



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

Deliberazione

GIUNTA COMUNALE

N. 38 DEL 27/03/2014

ORIGINALE

OGGETTO

DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AREE FABBRICABILI DAL 01.01.2014

L'anno duemilaquattordici addì ventisette del mese di marzo alle ore 12:00 nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti i Signori:

	PRESENTE	ASSENTE
MERUSI CRISTINA	X	
LEONI CARLO	X	
SPINA ALDO		X
VIGNALI NORBERTO	X	
CARPENA GABRIELE	X	

Partecipa alla adunanza il Dott. Felice Antonio Pastore in qualità di Segretario Comunale.

La Sig.ra Cristina Merusi nella sua qualità di Sindaco constatato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita a discutere e a deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

Deliberazione

GIUNTA COMUNALE

N. 38 DEL 27/03/2014

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 30.05.2012 con la quale è stato approvato il "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria IMU" (di seguito denominato Regolamento IMU), istituita dall'art.13 del DL 201/2011, convertito con modificazioni dalla L. 214/2011 e dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011 con conseguente soppressione dell'ICI;

VISTO in particolare l'art. 2, comma 4 del suddetto Regolamento IMU che allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, stabilisce che la Giunta Comunale possa determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

DATO ATTO CHE:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 146 del 09.11.2006 all'oggetto: "Determinazione del valore delle aree fabbricabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2007", venivano approvati i valori delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), sostituendo la metodologia precedentemente approvata con atti di G.C. n. 122/1999 e n. 59/2000;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 176 del 21.12.2009 venivano apportate modifiche alla delibera di G.C. n. 146/2006, apportando variazioni in ribasso dei valori delle aree produttive, in modo da aggiornare i medesimi valori alla realtà di mercato;

CONSIDERATO CHE:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 27.07.2013 sono stati adottati i nuovi strumenti urbanistici comunali PSC e RUE, e che conseguentemente, da tale data, è iniziato il particolare regime giuridico della salvaguardia, il quale ha iniziato a produrre effetti sia per gli aspetti urbanistico-edilizi, sia per gli aspetti fiscali;
- per quanto detto sopra, occorrerà procedere ad una revisione generale per la determinazione del valore delle aree fabbricabili in modo tale da adeguare gli stessi al PSC ed al RUE vigenti (e quindi successivamente alla data della relativa approvazione), nonché per aggiornare i valori delle aree alla reale situazione di mercato;
- nell'attesa di un'organica revisione dei criteri di valutazione delle aree fabbricabili come stabilito al precedente punto, si ritiene tuttavia di operare con urgenza con il presente atto in considerazione della mutata disciplina urbanistico-edilizia come sopra indicato, al fine di fornire nell'immediato uno strumento necessario ai pubblici uffici ed ai soggetti privati proprietari delle aree di effettuare il versamento dell'imposta municipale propria in maniera chiara, evitando in tal modo l'insorgenza di possibili incomprensioni e di contenziosi con i pubblici uffici preposti al controllo;
- i criteri approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 09.11.2006e adeguati alla disciplina urbanistica edilizia comunale vigente alla data della relativa approvazione,



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

Deliberazione

GIUNTA COMUNALE

N. 38 DEL 27/03/2014

ossia al PRG vigente, ai fini dell'imposta ICI possono essere mantenuti validi anche ai fini della determinazione dei valori medi di commercio delle aree fabbricabili per l'Imposta Municipale Propria IMU secondo quanto previsto all'art. 4 comma 2 del Regolamento IMU;

- da almeno un biennio la grave crisi economica che caratterizza l'Italia e che ha avuto ripercussioni anche nel Comune di Sala Baganza ha sensibilmente ridotto anche l'attività edilizia, si ritiene perciò di operare alla revisione di tali criteri di valutazione dei valori delle aree fabbricabili, in modo da adattarli alla nuova fase di salvaguardia, nonché alla fase successiva allorquando costituiranno quale univoca strumentazione urbanistico-edilizia comunale il PSC ed il RUE anche in attesa del Piano Operativo Comunale, di seguito denominato POC.

VISTI la relazione ed il documento allegato redatti dall'Area Servizi alla Collettività e per il Territorio con la quale viene proposta una revisione della "Relazione di Stima" vigente comportando rispetto al medesimo elaborato modifiche ed integrazioni;

CONSIDERATO che la revisione che si propone di operare si pone principalmente tre obiettivi:

- risolvere la necessità di distinguere valori di mercato durante la fase temporale in cui vige il regime di salvaguardia, laddove alcune aree risultano immediatamente edificabili mentre altre, sebbene classificate come tali, lo saranno di fatto solo ad avvenuta approvazione del PSC e del RUE prevedendo per queste ultime, l'applicazione di un coefficiente riduttivo in sede di valutazione dell'area;
- risolvere la necessità di distinguere valori di mercato delle aree di espansione attuabili nei modi stabiliti dalla normativa di PSC e di RUE (con intervento edilizio diretto, I.E.U., PUA o altro strumento) da quelle attuabili unicamente previo inserimento nel POC, prevedendo per queste ultime, fino all'inserimento delle stesse aree all'interno del POC medesimo, l'applicazione di un coefficiente riduttivo in sede di valutazione dell'area;
- dare un riconoscimento al fatto che i valori approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 9.11.2006 e relativi al regime di valenza dell'ICI non sono rispondenti alla realtà del mercato attuale e che risulta necessario apportare riduzioni dei valori anche per le aree a destinazione residenziale, e commerciale, analogamente a quanto fatto con la deliberazione della Giunta Comunale n. 176 del 21.12.2009, relativa alle aree produttive.

RITENUTO pertanto di accogliere integralmente le motivazioni poste dall'Area Servizi alla Collettività e per il Territorio, e quindi di formalizzarne le proposte, provvedendo ad approvare la Relazione di stima predisposta ed il relativo "Allegato A", quale documento per la valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 01.01.2014, conseguentemente all'adozione dei nuovi strumenti urbanistici PSC e RUE;

DATO ATTO che i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, di cui alla predetta Relazione di stima, in base a quanto disposto dall'art. 2, comma 4 del Regolamento IMU, hanno validità dal 01.01.2014 e che in caso di assenza di modifiche si riterranno tacitamente confermati anche per gli anni successivi;

VISTI i pareri espressi dal Responsabile del Servizio sulla regolarità tecnica e dal Responsabile del Servizio finanziario sulla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, N.267 TUEL;



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

Deliberazione

GIUNTA COMUNALE

N. 38 DEL 27/03/2014

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. di approvare la Relazione di Stima valori venali in comune commercio aree fabbricabili e il relativo "Allegato A", redatti dall'Area Servizi alla Collettività e per il Territorio, per le motivazioni in premessa citate, quale documento costituenti parte integrante del presente atto;
2. di dare atto che, fatte salve le modifiche e integrazioni introdotte con quanto disciplinato al punto precedente, continuano a trovare applicazione i criteri di cui alla "Relazione di Stima" approvata con atto di G.C. n. 146/2006 successivamente modificata con atto di G.C. n. 176/2009;
3. di dare atto che i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili di cui alla predetta Relazione di Stima hanno validità a partire dal 01.01.2014 e che in caso di assenza di modifiche si riterranno tacitamente confermati anche per gli anni successivi;

La presente viene rimessa per l'esecuzione ai Servizi Tecnico ed Economico Finanziario.

DELIBERA altresì, con votazione separata, di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del TUEL approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL Sindaco
Cristina Merusi

IL Segretario Comunale
Dott. Felice Antonio Pastore



COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

**Deliberazione di Giunta Comunale
N. 38
DEL 27/03/2014
OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AREE
FABBRICABILI DAL 01.01.2014**

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 14/04/2014 al 29/04/2014 col numero 195/;
- diverrà esecutiva il 24/04/2014 decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3 TUEL)

lì 14/04/2014

**Per il Segretario Generale
L'impiegata delegata
Elisa Berti**



Comune di Sala Baganza

Provincia di Parma

Area dei Servizi per la Collettività ed il Territorio

RELAZIONE DI STIMA VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI

Con deliberazione di C.C. n. 23 del 30/05/2012 è stato adottato il Regolamento Comunale per l'applicazione della Imposta Municipale Propria (IMU) istituita dall'art.13 del D.L. 201/2011, convertito con modificazioni dalla L. 214/2011 e dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011.

Tale regolamento prevede all'art.2 l'assoggettabilità a tale imposta delle aree fabbricabili ed al comma 4 di tale articolo è prevista la facoltà della G.C. di determinare periodicamente, in via indicativa e per aree omogenee, i valori venali in comune commercio di dette aree.

Con deliberazione di C.C. n. 41 del 23.07.2013 sono stati adottati, ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i., i nuovi strumenti urbanistici comunali "Piano Strutturale Comunale" e "Regolamento Urbanistico edilizio", di seguito denominati rispettivamente come "PSC" e "RUE".

A partire dal 23.07.2013, la disciplina urbanistico edilizia è pertanto regolamentata, oltre che dal PRG e dal regolamento edilizio vigenti, dagli strumenti urbanistici PSC e RUE, determinando in tal modo quella particolare fase temporanea definita "di salvaguardia", la quale terminerà con l'approvazione definitiva dei medesimi strumenti urbanistici adottati.

Tale fatto assume rilevanza in particolare per quanto concerne l'assoggettamento all'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU) anche per quelle aree, non già classificate come fabbricabili dal PRG vigente, ma qualificate come tali dal PSC e dal RUE adottati.

Si ritiene che i criteri utilizzati per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini del relativo assoggettamento all'applicazione dell'ICI, definiti negli allegati alla delibera di G.C. n. 146 del 09.11.2006, successivamente modificati con l'allegato approvato con delibera di G.C. n. 176 del 21.12.2009 e riferiti al quadro normativo urbanistico determinato dal PRG e dal regolamento edilizio vigente, come impostazione di calcolo, siano validi anche per la determinazione dei valori delle aree anche ai fini dell'IMU.

In considerazione del fatto che da almeno un biennio la grave crisi economica che caratterizza l'Italia e che ha avuto ripercussioni anche nel Comune di Sala Baganza ha sensibilmente ridotto anche l'attività edilizia, si ritiene però di operare alla revisione di tali criteri di valutazione dei valori delle aree fabbricabili, in modo da adattarli alla nuova fase di salvaguardia, nonché alla fase successiva allorquando costituiranno quale univoca strumentazione urbanistico-edilizia comunale il PSC il RUE anche in attesa del Piano Operativo Comunale, di seguito denominato POC.

Si ritiene pertanto necessaria una revisione più organica dei criteri per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili contenuti nella relazione di stima allegata alle deliberazioni di G.C. n. 146/2006 e n. 176/2009, fissati per l'applicazione dell'ICI, in modo da renderli applicabili al regime IMU e di adattare tali criteri agli strumenti urbanistici PSC e RUE, i quali a partire dalla data di relativa approvazione rappresenteranno unico riferimento normativo comunale in materia urbanistico-edilizia.

Inoltre si ritiene di integrare i criteri di valutazione in modo da precisare le metodologie di valutazione degli edifici definiti dal catasto come unità collabenti e rientranti nella classificazione F/2 i quali, qualora ne sia possibile il recupero, debbono essere assoggettati all'applicazione dell'IMU, anche sulla base degli orientamenti giurisprudenziali prevalenti (si citano, a titolo esemplificativo, le sentenze della Corte di Cassazione - sezioni unite 30 novembre 2006, n. 25506 e della Corte Costituzione 27 febbraio 2008, n. 41) ed al susseguirsi di norme, terminate con l'articolo 36 del DL 223/2006, convertito nella L. 248/2006.

La revisione che ora si propone di operare si pone principalmente tre obiettivi:

- quello di risolvere la necessità di distinguere valori di mercato durante la fase temporale in cui vige il regime di salvaguardia, laddove alcune aree risultano immediatamente edificabili mentre altre, sebbene classificate come tali, lo saranno di fatto solo ad avvenuta approvazione del PSC e del RUE prevedendo per queste ultime, l'applicazione di un coefficiente riduttivo in sede di valutazione dell'area;



Comune di Sala Baganza

Provincia di Parma

Area dei Servizi per la Collettività ed il Territorio

- quello di risolvere la necessità di distinguere valori di mercato delle aree di espansione attuabili nei modi stabiliti dalla normativa di PSC e di RUE (con intervento edilizio diretto, I.E.U., PUA o altro strumento) da quelle attuabili unicamente previo inserimento nel POC, prevedendo per queste ultime, fino all'inserimento delle stesse aree all'interno del POC medesimo, l'applicazione di un coefficiente riduttivo in sede di valutazione dell'area;
- quello di dare un riconoscimento al fatto che i valori approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 146 del 9.11.2006 e relativi al regime di valenza dell'ICI non sono rispondenti alla realtà del mercato attuale e che risulta necessario apportare riduzioni dei valori anche per le aree a destinazione residenziale, analogamente a quanto fatto con la deliberazione della Giunta Comunale n. 176 del 21.12.2009, relativa alle aree produttive.

Visto quanto sopra si ritiene di operare inserendo le modifiche alla Relazione già approvata con delibere G.C. n. 146/2006 e n. 176/2009, di seguito riportate:

- ridurre del 15% il valore base per metro quadrato di SU (V/mq di SU) per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili a destinazione residenziale e commerciale, inseriti nella formula "VA = V/mq di SU x Coeff. CE x coeff. UT/UF x Coeff. VU", precisando che per le nuove aree edificabili inserite nel PSC e RUE il coefficiente di stima della capacità edificatoria - Coeff. CE" è definito dal medesimo RUE (allegato "Definizioni", art. 34d)": la riduzione non si applica alle aree a destinazione produttiva, già oggetto della del. 176/2009;
- precisare che la medesima disciplina di applicazione dei valori delle aree ricadenti negli ambiti di espansione classificati dal P.R.G. come "Piano Particolareggiato" (PP) o "Comparto diretto" (C.D.), è integralmente trasferita alle aree classificate dal PSC e dal RUE come "Piano Urbanistico Attuativo" (PUA) o "Intervento Edilizio Unitario" (I.E.U.);
- stabilire che durante il periodo di salvaguardia, per le nuove aree edificabili non già inserite nel PRG vigente, attuabili senza inserimento nel POC, fino alla data di approvazione del PSC (per ambiti di espansione inseriti nell'allegato "Schede Normative d'Ambito") e del RUE (nei restanti casi), il valore base per metro quadro di SU applicativo della formula da utilizzarsi per la determinazione del valore delle aree fabbricabili "VA", è ridotto del 33% per le aree attuabili senza inserimento nel POC;
- stabilire, per le aree di espansione inserite nel PSC ma ricadenti in ambiti attuabili unicamente attraverso POC, fino alla data di adozione del POC medesimo, il valore base per metro quadro di SU applicativo della formula da utilizzarsi per la determinazione del valore delle aree fabbricabili "VA", è ridotto del 67%;
- introdurre una metodologia di calcolo per la determinazione dei valori delle aree relative ai fabbricati collabenti, censiti al catasto fabbricati nella categoria catastale F/2.

L'applicazione delle modifiche ai criteri di valutazione proposte portano ai valori indicati nella tabella contenuta nell'"Allegato A" al presente documento.

Sala Baganza, li 20.03.2014

L'addetto all'istruttoria
(Geom. Ruggero Botti)

Ruggero Botti



Il Responsabile di Area
(Geom. Mauro Bertozzi)

Mauro Bertozzi

L'assessore all'Urbanistica
(Dr. Carlo Leoni)

Carlo Leoni



Comune di Sala Baganza

Provincia di Parma

Area dei Servizi per la Collettività ed il Territorio

ALLEGATO A

I valori contenuti nella tabella sotto riportata debbono essere utilizzati per la determinazione dei valori della aree fabbricabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU, a partire dall'01.01.2014.

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE		V base €/mq di SU – Zona A1 Sala Centro		
Classificazione	Modalità di attuazione	Periodo		
		Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	Dopo l'adozione del POC
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)		552	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC		425	
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	370	552	
	IEU/PUA attuabili senza POC	285	425	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	140	140	425

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE V base €/mq di SU – Zona A2 Sala Bassa e A3 Maiatico		Periodo		
Classificazione	Modalità di attuazione	Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	
			Dopo l'adozione del POC	
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)		442	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC		314	
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	296	442	
	IEU/PUA attuabili senza POC	210	314	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	104	104	314

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE V base €/mq di SU – Zona A4 Castellaro e A5 San Vitale		Periodo		
Classificazione	Modalità di attuazione	Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	
			Dopo l'adozione del POC	
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)		387	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC		217	
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	259	387	
	IEU/PUA attuabili senza POC	145	217	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	72	72	217

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE V base €/mq di SU – Zona A6 Resto del territorio		Periodo		
Classificazione	Modalità di attuazione	Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	
			Dopo l'adozione del POC	
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)		340	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC		212	
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	228	340	
	IEU/PUA attuabili senza POC	142	212	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	70	70	212



Comune di Sala Baganza

Provincia di Parma

Area dei Servizi per la Collettività ed il Territorio

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE		V base €/mq di SU – Zona A1 Sala Centro		
Classificazione	Modalità di attuazione	Periodo		
		Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	Dopo l'adozione del POC
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)		467	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC		382	
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	313	467	
	IEU/PUA attuabili senza POC	256	382	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	126	126	382

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE V base €/mq di SU – Zona A2 Sala Bassa				
Classificazione	Modalità di attuazione	Periodo		
		Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	Dopo l'adozione del POC
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)		374	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC		289	
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	251	374	
	IEU/PUA attuabili senza POC	194	289	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	95	95	289

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE V base €/mq di SU – Zona A3 Maiatico, A4 Castellaro e A6 Resto del territorio				
Classificazione	Modalità di attuazione	Periodo		
		Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	Dopo l'adozione del POC
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)		280	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC		195	
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	188	280	
	IEU/PUA attuabili senza POC	131	195	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	64	64	195

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE V base €/mq di SU – Zona A5 San Vitale				
Classificazione	Modalità di attuazione	Periodo		
		Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	Dopo l'adozione del POC
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)		331	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC		246	
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	222	331	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC	165	246	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	81	81	246



Comune di Sala Baganza

Provincia di Parma

Area dei Servizi per la Collettività ed il Territorio

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA		V base €/mq di SU – Zona A1 Sala Centro e A2 Sala Bassa		
Classificazione	Modalità di attuazione	Periodo		
		Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	Dopo l'adozione del POC
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)	105		
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC	68		
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	70	105	
	IEU/PUA attuabili senza POC	46	68	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	22	22	68

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA V base €/mq di SU – Zona A3 Maiatico				
Classificazione	Modalità di attuazione	Periodo		
		Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	Dopo l'adozione del POC
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)	95		
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC	58		
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	64	95	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC	39	58	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	19	19	58

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA V base €/mq di SU – Zona A4 Castellaro e Zona A5 San Vitale e A6 Resto del territorio				
Classificazione	Modalità di attuazione	Periodo		
		Dall'1.1.2014 all'approvazione del PSC/RUE	a decorrere dalla data di approvazione PSC RUE e fino all'adozione del POC	Dopo l'adozione del POC
Già previste da PRG	Intervento diretto (PdC, Scia)	100		
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC	63		
Inserite da PSC o RUE	Intervento diretto (PdC, Scia)	67	100	
	CD/IEU e PP/PUA attuabili senza POC	42	63	
	IEU/PUA attuabili a mezzo POC	21	21	63



Comune di Sala Baganza

Provincia di Parma

Area dei Servizi per la Collettività ed il Territorio

Disciplina fabbricati collabenti - Per quanto concerne la disciplina riferita ai fabbricati collabenti, si rimanda alla parte sotto riportata, denominata “*b1) Valutazione aree relative ad edifici collabenti*”, la quale, ai soli fini dell’utilizzo dei criteri di valutazione dei valori medi di commercio per le aree sottese a tali edifici ai fini IMU, costituisce integrazione all’art. 4 della “Relazione di stima” approvata con delibera di G.C. n. 146/2006 e modificata con delibera di G.C. n. 176/2009.

b1) Valutazione aree relative ad edifici “collabenti” (cat. F/2)

La normativa vigente e l’orientamento giurisprudenziale prevalente stabiliscono che gli edifici (o parti di edificio) dichiarati collabenti, e quindi classificati nel catasto fabbricati con la categoria catastale F/2, non utilizzabili ed improduttivi di reddito, qualora per detti fabbricati lo strumento urbanistico vigente preveda la possibilità di recupero e riuso, essi debbono essere assoggettati all’imposta IMU assumendosi, quale base impositiva, il valore dell’area fabbricabile relativa ai medesimi fabbricati.

In questo specifico caso si tratta, quindi, di vere e proprie aree fabbricabili definite come tali da strumento urbanistico vigente e/o adottato.

A seconda delle possibilità di effettivo recupero degli edifici collabenti e, in caso affermativo, delle modalità di recupero, nonché della relativa localizzazione in base allo strumento urbanistico vigente, varia naturalmente la modalità di calcolo del valore dell’area relativa al medesimo edificio. I casi possibili sono inquadrabili nelle casistiche di seguito illustrate. Naturalmente, l’area che sottende ad un fabbricato collabente non recuperabile in base alla disciplina urbanistico-edilizia vigente non è sottoposta all’applicazione dell’imposta, trattandosi di area non fabbricabile.

Caso n. 1 - edificio collabente localizzato su area fabbricabile: il valore dell’area relativa all’edificio non modifica, in maniera sostanziale, quello dell’area fabbricabile nel quale ricade. Pertanto l’applicazione dell’imposta si effettua sull’area classificata dallo strumento urbanistico ed edilizio vigente come fabbricabile, prescindendo dall’esistenza dell’immobile collabente.

Caso n. 2 - edificio collabente localizzato su area non fabbricabile: l’area relativa al fabbricato collabente, in quanto recuperabile, assume un potenziale edificatorio commisurato, generalmente, alla consistenza dell’immobile ed alla relativa modalità di recupero, desunta dalla strumentazione urbanistico edilizio vigente. Anche in questo caso, analogamente a come si procede sui fabbricati esistenti durante gli interventi di recupero, l’area sottostante l’edificio ha natura di area fabbricabile ed è commisurata alla possibilità di recupero in termini di superficie utile, con applicazione dei restanti parametri indicati nella relazione di stima. Qualora l’edificio non possa essere recuperabile in base alla disciplina urbanistico edilizia vigente, l’area ad esso relativa, trattandosi di area non fabbricabile, non è sottoposta all’applicazione dell’imposta.

Dal valore dell’area fabbricabile deve introdursi un coefficiente riduttivo compensativo del fatto che, trattandosi di unità collabente, deve essere detratto dal valore della stessa il costo di demolizione dell’immobile (denominato nella formula “coeff. dem.”).

Inoltre, a seconda dell’intervento ammesso per il recupero dell’edificio (intervento di restauro conservativo “RS”, di ristrutturazione edilizia “RE” senza alterazione sagoma e sedime, di ristrutturazione edilizia “RE” con variazione della sagoma e del sedime, od intervento più estensivo di demolizione e ricostruzione ed eventuale ampliamento), l’area relativa dall’edificio assume variazioni sensibili. A tal fine si ritiene necessario introdurre un ulteriore coefficiente diversificativo (denominato nella formula “Coeff. sagoma”) nella formula di calcolo del valore dell’area relativa all’edificio collabente, in modo tale da ridurre il valore della stessa proporzionalmente al numero di vincoli d’intervento edilizio posti sull’edificio (per l’appunto obbligo di ripristino dell’aspetto originario, della sagoma, del volume, del sedime, ecc.).

Per il calcolo del valore dell’area che sottende le unità collabenti si applica pertanto la formula generale:

$$VA = V_{\text{base}} / \text{mq di SU} \times \text{Coeff. CE} \times \text{coeff. UT/UF} \times \text{Coeff. VU} \times \text{Coeff. dem.} \times \text{Coeff. sagoma}$$

dove:

- V_{base} / mq di SU = quello della zona omogenea di riferimento;



Comune di Sala Baganza

Provincia di Parma

Area dei Servizi per la Collettività ed il Territorio

- Coeff. CE = i mq di SU di definiscono dal rapporto della volumetria fuori terra dell'esistente diviso l'altezza utile assunta forfettariamente come metri 3,10 (altezza netta compreso spessore solaio) – qualora vi siano elementi probanti dello stato dell'immobile (precedenti titoli edilizi abilitativi o planimetrie catastali) la SU può essere ricavata dal rilievo dei medesimi; qualora lo strumento urbanistico consenta aumenti di SU, questa va ad incrementare il coeff. CE.
- Coeff. UT/UF = si definisce in relazione alla Sf, che coincide con l'estensione del mappale che ricomprende l'immobile (sia esso censito al catasto terreni che al catasto fabbricati);
- Coeff. dem.: si applica un coefficiente riduttivo fisso pari a 0,70;
- Coeff. sagoma: per risanamento conservativo RS = 0,70 / per ristrutturazione edilizia RE senza variazione sagoma = 0,80 / per RE con variazione sagoma, sedime od intervento più estensivo = 1.

Valutazione aree relative ad edifici soggetti a DEMOLIZIONE E INTERVENTI DI RECUPERO

Ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.Lgs. 504/1992 nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.3 comma 1, lettere c), d) ed f) del D.P.R. n.380 /2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art.2 del D.Lgs. n.504/1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, 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.

Per la determinazione del valore dell'area si applica la formula seguente:

$$VA = V_{\text{base}}/\text{mq di SU} \times \text{Coeff. CE} \times \text{coeff. UT/UF} \times \text{Coeff. VU}$$

dove:
- $V_{\text{base}}/\text{mq di SU}$ = quello della zona omogenea di riferimento;
- Coeff. CE = i mq di SU di definiscono dal progetto presentato;
- Coeff. UT/UF = si definisce in relazione alla Sf, che coincide con l'estensione del mappale che ricomprende l'immobile (sia esso censito al catasto terreni che al catasto fabbricati).