



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

COPIA ATTO DELLA GIUNTA

Seduta del 31/01/2019 n. 18

Oggetto: VALORI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA). DEFINIZIONI VALORI PER L'ANNO 2019.

L'anno duemiladiciannove il giorno trentuno del mese di gennaio alle ore 13:40, nella sala allo scopo destinata, in seguito a convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

N.	Componente	Carica	Presenza
1	AMATI DANIELE	Sindaco	Sì
2	ANTONINI FRANCO	Assessore	Sì
3	CASADEI CINZIA	Assessore	Sì

Presenti N.: 3

Assenti N: 0

Partecipa alla seduta, con funzioni di verbalizzante, il **II Segretario Comunale Roberto Severini**.

Daniele Amati nella sua qualita' di Sindaco, assunta la presidenza e dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Legge Regionale 7 novembre 2013, n. 19 ad oggetto: *"Istituzione del Comune di Poggio Torriana mediante fusione dei comuni di Torriana e Poggio Berni nella Provincia di Rimini;*

VISTO il D.L. 06 Dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni, dalla Legge 22 Dicembre 2011 n. 214, il quale, all'art. 13 - *Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria*, al comma 1 prevede: *"L'istituzione dell'imposta municipale propria e' anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono..... Omissis"*.

RICHIAMATO il Regolamento per l'applicazione dell'IMU, approvato con delibera del Commissario Prefettizio (con i poteri spettanti al Consiglio) n. 70 del 30/04/2014, in particolare l'art. 4 *"Determinazione del valore delle are fabbricabili"*;

ACCERTATO che i valori ai fini IMU da utilizzarsi per l'anno 2019 sono determinati sulla base dei dati a disposizione degli uffici, tenendo conto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 504/1992, art. 5, comma 5, nonché dai seguenti parametri;

- Valori accertati dall'Ufficio del Registro;
- Precedenti valutazioni effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed informazioni prese con esperti nel settore;
- Zona territoriale di ubicazione;
- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Configurazione e posizione;
- Situazione delle urbanizzazioni;
- Varianti ai vigenti strumenti urbanistici;
- Importi indicati negli atti pervenuti all'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- precedenti valori deliberati gli anni scorsi dalle Giunte Comunali di Torriana e di Poggio Berni, prima ai fini ICI e quindi, a partire dal 2013, ai fini IMU;
- precedenti valori deliberati per l'anno 2018, con atto della Giunta Comunale n. 13 del 25/01/2018;

CONSIDERATO che, nel periodo trascorso da tali valutazioni ad oggi, i valori degli immobili in oggetto non hanno subito variazioni significative rispetto al precedente anno;

RITENUTO di distinguere i valori delle aree edificabili secondo la loro ubicazione territoriale, dato atto che sono tuttora vigenti gli strumenti urbanistici dei due singoli comuni di Torriana e di Poggio Berni, con diversi indici edilizi che ne determinano la capacità edificatoria e quindi, il valore venale;

VISTE in tal senso le tabelle predisposte dall'Ufficio Urbanistica - Sportello Unico per l'edilizia, denominate *"Valutazione aree edificabili - territorio ex comune di Torriana"* e *"Valutazione aree edificabili - territorio ex comune di Poggio Berni"*, allegate al presente atto rispettivamente con le lettere "A" e "B", le quali costituiscono parte integrante e sostanziale;



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

DATO ATTO che relativamente alle Unità Minime di Intervento (UMI) del PRG di Poggio Berni, il valore delle stesse è stato determinato, oltreché in relazione alla superficie edificabile delle stesse, anche in base alla loro edificabilità;

RITENUTO altresì di precisare che, relativamente aree poste in zone di espansione residenziale C, per le quali i proprietari delle stesse detengano una percentuale inferiore al 20% dell'intera superficie del comparto, anche nel caso in cui per tali aree risulti presentato e/o approvato il piano urbanistico comunque denominato, ma non ancora stipulata la convenzione urbanistica, il valore delle aree edificabili sia ridotto del 50%, rispetto a quanto indicato nelle tabelle A) e B) allegate;

DATO ATTO che i vincoli preordinati all'esproprio inerenti alle zone urbanistiche "G" e "F" sono decaduti ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001, in quanto sono trascorsi i termini di legge fissati in 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

ACQUISITI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano dei presenti,

DELIBERA

1. di **APPROVARE** la narrativa che precede, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di **DETERMINARE** ai sensi e per le finalità di cui al Regolamento Comunale Imposta Municipale Propria, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'IMU anno 2019, così come riportati nelle tabelle *allegati "A" e "B"* al presente atto, del quale costituiscono parte integrante e sostanziale;
3. di **STABILIRE** che, relativamente aree poste in zone di espansione residenziale C, per le quali i proprietari delle stesse detengano una percentuale inferiore al 20% dell'intera superficie del comparto, anche nel caso in cui per tali aree risulti presentato e/o approvato il piano urbanistico comunque denominato, ma non ancora stipulata la convenzione urbanistica, il valore delle aree edificabili sia ridotto del 50%, rispetto a quanto indicato nelle tabelle A) e B) allegate;
4. di **STRALCIARE** le aree riferite alle zone urbanistiche "F" e "G" della tabella B), in quanto sono trascorsi oltre 5 anni dalla data della loro previsione urbanistica e per cui, ai sensi dell'art. 9 del DPR 237/2001, i vincoli preordinati all'esproprio risultano decaduti;
5. di **DARE ATTO** che:
 - i valori indicati nelle tabelle allegate, rappresentano valori medi di stima da confrontare col valore dichiarato dal contribuente. Si precisa che gli stessi sono considerati come minimi e deliberati al solo scopo di fornire all'Ufficio Tributi uno strumento volto alla limitazione del potere di accertamento del Comune;



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

- se in presenza di atto notarile o di accertamento da parte del Ministero delle Finanze o di dichiarazioni di contribuenti delle medesima area, il valore fosse superiore a quello indicato nelle tabelle di cui sopra, l'Ufficio Tributi potrà emettere avvisi di accertamento per un valore maggiore. Questo in quanto la base imponibile IMU per le aree fabbricabili resta, comunque, il valore venale in commercio e non il suddetto valore minimo stabilito ai soli fini indicativi;
6. di **DARE ATTO** che tali valori rimarranno validi sino a nuovo atto modificativo della presente deliberazione;
7. di **DISPORRE** la massima diffusione delle decisioni assunte con il presente atto allo scopo di evitare al massimo il possibile insorgere di contenzioso in campo tributario;

LA GIUNTA COMUNALE

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere in merito,

Con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano dei presenti,

DELIBERA

8. di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.



COMUNE DI POGGIO TORRIANA

Provincia di Rimini

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto

IL SINDACO

F.to Daniele Amati

Il Segretario Comunale

F.to Roberto Severini

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Poggio Torriana, 01/02/2019

Il Responsabile della Segreteria
Dott.ssa Barbara Roccoli

VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI - TERRITORIO EX COMUNE DI TORRIANA

Valori venali medi in comune commercio alla data del 01.01.2019

1. LOTTI ASTERISCATI da Urbanizzare e/o urbanizzati:

Località	Valore I.M.U. come base minime e/o in mancanza di rogito recente
❖ Sodo Comune	€ 85.000,00
❖ Via Ca' di Roccoli	
❖ Polverella	
❖ Loc. Gemmiano lato fiume Marecchia	
❖ Via San Lorenzo	
❖ Via Franzolini	
❖ Capoluogo	€ 75.000,00
❖ P.za della Libertà	
❖ Via A. Costa	
❖ Via Colombarina – loc. Bruciatini	
❖ Via Colombare lato mare	€ 63.000,00
❖ Loc. Gemmiano lato fiume Uso	
❖ Via Santarcangiolese	
❖ Via F.lli Cervi	
❖ Via Gessi	€ 55.000,00
❖ Via Colombare – lato Fosso della Betta	
❖ Via Polverella – Ex lottizz. Mattei	

2. ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE:

Località con opere di urbanizzazione ultimate	Valore minimo al mq. (riferito alla superficie edificabile del lotto) in mancanza di rogito recente
❖ Via Polverella (ex lott.ne Antonini)	€ 80,00
❖ Via Cà Fabbri in Loc.tà Capoluogo	

Località con piano di Lottizzazione approvato	Valore minimo al mq. (riferito alla superficie edificabile del lotto) in mancanza di rogito recente
❖ Via F.lli Cervi in Loc.tà Colombare	€ 60,00
❖ Via Polverella (propr.tà Comunale)	€ 60,00
❖ Colleverde 2 in località Gemmiano – 1° stralcio	€ 60,00
❖ Colleverde 3 in località Gemmiano	€ 60,00
❖ Via Palazzo località Palazzo	€ 40,00

3. AREE DI COMPLETAMENTO SATURE E ZONE "A - Bo":

Tali aree non hanno valore autonomo in quanto pertinenti al fabbricato già esistente e comprese nel valore del fabbricato stesso. Nel caso di aree con capacità edificatoria autonoma, valgono i valori indicati per i lotti asteriscati della medesima zona.

4. ZONE DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO - ZONE "D":

Aree urbanizzate o da urbanizzare	Valore minimo al mq. (riferito alla superficie edificabile del lotto) in mancanza di rogito recente
❖ Da urbanizzare – Valore al mq.	€ 45,00
❖ Urbanizzata – Valore al mq.	€ 60,00

5. FABBRICATI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI POSTI IN ZONA AGRICOLA - ZONE "E":

Località	Valore dell'area edificabile ai fini I.M.U.
❖ Capoluogo	€ 60.000,00
❖ Cà di Roccoli	
❖ Polverella	
❖ Gemmiano	
❖ San Lorenzo	
❖ Franzolini	
❖ Sodo Comune-Ripa Lunga	
❖ Molino Vigne	
❖ Palazzo-Poggiolo	
❖ Colombarina-Bruciatino	
❖ Colombare	
❖ Montebello	€ 45.000,00
❖ Rancidello-Uso	
❖ Fratte-Savignano	
❖ Gessi	
❖ Saiano	
❖ Rontagnano-Scanzano	

VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI - TERRITORIO EX COMUNE DI POGGIO BERNI

Valori venali medi in comune commercio alla data del 01.01.2019

Destinazione di P.R.G.	Valore minimo al mq (riferito alla superficie edificabile del lotto – se non diversamente indicato, in mancanza di rogito recente)
------------------------	---

Zona omogenea "A"	Su particella libera da edificazione (ad esclusione di particelle/aree in cui è vietata l'edificazione)	€ . 86,00
	In caso di edificio, o porzione di esso, oggetto di intervento edilizio	Il valore dell'area edificabile è determinato dalla Superficie Utile esistente o realizzabile, moltiplicato per il prezzo di € . 231,00/mq (Su)

Destinazione di P.R.G.	Valore minimo al mq (riferito alla superficie edificabile del lotto – se non diversamente indicato, in mancanza di rogito recente)
------------------------	---

Zona omogenea "B"	B.0 – Zona di rispetto ambientale	In caso di edificio, o porzione di esso, oggetto di intervento edilizio	Il valore dell'area edificabile è determinato dalla Superficie Utile realizzabile, moltiplicato per il prezzo di € . 231,00/mq (Su)
	B.0.1– Zona di rispetto ambientale di valore storico-testimoniale	In caso di edificio, o porzione di esso, oggetto di intervento edilizio	Il valore dell'area edificabile è determinato dalla Superficie Utile realizzabile, moltiplicato per il prezzo di € . 231,00/mq (Su)
	B.1 – Ex zona mista di completamento - a medio bassa densità edilizia di riconversione		€ . 150,00
	B.1.1 – Ex zona mista di completamento – di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica		€ . 150,00

Destinazione di P.R.G.	Valore I.M.U. come base minima e/o in mancanza di rogito recente
------------------------	--

Zona omogenea "B"	B.2 - Zone ad intervento edilizio convenzionato	CA2	€ 72.000,00
		SA1	€ 52.000,00
		SA2	€ 52.000,00
		SA3	€ 52.000,00
		SA3 BIS	€ 52.000,00
		SA4	€ 82.500,00
		SA5	€ 45.000,00
		SA6	€ 45.000,00
		SA7	€ 150.000,00
		SA9	€ 90.000,00
		SA10	€ 192.500,00
		SA15	€ 54.000,00
		SA1.2	€ 215.500,00
		PB1	€ 187.500,00
		PB2	€ 375.000,00
		PB3	€ 125.000,00
		PB4	€ 125.000,00
		PB6	€ 125.000,00
		PB7	€ 137.500,00 oltre a IMU per fabbricato esistente
		PB8	€ 187.500,00
		PB9	€ 75.000,00
		SMS1	€ 500.000,00
		SMS2	€ 144.000,00
		SM2	€ 125.000,00
		SM3	€ 45.000,00
		SM4	€ 60.000,00 oltre a IMU per fabbricato esistente
		SM5	€ 82.500,00 oltre a IMU per fabbricato esistente
		SM6	€ 143.750,00
		T1	€ 42.000,00

Destinazione di P.R.G.	Valore minimo al mq (riferito alla superficie edificabile del lotto – se non diversamente indicato – e in mancanza di rogito recente)
------------------------	--

Zona omogenea "B"	B.3 – Zona a medio-bassa densità edilizia	€ . 135,00
	B.3.1 – Zona a medio-bassa densità edilizia a denso tessuto urbanistico	€ . 135,00
	B.3.2 – Zona a medio-bassa densità edilizia	€ . 135,00
	B.3.3 – Zona a media densità edilizia	€ . 150,00

Zona omogenea "C"	C.0 – Lotti asteriscati		€ . 100,00
	C.1 – Zona di espansione residenziale a bassa densità edilizia	Prima della data di stipula della convenzione per la realizzazione del comparto (valore da applicare su tutta l'area del comparto stessa)	€ . 55,00
		Dopo la data di stipula della convenzione per la realizzazione del comparto (valore da applicare solo sui lotti edificabili - escluse le aree da cedere all'A.C. per opere pubbliche)	€ . 150,00
	C.1.1 – Zona di espansione residenziale con PUP approvato		€ . 150,00
	C.2 – Zona di espansione residenziale per Comparti Unitari d'Intervento (Trebbio, Orsoletto e Case Nuove)	Prima della data di stipula della convenzione per la realizzazione del comparto (valore da applicare su tutta l'area del comparto stessa)	€ . 50,00
		Dopo la data di stipula della convenzione per la realizzazione del comparto (valore da applicare solo sui lotti edificabili – escluse le aree da cedere all'A.C. per opere pubbliche)	€ . 135,00

Destinazione di P.R.G.	Valore minimo al mq (riferito alla superficie edificabile del lotto – se non diversamente indicato - e in mancanza di rogito recente)
------------------------	--

Zona omogenea "D"	D.1 – Zona per allevamenti zootecnici di tipo intensivo	Il valore dell'area edificabile è determinato dalla Superficie Lorda realizzabile, moltiplicato per il prezzo di € 128,00/mq (Sul)
	D.2 – Zona per attività produttivo-artigianali a intervento edilizio diretto	€ 84,00
	D.3 – Zona per attività produttivo-artigianali soggetta a PUP	€ 84,00
	D.5 – Zona per attività eco-incompatibili	Il valore dell'area edificabile è determinato dalla Superficie Lorda realizzabile, moltiplicato per il prezzo di € 128,00/mq (Sul)

Zona omogenea "E"	E.0 – Zona agricola normale	Il valore dell'area edificabile è determinato dalla Superficie Lorda realizzabile, moltiplicato per il prezzo di € 231,00/mq (Sul)
	E.4 – Zona agricola di valore storico-testimoniale	Il valore dell'area edificabile è determinato dalla Superficie Lorda realizzabile, moltiplicato per il prezzo di € 231,00/mq (Sul)