--------------------|------------|--------|---------|-------------|--------------|-------|--------------|----------|-------------|----------|---------------|-------------|----------------|
| lotto              | SF -<br>mq | Indice | su - mq | Destin.     | VF -<br>€/mq | IA    | VA -<br>€/mq | Affaccio | rid<br>2014 | rid,2017 | VA -<br>mq/su | VA/mq<br>SF | Valore lotto   |
| L1                 | 4655       | 0,9    | 4189,5  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,15     | 12,50%      | 11,00%   | 64,17         | 57,75       | € 268.846,63   |
| L2                 | 5157       | 0,9    | 4641,3  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,15     | 12,50%      | 11,00%   | 64,17         | 57,75       | € 297.839,33   |
| L3                 | 13615      | 0,9    | 12253,5 | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,15     | 12,50%      | 11,00%   | 64,17         | 57,75       | € 786.325,85   |
| L4                 | 9445       | 0,9    | 8500,5  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,15     | 12,50%      | 11,00%   | 64,17         | 57,75       | € 545.490,10   |
| L5                 | 18566      | 0,9    | 16709,4 | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,1      | 12,50%      | 11,00%   | 61,38         | 55,24       | € 1.025.647,44 |
| L6                 | 2396       | 0,9    | 2156,4  | direzionale | 2200         | 4,56% | 100,32       | 1,1      | 12,50%      | 11,00%   | 85,94         | 77,34       | € 185.313,73   |
| L7                 | 18718      | 0,9    | 16846,2 | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 1,1      | 12,50%      | 11,00%   | 61,38         | 55,24       | € 1.034.044,43 |
| L8                 | 5162       | 0,9    | 4645,8  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64         | 40,18       | € 207.393,46   |
| L9                 | 3217       | 0,9    | 2895,3  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64         | 40,18       | € 129.249,28   |
| L10                | 2360       | 0,9    | 2124    | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64         | 40,18       | € 94.817,62    |
| L11                | 4301       | 0,9    | 3870,9  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64         | 40,18       | € 172.801,10   |
| L12                | 3753       | 0,9    | 3377,7  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64         | 40,18       | € 150.784,13   |
| L13                | 1836       | 0,9    | 1652,4  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,8      | 12,50%      | 11,00%   | 44,64         | 40,18       | € 73.764,90    |
| L14                | 4888       | 0,9    | 4399,2  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 184.110,91   |
| L15                | 1664       | 0,9    | 1497,6  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 62.676,06    |
| L16                | 2793       | 0,9    | 2513,7  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 105.200,85   |
| L17                | 2112       | 0,9    | 1900,8  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 79.550,38    |
| L18                | 2132       | 0,9    | 1918,8  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 80.303,70    |
| L19                | 3013       | 0,9    | 2711,7  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 113.487,35   |
| L20                | 2517       | 0,9    | 2265,3  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 94.805,07    |
| L21                | 2301       | 0,9    | 2070,9  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 86.669,23    |
| L22                | 8502       | 0,9    | 7651,8  | prod.       | 850          | 8,43% | 71,66        | 0,75     | 12,50%      | 11,00%   | 41,85         | 37,67       | € 320.235,47   |

## AREE EDIFICABILI INSERITE NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

| POC N. 1 - 2017 / 2022 -ADOTTATO IL 23/11/2017 - APPROVATO IL 21 MARZO 2019 - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - VALORIZZAZIONE<br>AREE - ANNO 2019 |                   |                   |                   |                   |                   |                   |                    |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| ART.1                                                                                                                                               | ART.2             | ART.3             | ART.4             | ART.5             | ART.6             | ART.7             | ART.8              | TOTALE             |
| TANARI                                                                                                                                              | PANCZACCHIA<br>3  | IL PORTONE        | QUADERNA<br>NORD  | QUADERNA<br>SUD   | BORGO NORD        | CA' BIANCA 7      | CA' BIANCA 6       |                    |
| €<br>367.980,00                                                                                                                                     | €<br>4.152.790,06 | €<br>4.527.017,40 | €<br>1.980.127,74 | €<br>1.075.756,15 | €<br>2.753.636,26 | €<br>3.787.616,40 | €<br>12.868.386,80 | €<br>31.513.310,81 |

Si allegano in calce le schede di valorizzazione di ciascuna area.

### ARTICOLO 6 – ACCERTAMENTO

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso il valore in comune commercio delle aree sarà applicato con le seguenti modalità:
  - a) Il valore delle aree calcolato con il metodo di cui ai precedenti articoli 3, 4, 5 è riassunto in una tabella allegata alle presenti norme e rappresenta un parametro da confrontare col valore dichiarato; fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ai sensi di legge, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta sia stata versata nei termini di legge sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con le presenti norme.
  - b) Quando la differenza fra il valore dell'area stabilito nella tabella di cui al precedente paragrafo a) ed il valore dichiarato è uguale od inferiore al **5%**, la denuncia del contribuente sarà accettata come veritiera. Le denunce superiori al valore di cui al precedente punto a) del presente articolo non danno diritto a rimborsi.
  - c) Quando il valore dichiarato è più basso di quello risultante dalle presenti norme in misura superiore al **5%**, il valore di cui al precedente punto a) del presente articolo, l'Ufficio Tributi procederà all'attivazione del relativo procedimento di accertamento nelle forme previste dalla legge. Nel corso del procedimento l'ufficio tributi può comunicare al contribuente il valore dell'area risultante dall'applicazione di tale metodo di calcolo. Nel caso in cui il contribuente sollevi fondate obiezioni, l'ufficio può ricorrere ad una stima analitica che tenga conto di tutti i fattori incrementativi e decrementativi del valore del terreno fabbricabile.

## ARTICOLO 7 – PRESUPPOSTI D'IMPOSTA

1. Per le aree che saranno destinate come fabbricabili da future varianti dello strumento urbanistico generale, l'imposta si applica dalla data di adozione dello stesso strumento urbanistico.
2. In caso di aree parzialmente edificate già considerate di pertinenza di edifici esistenti, per le quali sia stata rilasciata una concessione o autorizzazione edilizia per la realizzazione di un ampliamento o di un nuovo corpo di fabbrica distaccato dall'unità principale, l'imposta si applica dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia che ha accertato la fattibilità della potenzialità edificatoria residua, e fino al momento del deposito in comune della comunicazione di fine dei lavori; la superficie di area, ai fini impositivi, è calcolata in base al rapporto esistente tra la volumetria del fabbricato esistente e la nuova volumetria risultante dal progetto approvato. L'imposta continua ad applicarsi anche nel caso in cui l'ampliamento od il nuovo corpo di fabbricato non vengano realizzati.
3. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettivo utilizzo. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.
4. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31 comma 1, lettere c) *-restauro e risanamento conservativo-*, d) *- ristrutturazione edilizia-*, e) *- ristrutturazione urbanistica-* della legge 5 agosto 1978 n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, dalla data di inizio dei lavori, comunque denominato, 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.
5. In caso di edificio collabente individuato nelle categorie catastali fittizie come "F2", qualora sussista la possibilità di trasformazione a norma dello strumento urbanistico vigente, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, commisurata alla superficie utile trasformabile, alla destinazione consentita dalla norma urbanistica ed alla zona in cui è inserito l'immobile.

## ARTICOLO 8 – AGGIORNAMENTO

1. I valori ed i parametri di cui al precedente articolo 4, saranno annualmente verificati sulla scorta dell'andamento del mercato immobiliare dell'anno precedente.

2. Gli eventuali nuovi valori e parametri saranno determinati annualmente dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella di cui alla precedente lettera a) dell'articolo 6. Al fine di ridurre al minimo il contenzioso, la tabella aggiornata sarà resa nota al pubblico con mezzi idonei,