



Città di Medicina

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 85 DEL 20/05/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI E VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2019

L'anno **duemiladiciannove**, il giorno **venti** del mese di **Maggio** alle ore 15:00 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza
RAMBALDI ONELIO	Sindaco	Presente
MONTANARI MATTEO	Vice Sindaco	Presente
FAVA DILVA	Assessore	Presente
BALESTRAZZI MAURO	Assessore	Presente
BARICORDI VALENTINA	Assessore	Assente
ZANDI FRANCESCA	Assessore	Presente

Totale presenti: 5 Totale assenti: 1

Presiede l'adunanza il Sindaco Onelio Rambaldi .

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;

Considerato che con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Medicina n. 155 del 28/11/2011 è stato stabilito di conferire al Nuovo Circondario Imolese con decorrenza 01.01.2013 le funzioni comunali in materia di “Servizio Tributi” e “Gestione delle risorse umane” al fine della loro gestione in forma associata secondo i tempi e le modalità previste nelle convezioni allegate al suddetto provvedimento, definendo all’art. 6 della fattispecie relativa alla funzione associata del Servizio Tributi, la dotazione di un’unica struttura organizzativa suddivisa in due poli territoriali, alle dirette dipendenze del Circondario (Area Est: Comuni di Imola, Mordano, Casafiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice, Castel del Rio e Area Ovest: Castel San Pietro Terme, Medicina, Dozza, Castel Guelfo di Bologna);

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;

l’art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 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 per l’applicazione dell’IMU, approvato con delibera C.C. n. 108 del 26/9/2012, così come modificato ed aggiornato ai sensi di legge, con deliberazione C.C. n. 43 del 22/05/2014;

Richiamato in particolare 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;

Richiamata la deliberazione C.C. n. 26 del 17/04/2013, esecutiva dal 11/05/2013, 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. n. 20/2000 e succ. mod.);

Richiamata la deliberazione C.C. n. 11 del 11/03/2016, esecutiva dal 06/04/2013, relativa all'approvazione 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 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) (art. 33 34 L.R. 20/2000 e succ. mod);

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;

Vista la delibera di G.C. n. 135 del 21/10/2013 con cui è stato approvato il metodo di calcolo dei valori delle aree edificabili ai fini IMU ed i valori delle stesse a valere dal 1° gennaio 2013, nonché la delibera di G.C. n. 88 del 22 maggio 2014 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014, la delibera G.C. n. 53 del 04/05/2015 relativa alla conferma dei valori anche per l'anno 2015, la delibera G.C. n. 94 del 20/06/2016 di aggiornamento del metodo di calcolo ed approvazione dei valori per l'anno 2016, la delibera G.C. n. 46 del 22/05/2017 di approvazione dei criteri e dei valori ai fini IMU per l'anno 2017 e la delibera G.C. n. 66 del 29/05/2018 di approvazione dei criteri e dei valori 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, mentre gli stessi sono stati ridotti nell'anno 2017 e confermati per l'anno 2018;

Richiamata la determinazione n.74 del 29/03/2019 con la quale il Nuovo Circondario Imolese ha conferito incarico allo Studio GETEC srl per la valorizzazione delle aree edificabili l'anno 2019;

Vista la relazione presentata dallo Studio Getec s.r.l. prot. 8817/2019, conservata all'ufficio tributi, in cui viene confermato il metodo di calcolo in relazione agli strumenti urbanistici

approvati: PSC e RUE, schede "VIP" di valorizzazione delle aree urbanizzabili, schede "U" relative ad ambiti consolidati soggetti a convenzione, e nella quale viene proposta la conferma dei valori tabellari vigenti nell'anno 2018 per quanto riguarda il comparto residenziale, mentre una diminuzione del valore delle aree produttive;

Ritenuto pertanto di condividere il contenuto della suddetta relazione e che l'approvazione di tali valori ha la valenza degli "studi di settore" per i contribuenti interessati e che tali valori di riferimento – conformemente all'art. 9 del vigente Regolamento dell'IMU – non costituiscono limitazione al potere di accertamento del Comune;

Vista la deliberazione n. 83, in data 21/12/2018, con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2019/2021 e con cui vengono anche confermate le aliquote IMU anno 2019;

Visto il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente Servizio Associato Tributi NCI e dal Responsabile Edilizia Privata e Urbanistica, ed in merito alla regolarità contabile del Responsabile Servizio Finanziario, ai sensi dell'art.49 comma 1° del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti palesi, favorevoli e unanimi;

DELIBERA

per le motivazioni esposte in premessa

1.di approvare, a far data dal 1° gennaio 2019, la conferma dei criteri di determinazione dei valori e il metodo di calcolo, ed i nuovi valori delle aree edificabili esistenti nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU, come da allegato A), parte integrante della presente deliberazione;

2.di dare atto che il gettito IMU di competenza rimane coerente a quanto stanziato nel Bilancio di Previsione anno 2019;

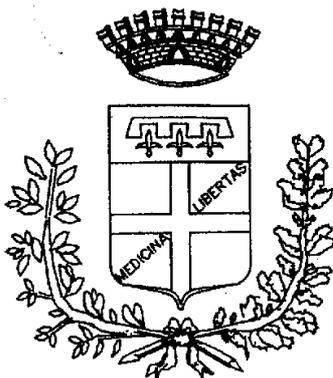
3.di incaricare l'Ufficio Tributi di dare adeguata informazione tramite la pubblicazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019 nella sezione Tributi del sito del Nuovo Circondario Imolese;

4.di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
(Onelio Rambaldi)
(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Cinzia Giacometti)
(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI MEDICINA

(Provincia di Bologna)

Ufficio Tributi
via Libertà 103 40059 Medicina

METODO DI CALCOLO DEL

VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

AI FINI DELLA IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - IMU

2019

ARTICOLO 1- FINALITÀ

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 l'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 11/03/2016 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..

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

AR.n - Ambiti da riqualificare per rifunionalizzazione

ASP_A - Ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo esistenti

ASP_C - Ambiti prevalentemente produttivi/terziari comunali esistenti

ASP_COM - Ambiti prevalentemente commerciali esistenti

U – Ambiti destinati ad interventi diretti convenzionati.

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

I_N.n - Infrastrutture per la mobilità di maggiore rilevanza di progetto

IF_N.n - Ambiti di localizzazione nuova stazione ferroviaria

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 A VALORE OMOGENEO

Ai fini della determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili il territorio comunale è stato diviso in cinque zone omogenee all'interno delle quali si rilevano dei valori di compravendita omogenei:

- zona 1 - *Capoluogo e zone limitrofe di Ganzanigo e Villafontana*; compresa nei fogli catastali interi: 132, 133, 134, 137, 139, 140, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 176, 178, 179, 180, 181.
- zona 2 - *Fossatone e porzioni di territorio comunale verso ovest*; compresa nei fogli catastali interi: 88, 109, 110, 111, 112, 128, 129, 130, 131, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 171, 172, 173, 174, 175, 177.
- zona 3 - *Crocetta, San Martino e porzioni di territorio comunale verso est*; compresa nei fogli catastali interi :165, 166, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190.
- zona 4 - *Frazioni di Fiorentina, Sant'Antonio, Portonovo e le porzioni di territorio comunale verso nord*. compresa nei fogli catastali interi: 19, 33, 38, 54, 55, 18, 32, 67, 68,72
- zona 5 - *aree agricole* compresa nei fogli catastali interi: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94,

95, 96, 97, 98, 99,100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 135, 136, 138, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 167, 168, 169, 170.-

Le aree agricole coincidono con le zone omogenee E del Piano Regolatore Generale.

Le zone sono individuate nell'allegata planimetria del territorio comunale.

ARTICOLO 4- PARAMETRI

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 504/92 il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione.

Il valore delle aree fabbricabili è direttamente proporzionale alla quantità edificatoria, la quale è espressa dagli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria. Indici che si ricavano dalle norme di attuazione del P.S.C. e del R.U.E. per ciascuna delle zone in cui è articolato il territorio comunale. Per convenzione il valore di un'area fabbricabile è ricavata in funzione del valore del fabbricato in essa potenzialmente realizzabile. Per determinare il valore di un'area fabbricabile occorre quindi conoscere la sua superficie e il suo indice di utilizzazione..

In conclusione per determinare il

VA = *valore dell'area da ricercare, espressa in Euro*

Occorrono i seguenti parametri:

S = *superficie del lotto fabbricabile risultante dalla mappa catastale e dalle tavole del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadrati*

UF = *indice di utilizzazione fondiaria, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.*

UT = *indice di utilizzazione territoriale,, risultante della "norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, espressa in metri quadri su metri quadrati - mq/mq.*

SU = superficie utile del fabbricato, in caso di lotto non edificato, si ottiene dal prodotto di S * UF oppure S * UT,

SC = superficie complessiva del fabbricato, in caso di aree parzialmente edificate, edificate e per le quali sia stato rilasciato il titolo edilizio, si ricava dagli atti della concessione edilizia che autorizza l'intervento.

VALORI UNITARI espressi in Euro per metro quadrato di superficie utile del fabbricato, come espressi dalle seguenti tabelle.

AMBITI "U" di intervento diretto convenzionato, si tratta di aree collocate in ambiti urbani consolidati dove l'intervento è soggetto ad una convenzione urbanistica ed alla realizzazione delle opere perequative previste dal R.U.E.

TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI DELLE AREE					
AMBITI URBANI CONSOLIDATI	VALORI UNITARI €/MQ Superficie Utile				
	ZONE a VALORE OMOGENEO				
	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
ACS_A1	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
ACS_A2	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_A1	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_A2	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_A3	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_A4	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AUC_B	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
AR.n	507,52	285,05	258,02	197,14	195,04
ASP_A	85,00	75,00	49,28	33,44	
ASP_C	135,00	90,00	65,00	41,36	41,36
ASP_COM	135,00	90,00	65,00	41,36	41,36

AMBITI "U" DI INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO							
Ambito	€/mq S.U.	Ambito	€/mq S.U.	Ambito	€/mq S.U.	Ambito	€/mq S.U.
U1	507,52	U12	489,76	U24	200,85	U34	197,14
U2	295,63	U13	507,52	U25	335,78	U35	64,29
U4	474,20	U14	216,42	U26	277,52	U36	221,51
U5	431,65	U15	259,98	U27	498,32	U37	38,52
U6	355,03	U16	277,52	U28	482,98		
U7	458,45	U19	464,76	U29	285,05		
U8	352,53	U20	451,92	U30	285,05		
U9	328,73	U21	417,66	U31	24,75		
U10	323,32	U22	246,32	U32	59,94		
U11	452,32	U23	507,52	U33	98,00		

ARTICOLO 5- VALORE DELLE AREE

Per le aree inedificate il valore si ottiene applicando i valori unitari di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione:

$$VA = S * UF \text{ o } UT * VAU$$

Per le aree edificate, parzialmente edificate e per le quali sia stato rilasciato il titolo edilizio il valore dell'area VA si ottiene applicando i parametri di cui al precedente articolo 4 alla seguente espressione:

$$VA = SC * VAU$$

Il valore delle aree calcolato sulla base dei precedenti articoli si applica per l'anno 2016 e successivi fatto salvo l'aggiornamento di cui al successivo punto 6.

Ai fini di tenere conto degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, previsti dal 5° comma dell'articolo 5 del Decreto Legislativo n° 504, in sede di accertamento l'ufficio potrà dedurre tali oneri dai valori tabellari. Gli oneri potranno essere accertati in contraddittorio con il contribuente e dovranno essere riferiti a lavori che eccedano le normali operazioni connesse alla costruzione di un edificio. In particolare tali oneri possono essere riferiti, a puro titolo esemplificativo, a:

- realizzazione di fondazioni speciali dovuti a scarsa consistenza meccanica dei terreni;
- realizzazione di opere di prosciugamento dei terreni di fondazione;
- realizzazione di opere particolarmente onerose per l'allacciamento ai servizi pubblici, in relazione anche alla qualità e quantità dell'intervento progettato;
- realizzazione di opere di urbanizzazione generale esterne al comparto e necessarie alla costruzione degli edifici;
- realizzazione di opere di difesa da agenti inquinanti che eccedano quelle obbligatorie per legge.

L'elenco degli oneri non è esaustivo e potrà essere integrato a discrezione dell'ufficio qualora a suo giudizio ricorrano i presupposti previsti dall'innanzi richiamato 5° comma.

Gli oneri per l'adattamento del terreno dovranno essere adeguatamente documentati dal contribuente mediante il deposito delle fatture in caso di interventi già eseguiti, o mediante perizia redatta da un tecnico abilitato in caso di opere ancora da eseguire.

In ogni caso gli oneri non potranno superare il 50% del valore tabellare.

DEFINIZIONE DEI VALORI RIFERITI ALLE AREE URBANIZZABILI INTRODOTTE DAL PSC

Il Comune di Medicina, è dotato del Piano Strutturale Comunale vigente dal 2016 . Nel merito, le previsioni territoriali indicate nel PSC hanno carattere programmatico e per la loro attuazione è necessario l'inserimento nel POC. Solamente ad approvazione avvenuta del POC le aree acquisiranno il "diritto ad edificare". Si riconosce quindi alle aree individuate negli ambiti del PSC una potenzialità edificatoria, piuttosto che un'immediata attribuzione del

diritto all'edificazione, di conseguenza, viene influenzata direttamente la base imponibile dell'imposta municipale sugli immobili.

IL Nuovo Circondario Imolese ha adottato i criteri generali inerenti la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica sugli immobili. I suddetti criteri forniscono ai comuni degli indirizzi volti ad assicurare una applicazione uniforme dell'imposta. Relativamente alle aree urbanizzabili, individuate negli ambiti ANS, ASP, DN, DEA dal PSC il valore viene riferito ai "Valori Agricoli Medi" (VAM) con l'applicazione delle opportune parametrizzazioni necessarie".

Definizione di valore agricolo medio.

Il "valore agricolo medio" è determinato annualmente per zone omogenee, definite come "Regioni Agrarie", ed è stabilito dalla Commissione provinciale istituita dalla Regione Emilia Romagna. La provincia di Bologna è ripartita in otto regioni agrarie. Il nuovo circondario Imolese è compreso in due Regioni Agrarie: la numero cinque – Colline del Sillaro e del Santerno; la numero otto – Pianura dell'Idice e del Santerno. Alla Regione Agraria n. 5 appartengono i comuni di: Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel San Pietro Terme, Dozza, Fontanelice. Alla Regione Agraria n. 8 appartengono i comuni di: Castel Guelfo, Imola, Medicina, Mordano.

Il quadro d'insieme dei valori agricoli medi riporta, per ogni Regione Agraria, i valori delle unità colturali: seminativi, prati, pascoli, orti, ecc.

Ai fini della determinazione del valore delle aree urbanizzabili, sarà preso in considerazione il solo valore del terreno riferito alla coltura più diffusa; VAM = valore del seminativo" espresso in €/mq. ST (superficie territoriale);

A questo valore agricolo sarà aggiunto il valore riferito alla sua idoneità di base alla trasformazione urbanistica accertata dal PSC, e cioè la capacità di accogliere i diritti edificatori previsti dalla pianificazione urbanistica generale.

Determinazione dei parametri correttivi.

Il procedimento di calcolo del valore delle aree urbanizzabili (VAU) è determinato come segue:

- 1) Trasformazione del valore dell'area di espansione, di eguale destinazione e ubicazione territoriale a quella che si vuole trovare, già determinata ai fini dell'imposta nei capitoli precedenti, da "superficie utile" (SU) a "superficie territoriale" (ST), secondo la seguente espressione: $VUF = \text{Valore SU} \times UT$. Il valore della SU, espresso in €/mq è ricavato dai valori tabellari per le aree di espansione.

L'indice di "Utilizzazione Territoriale" è ricavato dalle schede di PSC ed è

normalmente espresso in mq/mq, riferita alla sola capacità edificatoria privata minima.

2) Determinazione del coefficiente "K". Esso è ricavato dall'espressione: $K = 1 / (1+q)^n$.

Ove:
q= 16% rischio dell'imprenditore: composto da oneri finanziari (5%) + rischio di non edificabilità, varianti normative, non attuazione del POC (3%) + indeterminazione andamento mercato immobiliare (5%) + costi amministrativi e tecnici di trasformazione (3%)
n = tempo di trasformazione di quindici anni

Fattore $K = 1 / (1+16\%)^{15} = 0,108$

Determinazione del valore delle aree urbanizzabili.

Infine il valore delle aree urbanizzabili VAU viene determinato dalla seguente espressione:

$VAU = VAM + (VUF * K)$

Ove :

VAU= valore area urbanizzabile da ricercare

VAM= valore agricolo medio

VUF= valore superficie territoriale data dall'espressione $SU * UT$ (superficie utile per indice di utilizzazione territoriale)

$K = 0,108$

ARTICOLO 6- AGGIORNAMENTO

I valori delle aree determinate in base ai precedenti articoli saranno rivalutati periodicamente, in relazione alle effettive condizioni di mercato.

Tali valori saranno determinati dalla Giunta Comunale con conseguente aggiornamento della tabella allegata.

ARTICOLO 7 - VALIDITA'

I presenti criteri sono applicabili durante il periodo transitorio che vede la contemporanea presenza del PSC e del RUE e fino all'adozione del Piano Urbanistico Generale di cui alla legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 che sostituirà PSC, RUE e POC. Dopo l'approvazione degli accordi operativi, previsti dalla legislazione urbanistica dovranno essere aggiornate le schede di valutazione con la conseguente revisione dei valori unitari in

relazione alle quantità edificabili, alle destinazioni d'uso ed agli oneri da sostenersi per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, risultanti dagli accordi operativi.

Di seguito la tabella riassuntiva dei valori delle aree urbanizzabili

AREE URBANIZZABILI		
AMBITO	DENOMINAZIONE	VALORE €/MQ SUPERFICIE TERRITORIALE
ANS_C1.1	Via Flosa	14,67
ANS_C1.2	Fasanina	19,55
ANS_C2.1	La fabbrica	9,26
ANS_C2.2	Fantina	9,26
ANS_C2.3	Sillaro	9,26
ANS_C2.4	Stradellaccio	9,26
ANS_C2.5	Bottrigara	9,26
ANS_C2.6	Fasanina	9,26
ANS_C2.7	Idice	5,47
ANS_C2.8	S.Carlo N	9,26
ANS_C2.9	S.Carlo S	9,26
ASP_AN2.1	Nord	4,29
ASP_AN2.2	San Vitale	5,99
AR.1	Consorzio Agrario	13,23
DN.1	Canale di Medicina nord	4,49
DN.2	San Rocco	4,49
DN.3	Preta sud	4,49
DN.4	Fasanina	4,49
DN.5	Fossatone	3,50
DN.6	Via Del Piano	4,49
DEA.2	Canale di Medicina sud	4,49
DEA.3	Villa Fontana	4,49
ASP_CN2.1	Piano	6,42

Note:

Gli ambiti sono descritti nelle schede "Valsat indirizzi progettuali" (VIP) - elaborato "D" del PSC

Per superficie territoriale s'intende l'area compresa nel confine dell'ambito



Città di Medicina

SERVIZIO TRIBUTI ASSOCIATO

Proposta di Giunta Comunale n.ro 164

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI E VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU
PER L'ANNO 2019

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA (art. 49 D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii)

*Si esprime parere **favorevole** sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.*

Il Dirigente

Roberto Monaco

(atto sottoscritto digitalmente)

li, 20/05/2019



Città di Medicina

Proposta di Giunta Comunale n.ro 164

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI E VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU
PER L'ANNO 2019

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA (art. 49 D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii.)

*Si esprime parere **favorevole** sulla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.*

il Responsabile

Sisto Astarita

(atto sottoscritto digitalmente)

lì, 20/05/2019



Città di Medicina

SERVIZIO TRIBUTI ASSOCIATO

Proposta di Giunta Comunale n.ro 164

OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI E VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU
PER L'ANNO 2019

SERVIZI FINANZIARI E COMUNICAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE (art. 49 D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii.)

*Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del D.Lgs 18 Agosto 2000 e succ. modifiche si rilascia parere **favorevole** di regolarità contabile sull'atto in oggetto.*

IL RESPONSABILE FINANZIARIO

Giuseppina Rinaldi

(atto sottoscritto digitalmente)

Li, 20/05/2019