

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
Provincia di Bologna

Deliberazione n. 58

COPIA

Cat. __ Cl. __ Fasc. __

Prot. n. del /Cg

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE METODO DI CALCOLO E VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2012

L'anno DUEMILADODICI il giorno 07 (SETTE) del mese di MAGGIO, alle ore 9,00 nella Casa Comunale, convocata dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

1)	Brunori Sara	Sindaco	Presente
2)	Garuti Giampiero	Vice Sindaco	Presente
3)	Dalfiume Sauro	Assessore	Presente
4)	Baldazzi Cristina	Assessore	Presente
5)	Bellavia Roberta	Assessore	Presente
6)	Del Vecchio Chiara	Assessore	Presente
7)	Montebugnoli Stelio	Assessore	Presente
8)	Tinti Fausto	Assessore	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Generale, D.ssa Cinzia Giacometti.

Il Presidente, Sindaco SARA BRUNORI, dopo avere constatato il numero legale 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 Castel San Pietro Terme n.150 del 24/11/2011 è stato stabilito di conferire al Nuovo Circondario Imolese 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 previsti 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, Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice, Castel del Rio e **Area Ovest:** Castel San Pietro Terme, Medicina, Dozza, Castel Guelfo di Bologna);
- Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale del Nuovo Circondario Imolese n. 63 del 28/12/2011 con la quale è stato approvato il comando del personale, l’attribuzione degli incarichi di direzione e la definizione delle posizioni organizzative che, a decorrere dal 1/1/2012, vanno a fare parte dell’organico dell’Ufficio Tributi Associato, prevedendo, per ciascuna Area territoriale l’individuazione di un Responsabile referente che, in riferimento ai tributi comunali rientranti nella gestione associata oggetto della presente convenzione, i Referenti siano nominati “Funzionari Responsabili” di imposta ai sensi della normativa vigente, in tale veste adottano tutti gli atti gestionali nelle rispettive materie;
- Preso atto del provvedimento prot. n.7152/6 del 28.12.2011 di nomina del Dirigente dell’Ufficio Tributi Associato del Nuovo Circondario Imolese nella persona del dott. Antonio Caravita, e del decreto prot.n.67/6 del 09.01.2012 di nomina della PO nella persona della D.ssa Stefania Martelli, designata Responsabile Tributi Polo Ovest – Ufficio Tributi Associato del Nuovo Circondario Imolese;

Visto l’art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, relativo all’istituzione e disciplina dell’imposta municipale propria, (I.M.U.);

Visto 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;

Visti gli artt.52 e 59 D.Lgs.446/97 in materia di potestà regolamentare dei Comuni;

Visto il Regolamento di disciplina dell’IMU, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 19/4/2012;

Visto l’art.6 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°12 del 7/2/2011 con cui si sono aggiornati i valori delle aree edificabili a valere dal 1° gennaio 2011;

Vista la determinazione dirigenziale n°81 del 13/02/2012 di affidamento del servizio di determinazione/aggiornamento del valore delle aree edificabili ai fini IMU,

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

Vista la relazione per la determinazione del metodo di calcolo del valore delle aree edificabili depositata agli atti presso l’Ufficio Tributi;

Preso atto che in tale relazione risulta il valore delle aree edificabili diminuito rispetto ai valori approvati per il 2011, in considerazione della crisi del mercato immobiliare e della stagnazione sia dei valori delle aree che dei valori degli edifici;

Preso atto che l'approvazione di tali valori per le aree edificabili, che ha la valenza degli "studi di settore" per i contribuenti interessati, è vigente, nel territorio comunale, dal 1/1/2012;

Visto il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'Area Servizi per il Territorio e la Collettività, arch. Ivano Serrantoni, ed il parere tecnico favorevole espresso dal Dirigente Servizio Associato Tributi NCI, dott. Antonio Caravita ai sensi dell'art.49 comma 1° del D.Lgs. n.267/2000;

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

DELIBERA

1) di approvare il metodo di calcolo delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2012, applicabile nel territorio comunale (allegato A) e l'aggiornamento, a far data dal 1° gennaio 2012, dei valori delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, come da allegato B, entrambi parti integranti della presente delibera.

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'

1. Il metodo determina le modalità di applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) alle aree edificabili previste negli strumenti urbanistici generali, determina i criteri di stima, la notifica e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il metodo integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'IMU.

ARTICOLO 2 – DEFINIZIONI

1. Le aree fabbricabili sono quelle specificatamente individuate nelle tavole dello strumento urbanistico generale con le lettere:
 - "R1", "R2", "R2c", per insediamenti residenziali di completamento;
 - "Rv", "R3", "R3r" per insediamenti residenziali con edifici a destinazione originaria diversa;
 - "R1e", "R2e", per insediamenti residenziali di espansione;
 - "Pi", "Pic", "Pie" per insediamenti industriali ed artigianali;
 - "Pc", "Pcc" per insediamenti commerciali;
 - "Pa", "Pac" per insediamenti alberghieri;
 - "Pe", "Pec" per insediamenti ippici.

Le eventuali nuove zonizzazioni conseguenti a varianti specifiche dello strumento urbanistico generale sono recepite in analogia a quelle innanzi indicate.

2. Le aree fabbricabili si dividono in due tipi: le aree inedificate e le aree parzialmente edificate.
3. 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 dallo strumento urbanistico generale e dagli atti del Comune;
 - b) effettiva utilizzazione della predetta potenzialità con le modalità previste al successivo articolo 7.

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 dalle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale su base catastale in scala 1 : 2.000 dei centri abitati:
 - zona tributaria 1 – Tavole 5.1; 5.2; 5.3; 5.4; 5.5; 5.6;
 - zona tributaria 2 – Tavole 5.6;
 - zona tributaria 3 – Tavole 5.6.-Su base Carta Tecnica Regionale in scala 1 : 5.000 delle aree agricole:
 - zona tributaria 4 – tavole dalla 4.1 alla 4.29
4. Le zone tributarie sono altresì 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

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 generale, espressa in metri quadrati – mq.

UF = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle "norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, 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 generale, 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	1,90
superficie massima Snr consentita: 130% della Su			
vale per le seguenti sottozone: 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	1,67
superficie massima Snr consentita: 90% della Su			
vale per le seguenti sottozone: 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 R1, R2, R2c RV, R3 - 13,24% per gli interventi R3r
- zona tributaria 2 = 14,83% per gli interventi R1, R2, R2c RV, R3 - 7,74% per gli interventi R3r
- zona tributaria 3 = 14,25% per gli interventi R1, R2, R2c RV, R3 - 6,38% per gli interventi R3r
- 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 R1e e R2e
- zona tributaria 2 = 7,74% per gli interventi R1e e R2e
- zona tributaria 3 = 6,38% per gli interventi R1e e R2e

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

- zone tributarie, tutte = 16,78%

4. 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.

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

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

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

7. 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:

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

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

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.):

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

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.

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, tramite ad esempio la pubblicazione nel sito internet.

ALLEGATO "B" alla delibera n. 58/G.C. del 07/05/2012

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	L1	M
TABELLA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI - ANNO 2012	Unità misura	Superficie area mq	Indice utilizzazione Fondiaria mq/mq	Indice utilizzazione Territoriale mq/mq	Fattore di conversione	Valore fabbricato Euro/mq S.L.V. - revisione 2007	Incidenza area % - revisione 2007	Valore area Euro/mq edificio	Valore area Euro/mq superficie lorda vendibile edificio	Note 1	Note 2	Note 3	diminuzione percentuale rispetto al 2011
RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO		S	UF	UT	F	VF	IA	VA	VA				
ZONA TRIBUTARIA 1													
R1	mq/mq	1	0,35		1,90	2.500,00	19,60%	931,00	490,00		20		5,59%
R2	mq/mq	1	0,35		1,90	2.500,00	19,60%	931,00	490,00		20		5,59%
R2c	mq/mq				1,90	2.500,00	19,60%	931,00	490,00	1	20		5,59%
Rv	mq/mq				1,90	2.500,00	19,60%	931,00	490,00	2	20		5,59%
R3	mq/mq	1	0,40		1,90	2.500,00	19,60%	931,00	490,00	3	20		5,59%
R3r	mq/mq	1		0,40	1,67	2.500,00	13,24%	552,77	331,00		20		6,56%
ZONA TRIBUTARIA 2													
R1	mq/mq	1	0,35		1,90	2.000,00	14,83%	563,54	296,60		20		6,44%
R2	mq/mq	1	0,35		1,90	2.000,00	14,83%	563,54	296,60		20		6,44%
R2c	mq/mq				1,90	2.000,00	14,83%	563,54	296,60	1	20		6,44%
Rv	mq/mq				1,90	2.000,00	14,83%	563,54	296,60	2	20		6,44%
R3	mq/mq	1	0,40		1,90	2.000,00	14,83%	563,54	296,60	3	20		6,44%
R3r	mq/mq	1		0,40	1,67	2.000,00	7,74%	258,52	154,80		20		8,94%
ZONA TRIBUTARIA 3													
R1	mq/mq	1	0,35		1,90	1.800,00	14,25%	487,35	256,50		20		6,80%
R2	mq/mq	1	0,35		1,90	1.800,00	14,25%	487,35	256,50		20		6,80%
R2c	mq/mq				1,90	1.800,00	14,25%	487,35	256,50	1	20		6,80%
Rv	mq/mq				1,90	1.800,00	14,25%	487,35	256,50	2	20		6,80%
R3	mq/mq	1	0,40		1,90	1.800,00	14,25%	487,35	256,50	3	20		6,80%
R3r	mq/mq	1		0,40	1,67	1.800,00	6,38%	191,78	114,84		20		10,39%
ZONA TRIBUTARIA 4													
Foese	mq/mq	1				1.800,00	16,39%	-	295,02	15	20		3,59%
RESIDENZIALI DI ESPANSIONE													
ZONA TRIBUTARIA 1													
R1e	mq/mq	1		0,13	1,67	2.500,00	13,24%	552,77	331,00		20		6,56%
R2e: Capoluogo via Tanari, Panzacchia sud	mq/mq	1		0,13	1,90	2.500,00	13,24%	628,90	331,00		20		6,56%
R2e: Capoluogo via Madonnina, Panzacchia nord, Osteria Grande	mq/mq	1		0,13	1,67	2.500,00	13,24%	552,77	331,00		20		6,56%
ZONA TRIBUTARIA 2													
R1e	mq/mq	1		0,13	1,67	2.000,00	7,74%	258,52	154,80		20		8,94%
R2e: Poggio Grande, Palesio	mq/mq	1		0,13	1,90	2.000,00	7,74%	294,12	154,80		20		8,94%
ZONA TRIBUTARIA 3													
R1e	mq/mq	1		0,13	1,67	1.800,00	6,38%	191,78	114,84		20		10,39%
R2e: Monte Calderaro	mq/mq	1		0,13	1,90	1.800,00	6,38%	218,20	114,84		20		10,39%
PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO													
ZONE TRIBUTARIE 1, 2, 3													
Pi	mq/mq	1	1,00		1	850,00	17,90%		152,15	4	16	20	6,18%
Pi	mq/mq	1	0,70		1	850,00	17,90%		152,15	5	16	20	6,18%
Pi	mq/mq				1	850,00	17,90%		152,15	6	16	20	6,18%
Pic	mq/mq	1	0,90		1	850,00	17,90%		152,15	7	16	20	6,18%
Pic	mq/mq	1	0,70		1	850,00	17,90%		152,15	8	16	20	6,18%
Pic	mq/mq	1	0,35		1	1.500,00	22,18%		332,70	9	20		4,81%
PRODUTTIVE DI ESPANSIONE													
ZONE TRIBUTARIE 1, 2, 3													
Pie	mq/mq	1	0,90		1	850,00	13,59%		115,52	10	16	20	7,49%
Pie	mq/mq	1		0,35	1	1.500,00	22,18%		332,70	11	20		4,81%
Piano particolareggiato Cà Bianca 5	mq/mq	1	0,90		1	850,00	9,30%		79,05		17	20	9,88%
Piano particolareggiato San Giovanni	mq/mq	1	0,90		1	850,00	8,43%		71,66	19		20	18,32%
Piano Particolareggiato Valle di Malta	mq/mq	1	0,90		1	850,00	8,43%		71,66	18	17	20	10,61%
Piano Particolareggiato Valle di Malta (direzionale)	mq/mq	1	0,90		1	2.200,00	4,56%		100,32	18	17	20	18,57%
INSEDIAMENTI COMMERCIALI													
ZONE TRIBUTARIE 1, 2, 3													
Pc	mq/mq	1	0,70		1	1.500,00	22,18%		332,70		20		4,81%
Pcc	mq/mq				1	1.500,00	22,18%		332,70	12	20		4,81%
INSEDIAMENTI ALBERGHIERI													
Pa	mq/mq	1	0,60		1	2.000,00	8,96%		179,20		20		7,82%
Pac	mq/mq				1	2.000,00	8,96%		179,20	13	20		7,82%
INSEDIAMENTI IPPICI													
Pe	mq/mq	1	0,07		1	2.000,00	8,96%		179,20		20		7,82%
Pec	mq/mq									14			

Note:											
1 - zone in corso di edificazione attraverso pp - prive di indice - valore dell'area espresso come incidenza sulla superficie utile o sulla superficie lorda vendibile - per trovare il valore del lotto bisogna moltiplicare il valore tabellare per la superficie utile o la superficie lorda vendibile di progetto dell'edificio.											
2 - zone edificate - non vi sono lotti per nuove costruzioni - da utilizzare solo in caso di ristrutturazione di edifici durante il corso dei lavori - in questo caso moltiplicare il valore tabellare per la superficie utile o per la superficie lorda vendibile di progetto dell'edificio.											
3 - Zone di ristrutturazione urbanistica - i valori di colonna I e J sono da utilizzare in caso di demolizione e ricostruzione - in caso di ristrutturazione moltiplicare il corrispondente valore tabellare per la superficie utile o lorda vendibile di progetto dell'edificio.											
4 - zone interne al perimetro urbanizzato del capoluogo e di Osteria Grande e nelle zone Pi di Poggio											
5 - zone non rientranti nel perimetro urbanizzato del capoluogo e di Osteria Grande											
6 - zone a nord dell'autostrada, adiacenti alla S.P. San Carlo per ottenere il valore dell'area lottizzata moltiplicare il valore tabellare delle colonne I e J per la corrispondente superficie utile o lorda vendibile di progetto dell'edificio.											
7 - Pic del capoluogo e Pic a nord dell'autostrada											
8 - Pic in località Gallo											
9 - Funzioni direzionali, ricreative e culturali											
10 - Comparti destinati a funzioni produttive											
11 - Comparti destinati a funzioni direzionali e/o commerciali											
12 - Interventi previsti in piani particolareggiati vigenti - per ottenere il valore dell'area lottizzata moltiplicare il valore tabellare delle colonne I e J per la corrispondente superficie utile o lorda vendibile di progetto dell'edificio.											
13 - Interventi previsti in piani particolareggiati vigenti - per ottenere il valore dell'area lottizzata moltiplicare il valore tabellare delle colonne I e J per la corrispondente superficie utile o lorda vendibile di progetto dell'edificio.											
14 - Applicare i valori ricavati dalle colonne I e J alle corrispondenti superfici utili o lorde risultanti dal piano particolareggiato vigente a seconda delle destinazioni. In caso di discordanza fra il calcolo effettuato sulla base della superficie utile e della superficie lorda vendibile, applicare il valore più alto.											
15 - nella zona tributaria 4 - Forese - il valore dell'area viene espresso solo come incidenza sulla superficie lorda vendibile non essendo determinabile a priori la quantità di superficie non residenziale esistente											
16 - parametro IA modificato in riduzione - mese di gennaio 2010 - deliberazione di Giunta Comunale											
17 - piani particolareggiati e parametri aggiunti nel mese di gennaio 2010 - deliberazione di Giunta Comunale.											
18 - per il calcolo dei valori dei lotti si dovrà tenere conto dell'affaccio sulla base della tabella specifica allegata.											
19 - valore piano particolareggiato assimilato a quello di Valle di Malta - aprile 2012 - deliberazione Giunta Comunale											
20 - valori aggiornati in relazione al maggior carico finanziario - aprile 2012 - deliberazione Giunta Comunale											

Valle di Malta - allegato alla tabella dei valori delle aree fabbricabili

lotto	SF - mq	Indice	su - mq	Destin.	VF - €/mq	IA	VA - €/mq	Affaccio	VA - mq/su	VA/mq SF	Val
L1	4655	0,9	4189,5	prod.	850	8,43%	71,66	1,15	82,40	74,16	€ 3
L2	5157	0,9	4641,3	prod.	850	8,43%	71,66	1,15	82,40	74,16	€ 3
L3	13615	0,9	12253,5	prod.	850	8,43%	71,66	1,15	82,40	74,16	€ 1.0
L4	9445	0,9	8500,5	prod.	850	8,43%	71,66	1,15	82,40	74,16	€ 7
L5	18566	0,9	16709,4	prod.	850	8,43%	71,66	1,1	78,82	70,94	€ 1.3
L6	2396	0,9	2156,4	direzionale	2200	4,56%	100,32	1,1	110,35	99,32	€ 2
L7	18718	0,9	16846,2	prod.	850	8,43%	71,66	1,1	78,82	70,94	€ 1.3
L8	5162	0,9	4645,8	prod.	850	8,43%	71,66	0,8	57,32	51,59	€ 2
L9	3217	0,9	2895,3	prod.	850	8,43%	71,66	0,8	57,32	51,59	€ 1
L10	2360	0,9	2124	prod.	850	8,43%	71,66	0,8	57,32	51,59	€ 1
L11	4301	0,9	3870,9	prod.	850	8,43%	71,66	0,8	57,32	51,59	€ 2
L12	3753	0,9	3377,7	prod.	850	8,43%	71,66	0,8	57,32	51,59	€ 1
L13	1836	0,9	1652,4	prod.	850	8,43%	71,66	0,8	57,32	51,59	€
L14	4888	0,9	4399,2	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€ 2
L15	1664	0,9	1497,6	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€
L16	2793	0,9	2513,7	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€ 1
L17	2112	0,9	1900,8	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€ 1
L18	2132	0,9	1918,8	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€ 1
L19	3013	0,9	2711,7	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€ 1
L20	2517	0,9	2265,3	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€ 1
L21	2301	0,9	2070,9	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€ 1
L22	8502	0,9	7651,8	prod.	850	8,43%	71,66	0,75	53,74	48,37	€ 4

**COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO TERME
PROVINCIA DI BOLOGNA**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: APPROVAZIONE METODO DI CALCOLO E VALORI DELLE AREE
EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2012**

Espressione pareri ai sensi dell'art.49 del D.lg.18/08/2000 n.267.

REGOLARITA' TECNICA

Parere favorevole

Parere _____

Li, _____

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO
(DOTT. ARCH. IVANO SERRANTONI)**

Espressione pareri ai sensi dell'art.49 del D.lg.18/08/2000 n.267.

REGOLARITA' TECNICA

Parere favorevole

Parere _____

Li, _____

**IL DIRIGENTE SERVIZIO TRIBUTI ASSOCIATO N.C.I.
(DOTT. ANTONIO CARAVITA)**

Si attesta che il presente atto non comporta impegno di spesa, né diminuzione di entrata.

COPIA

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente

F.to Sara Brunori

Il Segretario Generale

F.to d.ssa Cinzia Giacometti

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 – comma 1 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 a partire dal ____.

La presente copia è conforme all'originale.

Lì, ____

p. / Resp. Affari Istituzionali

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134 – comma 3 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 il _____ .

Il Funzionario
