

**COMUNE DI LUSEVERA**
PROVINCIA DI UDINE**Verbale di deliberazione della Giunta Comunale**

OGGETTO: Conferma valore aree fabbricabili site nel territorio comunale al fine dell'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU) per l'anno 2013.

L'anno duemilatredecim (2013) il giorno undici del mese di luglio alle ore 17.30 nella sala comunale, in seguito a convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano presenti i Signori:

MARCHIOL GUIDO	- Sindaco
MOLARO DARIO ROMANO	- Assessore
MARCHIOL PAOLO	- Assessore
SGRAZZUTTI STEFANO	- Assessore
BALZAROTTI LUCA	- Assessore

PRESENTE	ASSENTE
X	
X	
	X
X	
X	

Assiste alla seduta il dott. COMELLI SERGIO Segretario Comunale.

Il sig. MARCHIOL GUIDO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Pone quindi in discussione l'argomento indicato in oggetto e su di esso la Giunta Comunale adotta la seguente deliberazione.

OGGETTO: Conferma valore aree fabbricabili site nel territorio comunale al fine dell'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU) per l'anno 2013.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 ed in particolare gli articoli 8 e 9 disciplinanti l'Imposta Municipale Propria;

VISTO IL D.L. 201 del 6 dicembre 2011 n. 201 e le relative modifiche apportate dalla legge di conversione (L.214 del 122 dicembre 2011) che prevede l'anticipazione dell'istituzione dell'Imposta Municipale Unica, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, con conseguente sua applicazione in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base ai citati art. 8 e 9 del decreto legislativo 14/3/2011 n. 23, e delle disposizioni contenute nel medesimo decreto legge, stabilendo altresì l'applicazione della medesima imposta a regime dal 2015;

VISTO il particolare l'art.13 del citato D.L.201 del 03/12/2011 e le relative modifiche apportate dalla legge di conversione (L.214 del 22/12/2011) che, al comma 3, indica che la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria per le aree fabbricabili è costituita dal valore determinato ai sensi dell'art.5 comma 5 del D. Lgs.30/12/1992 n.504;

CONSIDERATO che è compito del Comune, in osservanza della summenzionata normativa di settore, perseguire obiettivi di equità nei confronti dei cittadini;

RILEVATO che, per effetto dell'art.5 comma 5 del D. Lgs.30/12/1992 n.504, per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

CONSIDERATO che si rende necessario determinare il valore economico delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU;

VISTA la perizia di stima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili del comune di Lusevera redatta dalla ditta incaricata;

RITENUTO di attribuire per l'anno 2013 alle aree fabbricabili i valori venali indicati nella stessa e così riassumibili:

RESIDENZIALE	Aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	Euro 26,26/mc
PRODUTTIVO	Aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	Euro 9,53/mq

Visti i pareri di cui al combinato disposto degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000:

- Relativamente alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.
- Relativamente alla regolarità contabile;
- Relativamente alla copertura finanziaria e si attestala copertura finanziaria;

VISTA l'urgenza,

CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. di approvare la perizia di stima, che si allega quale parte integrante della presente deliberazione, per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU relative al comune di Lusevera.

2. di attribuire per l'anno 2013 alle aree fabbricabili del Comune i valori venali indicati nella perizia stessa e riassunti di seguito:

RESIDENZIALE	Aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	Euro 26,26/mc
PRODUTTIVO	Aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	Euro 9,53/mq

3. di dare atto altresì:

- che detti valori unitari valgono solamente per le aree fabbricabili site nel territorio comunale di Lusevera e solamente ai fini dell'Imposta Municipale Propria;
- che eventuali zone urbanistiche non comprese nella predetta tabella, il valore cui fare riferimento per l'applicazione dell'imposta municipale propria dovrà essere determinato ai sensi dell'art.5, comma 5 del D. Lgs.30/12/1992 n.504;
- che i valori così determinati per l'anno 2013 saranno ritenuti validi anche per l'anno successivo qualora non sia deliberato diversamente;

4.

RESIDENZIALE	Aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale	Euro 26,26/mc
PRODUTTIVO	Aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva	Euro 9,53/mq

5. di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente delibera, immediatamente esecutiva.

Si attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
(art. 49 e 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
F.to Lendaro Marco

Si esprime parere favorevole in ordine regolarità contabile e si attesta la copertura finanziaria
(art. 49 e 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Lendaro Marco

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE
F.to Marchiol Guido

IL SEGRETARIO
F.to dott. Comelli Sergio

Copia conforme all'originale, ad uso amministrativo.

addi

10 DIC. 2013



L'IMPIEGATO INCARICATO

**PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONI
L'IMPIEGATO INCARICATO ATTESTA**

Che la presente deliberazione:

E' stata comunicata ai signori capigruppo consiliari in data 16.07.2013

Viene pubblicata all'albo pretorio informatico di questo Comune per quindici giorni consecutivi

dal 16/07/2013 al 31/07/2013

addi, 16.07.2013

L'IMPIEGATO INCARICATO

F.to C. Clemente

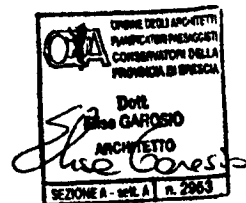
ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 1 comma 19 della L.R. n. 21/2003 e successive modificazioni il **11.07.2013**

La presente delibera è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 1 - comma 19 - della L.R. n. 21/2003 e successive modifiche



PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
RELATIVE AL COMUNE DI LUSEVERA – (UD)



Ottobre 2012

1. DETERMINAZIONE VALORE BASE DI RIFERIMENTO

Dall'analisi dell'andamento di mercato immobiliare nazionale presentata nel Report Urbano Fiaip 2011 emerge una lenta ripresa del mercato immobiliare. Nello specifico si legge *"Il 2011 si chiude con un mercato in stagnazione in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano una contrazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale e commerciale. Per le compravendite immobiliari si registra un andamento medio dei prezzi in calo del 6,98% per le abitazioni, mentre cala il numero delle compravendite che si attesta a -5,94% nel 2011."*

Ancora: *"In generale, il mercato indica nel 2011, rispetto all'anno precedente, un andamento dei prezzi in diminuzione di circa un -6,98% per le abitazioni e del -9,09% per i negozi, che si attesta sempre in diminuzione, attorno al 9,85% per gli uffici e al 3% per i capannoni. Ciò è dovuto ad una maggior offerta di immobili con un numero di compravendite concluse ancora minore alle attese di mercato, a causa di un prezzo degli immobili, che per molti proprietari è ancora fermo ai prezzi di mercato del 2006/2007".*

Il rapporto immobiliare del primo semestre 2011 dell'Agenzia del Territorio parla invece di prezzi stabili nel settore residenziale. Nello specifico si legge da ATENE NEWS Trimestrale telematico dell'Agenzia del Territorio *"Il secondo semestre del 2011 ha confermato un segno positivo per quanto riguarda le transazioni (301.306 con un aumento dello 0,9% rispetto allo stesso periodo del 2010). Stabili le quotazioni medie, con un aumento dello 0,3%"*

Nello specifico del territorio della Regione Friuli Venezia Giulia dall'osservatore OMI *"Andamento del mercato immobiliare nel I semestre 2010 Settore residenziale Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliari e Servizi Estimativi Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare"* si legge: *"Dal confronto fra le quotazioni medie residenziali provinciali si constata un decremento dei valori su base provinciale per Gorizia (-0,9%), mentre per le restanti province si denota un leggero rialzo (0,6% nella provincia di Pordenone, 0,3 % in quella di Trieste e 0,1% nella provincia di Udine)."*

Questa variazione positiva di andamento del mercato per la provincia di Udine si deve leggere su alcune macro-aree della provincia.

Alla luce di quanto sopra esposto, per il comune di Lusevera, si ritiene opportuno fissare un prezzo medio in comune commercio invariato rispetto all'anno precedente, sia per il settore residenziale che per il settore terziario-produttivo-commerciale: ovvero pari a 26,26 €/mq per le aree residenziali e 9,53 €/mq per quelle produttive/industriali.

2. VALORIZZAZIONE PER L'ANNO 2012

L'adozione della metodologia proposta dalla presente da parte del Comune costituisce anche un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU, pertanto, con le informazioni raccolte nella presente, sono state elaborate le tabelle con i valori di riferimento per l'anno 2012.

A tale proposito, si tiene a precisare ulteriormente quanto segue:

- l'art.2, comma 1 lettera b) del D.Lgs.504 definisce: "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. ...OMISSIS".
- l'art.5 comma 5 del D.Lgs.504 definisce quanto segue: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

La metodologia proposta prevede quindi che, chiunque, applicando dei parametri definiti, possa calcolarsi un valore venale indicativo di un'area fabbricabile. Avendo quindi un'area con dimensioni pari a SUP_{mq} , o un volume V_{mc} , individuati i parametri relativi alla potenzialità edificatoria I_1 , alla destinazione urbanistica prevista I_2 , alla modalità attuativa I_3 , ad eventuali casi che ne limitano la fabbricabilità quindi eventuali parametri di riduzione/aggiunta I_4 , sapendo che il valore di riferimento è fissato in 26,26 €/mc per le aree residenziali e in 9,53 €/mq per quelle produttive/ industriali si calcola:

Valore Venale Area (€) = 26,26 €/mc x V_{mc} x I_2 x I_3 x I_4 (aree residenziali)

Valore Venale Area (€) = 9,53 €/mq x SUP_{mq} x I_2 x I_3 x I_4 (aree prod./edific.)

La definizione dei coefficienti contenuti nella presente hanno validità fintanto che il Comune non interviene sull'organizzazione del territorio adottando varianti al vigente strumento urbanistico generale.

3. VALORIZZAZIONE INDICI PARAMETRICI

Al fine di ricavare i due valori medi di riferimento, uno per le aree residenziali ed uno per quelle produttive/industriali, si è altresì individuata una scala parametrica di coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Gli indici presi in considerazione vengono di seguito riportati e descritti:

POTENZIALITA' EDIFICATORIA I_1

Considerato che l'edificazione residenziale viene valorizzata con un valore medio venale al metro cubo, il solo indice che tiene conto della potenzialità edificatoria concerne l'edificazione nelle zone produttive e terziarie-commerciali.

Nel caso, quindi, di edificazione nelle zone produttive, al fine di valorizzare in maniera adeguata le singole zone, viene parametrizzato l'indice di utilizzazione fondiaria U_f ;

La tabella dei coefficienti relativa all'edificazione residenziale è la seguente:

RANGE VALORI Produtt. Indust. U_f	INDICE I_1
$0,10 < U_f \leq 0,20$	0,90
$0,20 < U_f \leq 0,60$	1,00

Nel caso delle Aree per attrezzature sportive della zona sciistica di Passo Tanamea, Aree G2 "Attrezzature ricettive montane" e H3 "Aree commerciali sature", viene introdotto un coefficiente empirico pari a 1,00.

INDICE DI DESTINAZIONE D'USO I₂

Ai fini della presente stima, individuando già in partenza due valori medi ben distinti per le aree residenziali e per le aree produttive/commerciali, verrà introdotto un indice che tenga conto della destinazione d'uso, per le sole aree agricole e destinate ai servizi pubblici: nella fattispecie

E2.1	Boschiva di produzione	⇒agricola
E2.1	Boschiva di protezione	⇒agricola
E3	Silvo-zootecnica	⇒agricola
E4	Agro-paesaggistica	⇒agricola
S	Attrezzature collettive	⇒Servizi pubblici

Nella tabella seguente si definisce il coefficiente relativo alla destinazione d'uso consentita:

Zona	Residenziale	Produttivo/Commerciale
	I ₂	I ₂
E2.1 – E2.2 (*)	0,07	0,28
E3 (*)	0,13	0,55
E4 (*)	0,20	0,83
S– Attrezzature collettive	1,25	5,19

(*) Nel caso delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della richiesta del Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del fabbricato costruito, anche nel caso della ristrutturazione.

N.B. L'indice di destinazione d'uso si applica in base alla destinazione dell'intervento che si va a realizzare: intervento urbanistico che riguarda una destinazione prevalentemente residenziale o intervento urbanistico riguardante una destinazione prevalentemente produttiva/commerciale.

INDICE DI STADIO URBANISTICO DEI PIANI ATTUATIVI I₃

Nella tabella seguente si definisce l'indice relativo alla modalità di attuazione degli interventi.

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I ₃
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0.70
Permesso di costruire/D.I.A.			1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.70
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.80
Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.60

RIDUZIONI PER SITUAZIONI PARTICOLARI I₄

Esistono situazioni urbanistiche che di fatto incidono sul valore venale dell'area determinando in maniera oggettiva una riduzione o diminuzione del valore. Non vi sono in questa categoria solo gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, come citato dalla normativa, ma si riscontrano una serie di casistiche che, a puro titolo esemplificativo vengono di seguito elencate. L'elenco non è esaustivo poiché possono esistere anche situazioni non codificate che andranno di volta in volta analizzate e gestite.

Possono rappresentare situazioni di criticità:

- **Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno** che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno (palificazioni, drenaggi, muri contro terra, ecc.)(citato anche dalla normativa): viene introdotto un indice I₄ = 0,90
- **Presenze di servitù** (passaggio, acqua, gas, ecc.): viene introdotto un indice I₄ = 0,80
- **Vicinanza di elettrodotti**: viene introdotto un indice I₄ = 0,90
- **Nel caso di lotti interclusi, di aree in cui la volumetria non sia effettivamente realizzabile a causa di limiti di distanze**, si introduce un coefficiente di abbattimento I₄ = 0,60.

- **Vincolo di destinazione d'uso delle aree agricole:** coefficiente di riduzione I_4 è stato fissato pari a 0,10
La superficie fondiaria utile per la determinazione del *“valore venale in comune commercio”* (D.M. 504/92) è l'area vincolata necessaria all'ottenimento della volumetria richiesta per la costruzione.
- **Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio:** nella fattispecie per le aree destinate ad attrezzature collettive è stato fissato un coefficiente $I_4 = 0,25$.
- Nel caso di presenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico viene introdotto un coefficiente I_4 pari a 1,10 che tenga in debita considerazione tale caratteristica (da valutarsi caso per caso).
- In caso di ristrutturazione in zone residenziali (inteso come Volume eccedente l'ampliamento) verrà applicato un indice I_4 pari a 0,85 rispetto al valore di riferimento.
- In caso invece di ristrutturazione in zona produttiva commerciale (inteso come Volume eccedente l'ampliamento), il calcolo verrà effettuato rispetto alla Slp
- Nel caso delle frazioni di Micottis, Cesaris, Vedrinza, Villanova delle Grotte, si ritiene opportuno abbattere il valore di un indice I_4 pari a 0,80 rispetto al resto del territorio, per tener conto della minor appetibilità e del fenomeno di spopolamento più evidente.
- Nel caso delle frazioni di Musi e Pers, situate in luoghi ancor meno appetibili, si ritiene opportuno abbattere il valore di un indice I_4 pari a 0,70

In considerazione del fatto che l'elenco proposto ha puramente carattere esplicativo e non certo esaustivo, dovrà essere posta particolare attenzione in occasione della valorizzazione dell'area fabbricabile in sede di accertamento di tutte le eventuali cause che possano determinare una riduzione del valore dell'area.

ALLEGATO 1: RIEPILOGO COEFFICIENTI DI RIFERIMENTO

Valori di riferimento per la redazione di "Giudizi di stima"

Anno 2012 aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale 26,26 € /mc.
 aree edificabili urbanizzate a destinazione produttiva 9,53 € /mq.

Potenzialità Edificatoria I₁

RANGE VALORI Produzz. Indust. Uf	INDICE I ₁
0,10 < Uf ≤ 0,20	0,90
0,20 < Uf ≤ 0,60	1,00

Indice di destinazione d'uso I₂

Zona	Residenziale I ₂	Produttivo/Commerciale I ₂
E2.1 - E2.2 (*)	0,07	0,28
E3 (*)	0,13	0,55
E4 (*)	0,20	0,83
S - Attrezzature collettive	1,25	5,19

(*) ~~Il caso~~ ~~del caso~~ delle costruzioni in zona agricola, l'oggetto della base imponibile si determina come area edificabile (sulla superficie vincolata al raggiungimento della volumetria richiesta) a partire dalla data della ~~richiesta del~~ ~~richiesta del~~ Permesso di Costruire sino al momento della determinazione della rendita catastale del ~~fabbricato costruito~~ ~~fabbricato costruito~~, anche nel caso della ristrutturazione.

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₂

Modalità di attuazione	MODALITA' DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO INTERESSATO	Coefficiente I ₂
Interventi di ricostruzione previa demolizione di fabbricati esistenti			0.70
Permesso di costruire/D.I.A.			1
Aree urbanizzate, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	1
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Aree da urbanizzare, Piani Attuativi - Piani di lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.70
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.90
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria (Sf)	0.80
Piano Insempiamenti Produttivi P.I.P. sup. territoriale Piani per Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P.	Non Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale (St)	0.60

Indice di stadio urbanistico dei Piani Attuativi d'uso I₂

INDICE	Riduzioni I ₄
Vincoli di destinazione d'uso aree agricole	0,10
Frazioni: Micottis, Cesaris, Vedrinza, Villanova delle Grotte	0,80
Frazioni: Musi, Pers	0,70
Vincoli su aree preordinate all'esproprio	0,25
Esistenza di ambiti/casi con elevato pregio architettonico...	1,10
Opere per lavori di adattamento terreno	0,90
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,90
Limitazione aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza	0,60
Realizzazione residenziale (intesa come Volume eccedente l'ampliamento)	0,85 *

* valore di strutturazione in zona produttiva commerciale, il calcolo verrà effettuato in base alla Slp