



Comune di Soragna
Provincia di Parma

Settore Urbanistica e Ambiente

* * * * *

Imposta comunale sugli immobili (IMU) - valori di riferimento - anno 2014 – ALLEGATO “A”

Per l'anno in corso, la situazione si presenta ancora stagnante con qualche intervento di completamento dei comparti produttivi e residenziali già avviati e con una carenza pressochè totale di atti di compravendita di lotti edificabili.

Rimangono invariate le considerazioni già espresse per l'anno 2013 e cioè:

- il mercato immobiliare risulta assolutamente fermo in ragione della perdurante crisi economica
- si reputa l'opportunità, in ragione della situazioni di mercato, di non applicare l'aggiornamento Istat
- la tassazione dei fabbricati collabenti dovrebbero essere limitata ai soli edifici non inseriti nell'azienda agricola ma destinati ad essere frazionati con poco terreno intorno, venduti, ristrutturati e convertiti alla residenza o ad attività non legata all'azienda
- i fabbricati collabenti sembrano valorizzati in maniera eccessiva e si propone di arrivare ad una valutazione sul mq e non sul volume così da non penalizzare eccessivamente i volumi troppo grandi legati in genere alle strutture produttive nelle zone agricole
- dovrà essere valutata l'opportunità di procedere ad una valutazione del valore dei lotti sulla base della capacità edificatoria (SLU o volume) legata al singolo lotto edificabile e non sulla superficie perché il mercato immobiliare sta ormai andando in questa direzione

Si è anche avuto una verifica delle proposte con il consulente della società che effettua la bonifica della banca dati immobiliare in supporto alle attività comunali di accertamento IMU e si è preso atto delle valutazioni tecniche giurate che recentemente l'Amministrazione comunale ha assegnato ad un professionista esterno per procedere al bando di gara per la vendita di lotti di aree residenziali e produttive (zona v. Einaudi e via Croce Rossa).

Nel contesto sopra riportato si è dell'opinione che l'attuale situazione di mercato, che perdura ormai da alcuni anni, renda opportuno un semplice mantenimento delle tariffe già in essere nel 2013, senza procedere all'applicazione dell'indice ISTAT (l'indice FOI per il periodo considerato è pari al%), così come già deliberato per lo scorso anno.

Si propone quindi di la seguente tabella per l'anno 2014:

Imposta comunale sugli immobili (IMU) - valori di riferimento - anno 2014 – ALLEGATO “A”

Ambiti di PSC-RUE	Valore vigente 2013	Valore proposto 2014	Note di dettaglio	Comparazione con zone omogenee da PRG
Sub-ambiti AUC1, AUC3 e AUC4	160,48	160,48		Zona B Capoluogo - comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A (centro storico) e a prevalente destinazione residenziale;
Sub-ambiti AUC1 e AUC3	114,63	114,63		Zona B Frazioni – Castellina
Sub-ambiti AUC1 e AUC3	91,70	91,70		Zona B Frazioni – Diolo e Carzeto
Sub-ambito AUC6 (PR1)	2,00	2,00	Piano recupero Castellazzi	
AN1 – AN2 – AN3 sono aree attualmente agricole, di nuovo inserimento nel PSC, ma non incluse nel POC (capoluogo)	3,50	3,50	Ambiti per nuovi insediamenti residenziali da attuare previo inserimento nel POC	
AN4 è un'area attualmente agricola, di nuovo inserimento nel PSC come residenziali, ma non inclusa nel POC (frazione Castellina)	2,80	2,80	Ambiti per nuovi insediamenti residenziali da attuare previo inserimento nel POC	
Area di perequazione urbanistica esterna – contrassegnata con due barrette	3,00	3,00	A nord del centro sportivo	
Gli ambiti per nuovi insediamenti con PUA approvati e non ancora attuati (ex C4 del PRG) – contrassegnata con simbolo tondo	34,40	34,40	Seguono le modalità di valutazione già previste per aree di PRG	Zona C Capoluogo - comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;
	28,66	28,66		Zona C Frazioni – Castellina -
	17,19	17,19		Zona C Frazioni – Diolo e Carzeto -
APC2 – localizzazione capoluogo	91,70	91,70	Ambiti produttivi già edificati o con PUA approvati	Zona D Completamento capoluogo - comprende le parti di territorio, totalmente o parzialmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti, a prevalente destinazione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico;

APC2 – localizzazione Castellina	68,77	68,77	Ambiti produttivi già edificati o con PUA approvati	Zona D Completamento frazioni Castellina
APC2 – localizzazione Diolo - Carzeto	45,84	45,84	Ambiti produttivi già edificati o con PUA approvati	Zona D Completamento frazioni Diolo – Carzeto
	22,92	22,92		Zona D Espansione capoluogo - comprende le parti di territorio, totalmente o parzialmente inedificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti, a prevalente destinazione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico;
	17,19	17,19		Zona D Espansione frazioni
APC1.1	17,19	17,19	Ampliamento Odag	
APC1.2	17,19	17,19	Ampliamento Taroplast	
APC3.1	68,77	68,77	Ampliamento Servizi Italia (completamento produttivo)	
APC3.2	22,92	22,92	Ex D5 (con condizioni perequative delibera CC 55/2009)	
APC3.3	17,19	17,19	Ex D2 - Nuova area nord centrale Enel	
APS – tra le aree produttive già realizzate e la nuova tangenziale (strada per Castellina)	2,00	2,00	Ambiti per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali da attuare previo inserimento nel POC - convenzione con altra Amministrazione e obbligo APEA	
Zone agricole specializzate	17,19	17,19		Zone agricole specializzate
	114,63	114,63		Zone ristrutturazione urbanistica (ZR – PP1 – PP2)
ARU1, ARU2, ARU3, ARU4, ARU5, ARU6	50,00	50,00	Ambiti di recupero nel capoluogo da attuare previo inserimento nel POC – scheda norma con possibilità di volume esistente – valore da utilizzare in caso di demolizione degli edifici o di attivazione dell'iniziativa urbanistica (approvazione Piano Recupero) – per le aree con prescrizioni valgono le indicazioni contenute al punto g) dei correttivi	
ARU7	40,00	40,00	Ambito di recupero a Carzeto da attuare previo inserimento nel POC – scheda norma con possibilità di volume esistente – valore da utilizzare in caso di demolizione degli edifici o di attivazione dell'iniziativa urbanistica (approvazione	

			Piano Recupero) – per le aree con prescrizioni valgono le indicazioni contenute al punto g) dei correttivi	
	80,23	80,23		Zone ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione produttiva e terziaria (PP3)
Sub-ambito AUC5	91,70	91,70		Lotti residenziali in zona agricola – Nuclei rurali
Aree soggette ad interventi di recupero, ristrutturazione o demolizione di cui al sesto comma, art. 5, del D. Lgs. 504/92. Il calcolo viene eseguito utilizzando come valore di riferimento ai fini IMU quello derivante dall'applicazione del valore del fabbricato esistente ottenuto moltiplicando il volume V/P (escluse le superfici accessorie: cantine, garages etc. sotto i 2,50 ml) per la tariffa indicata nella tabella.	95,53	95,53		
Fabbricati collabenti nelle zone agricole (categoria catastale F2) <u>separati dall'azienda agricola</u> ; il calcolo viene eseguito utilizzando come valore di riferimento ai fini IMU quello derivante dall'applicazione del valore del fabbricato esistente ottenuto moltiplicando il volume V/P (escluse le superfici accessorie: cantine, garages etc. sotto i 2,50 ml) per la tariffa indicata nella tabella.	50,00	50,00		

Per un maggiore dettaglio, ai fini dell'applicazione dell'imposta

- per Sub-ambiti AUC e APC2 (ex zone B e D/completamento o zone di completamento) si vuole intendere una porzione di terreno già conformata come lotto e pronta per l'edificazione, per la quale sia necessario il permesso di costruire diretto o altra forma di autorizzazione equipollente.
- per ambiti AN e APC1 e 3 (ex zone C e D/espansione o zone di espansione) si intendono invece aree completamente inedificate, in genere di grandi dimensioni, sulle quali si può intervenire per l'edificazione solamente previa presentazione di un piano particolareggiato, con conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione dei necessari standards urbanistici.

Il passaggio di un'area da zona di espansione a zona di completamento ai fini dell'individuazione del valore di riferimento, avverrà a seguito dell'approvazione del piano particolareggiato di attuazione, secondo le modalità individuate nel regolamento per l'applicazione dell'imposta.

In presenza di particolari situazioni fisiche o giuridiche che impediscono all'area in esame di esprimere appieno la sua possibilità edificatoria si applicheranno i coefficienti correttivi contenuti nella sottostante tabella:

TABELLA DEI CORRETTIVI		
	Descrizione	Correttivo di riduzione
a	Mappale, o sua porzione, che lo strumento urbanistico destina ad un utilizzo di tipo pubblico specifico (opera definita graficamente sulle tavole di Piano) e il cui utilizzo avverrà a cura di un Ente pubblico dopo acquisizione del terreno. In genere identificato quale zona omogenea "F", "G" o "H" (zone destinate ad attrezzature di uso pubblico) e sulla quale è previsto l'intervento dopo l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, anche mediante attivazione di procedura espropriativa	100%
b	Mappale, o sua porzione, utilizzato abitualmente quale opera infrastrutturale esistente soggetta a pubblico utilizzo, nel caso sussistano i seguenti presupposti: <ul style="list-style-type: none"> • Abbia consistenza fisica di una strada, parcheggio, marciapiede o area verde • Sia soggetta a pubblico utilizzo/passaggio da almeno 20 anni. Es. relitti stradali di fatto, non ancora di proprietà comunale e derivati da frazionamenti successivi di una porzione residenziale di completamento rilevabili dal piano di fabbricazione.	100%
c	Mappale autonomo la cui conformazione fisica non consente di realizzare un edificio autonomo. E' una situazione nella quale il terreno può essere utilizzato a scopo edificatorio solamente se accorpato a lotti limitrofi (es. larghezza massima del mappale interessato inferiore a 10-12 ml)	80%.
d	Mappale di superficie inferiore al lotto minimo d'intervento, ma sufficiente a realizzare un intervento edificatorio. Il valore viene determinato in maniera direttamente proporzionale al lotto in questione e in rapporto al lotto minimo d'intervento valevole per la zona urbanistica di riferimento (attualmente per il residenziale di completamento mq 500, per il produttivo di completamento mq 1.500).	valore a mq da applicare = valore di riferimento x area del lotto / area del lotto minimo di riferimento
e	Mappale gravato da servitù di passaggio o altro vincolo privatistico che ne limita l'edificazione: il valore del lotto viene ridotto in misura proporzionale alla superficie occupata dalla servitù risultante dall'atto di acquisto o da altro documento ufficiale. Qualora la superficie della servitù non sia quantificata ufficialmente, il possessore, per avvalersi del beneficio, deve autocertificarne l'estensione, considerando nella misurazione la sola fascia assoggettata al vincolo.	Detrazione della superficie in base alla misura della servitù
f	Mappale gravato da servitù (espressa o di fatto) di attraversamento di servizi pubblici tale da limitarne l'edificazione; il valore del lotto viene ridotto in misura proporzionale alla superficie occupata dalla servitù (attraversamento+fascia di rispetto) oppure, in alternativa, del costo necessario per lo spostamento del sottoservizio attestato mediante preventivo del gestore del servizio pubblico interessato o da tecnico privato con atto asseverato.	Detrazione della superficie in base alla misura della servitù o detrazione del valore di spostamento
g	Aree inedificate che, pur inserite in un comparto edificatorio abbiano prescrizioni che, di fatto, impongono una limitazione nella valorizzazione del terreno all'interno dell'ambito (es. aree che lo strumento urbanistico, all'interno del comparto, destina ad aree verdi)	50% con riduzione massima che non può rendere il valore dell'area inferiore a quello calcolato come terreno agricolo

Soragna, lì 20.03.2014

Il Responsabile del Settore Assetto e Sviluppo del Territorio
Geom. Luigi Vernizzi