

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

| | |
|--|---|
| Num. Delibera: 179 Data: 13/12/2022 | Oggetto: RIDEFINIZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), A DECORRERE DAL 01/01/2022 |
| | |

L'anno duemilaventidue, il giorno tredici, del mese di dicembre alle ore 13:50, nella sala delle adunanze del Comune, convocata dal Sindaco, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

| | | | |
|-------------------|--------------|----------|----------|
| UGOLINI Gianluca | Sindaco | P | |
| BIANCHI Roberto | Assessore | R | |
| OTTOGALLI Paolo | Assessore | R | |
| PAZZAGLIA Anna | Assessore | P | |
| PECCI Anna | Assessore | | A |
| SPINELLI Domenica | Vice Sindaco | | A |

P = Presente; A = Assente; R = Collegamento da remoto

Presenti n. 4

Assenti n. 2

Presiede Gianluca Ugolini nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa il Vicesegretario Comunale Dott.ssa Carla Franchini.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti siano in numero legale, assume la Presidenza, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO:
RIDEFINIZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), A DECORRERE DAL 01/01/2022

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 che, con decorrenza dall'anno 2020 abolisce l'imposta IUC e disciplina l'imposta municipale propria (IMU);

VISTO l'art. 1 comma 741 lett. d) della Legge 160/2019, in virtù del quale *“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”*;

VISTO l'art. 1 comma 746 della Legge 160/2019, il quale riporta:

- *“per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1^a gennaio dell'anno di imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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”*;
- *“il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 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, 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”*;
- *“fatto salvo il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta, è data la possibilità per la Giunta Comunale di approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili, al solo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio”*;
- *“in assenza di valori di riferimento adottati dal Comune, spetta comunque al contribuente determinare la base imponibile dell'area edificabile seguendo i principi contenuti nell'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019”*;

PRESO ATTO che:

- la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 *“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”* ha introdotto nuove ed importanti modifiche al regime edificatorio delle aree che hanno un notevole impatto sul calcolo dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU);
- già nell'immediato, per effetto del termine del periodo transitorio introdotto agli artt. 3 e 4 della L.R. e precisato con Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021 *“Atto di coordinamento tecnico [...] in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24 del 2017”*, **dal 1° gennaio 2022 sono rese improcedibili per legge:**
 - - varianti specifiche al PRG volte all'individuazione di nuovi ambiti edificabili;
 - - istanze volte all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi relativi ad aree esterne al territorio urbanizzato;
 - - istanze volte all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi relativi alle aree interne al territorio urbanizzato che non abbiano i requisiti di riuso e rigenerazione urbana;
- potendo, viceversa, essere attuate sole le previsioni del vigente PRG nel territorio urbanizzato attuabili per intervento edilizio diretto (permesso di costruire, SCIA, CILA);

RICONOSCIUTO che tali previsioni di legge impongono una ricognizione delle previsioni del PRG che hanno subito gli effetti decadenziali di cui sopra, al fine di valutare l'imponibilità delle aree coinvolte ai fini dell'IMU;

TENUTO CONTO che alla luce delle nuove disposizioni della Legge Regione Emilia – Romagna n. 24/2017, le aree edificabili possono essere suddivise in:

- a) aree non edificate ubicate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato sulle quali non sono stati assunti atti di pianificazione tali da consentire la progettazione e l'edificazione;
- b) aree relative agli ambiti urbani ancora in essere ma con l'impossibilità di esprimere la piena potenzialità edificatoria rientranti ai fini IMU nella fattispecie delle aree edificabili;
- c) aree per le quali sono già stati rilasciati titoli abilitativi alla costruzione o aree previste in strumenti urbanistici attuativi in itinere o già approvati o che verranno approvati e convenzionati nei termini di cui sopra; queste aree sono da considerarsi "aree edificabili" a tutti gli effetti;

RICHIAMATA la delibera di G.C. n. 96 del 06/04/2011, con la quale sono stati determinati i valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'imposizione tributaria;

RICHIAMATA la delibera di G.C. n. 106 del 10/06/2022, con la quale è stato dato mandato di rivedere i valori delle aree edificabili per l'anno 2022, al fine di valutare gli effetti della Legge Regionale Emilia Romagna N. 24/2017;

VISTO l'art. 2 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di C.C. n. 31 del 30/07/2020 (in vigore dal 01/01/2020), che riconferma la possibilità di determinare *"la base imponibile considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla giunta comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno."*

TENUTO CONTO che per la determinazione dei valori delle aree ci si è avvalsi del

VISTA, a tal fine, la relazione di stima, all. "A" Prot. 34002/2022, qui unita quale parte integrante e sostanziale del presente atto, presentata dal professionista incaricato e redatta con il supporto del Servizio Urbanistica e del Servizio tributi

VALUTATO che, a fronte dell'adozione del provvedimento in oggetto, viene stimato un minor gettito IMI annuo di €150.000 di cui si è tenuto conto nella predisposizione del BP 2023-2025;

RITENUTA la proposta meritevole di accoglimento, atteso che le disposizioni di cui trattasi vengono assunte in ottemperanza alle previsioni legislative dettate in materia ed al fine di agevolare, tutelare e semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti;

VISTO:

- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.Lgs. 165/2001;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento Generale delle Entrate Comunali;

DELIBERA

1. DI APPROVARE la "ridefinizione dei valori di riferimento delle aree edificabili agli effetti IMU per l'anno 2022, come motivato dalla relazione di stima, allegato "A", quale parte integrante del presente atto;
2. DI DARE ATTO che i valori come definiti al precedente punto 1) del presente provvedimento:
 - hanno vigore dal 01/01/2022 e per le annualità successive fino a quando l'Ufficio Tributi, nella sua costante attività di monitoraggio delle compravendite, non ravvisi elementi diversi che ne richiedano l'aggiornamento;
 - hanno carattere orientativo, facendo così salvo il principio di legge (art.1, comma 746 Legge n. 160/2019), secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

3. DI DARE OPPORTUNA conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento attraverso la pubblicazione sulle pagine Web dell'Amministrazione Comunale a ciò dedicate, consentendo lo scarico del file
4. DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento è la Dott.ssa Elena Masini;
5. DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL;
6. DI DARE ATTO che il sottoscritto dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, come disposto dall' art. 6 del Codice di Comportamento, approvato con D.P.R. n. 62/2013, e di essere a conoscenza delle sanzioni penali cui incorre nel caso di dichiarazione mendace o contenente dati non più rispondenti a verità, come previsto dall'art.76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la sopra riportata proposta di deliberazione di Giunta Comunale;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1:

1. Parere favorevole per la Regolarità Tecnica espresso dal Responsabile di Area;
2. Parere favorevole per la Regolarità Contabile espresso dal Responsabile di Area;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 48 comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi;

DELIBERA

di approvare, per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la sopra riportata proposta di deliberazione;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi;

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto.

(Il presente documento informatico è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i., e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa).



**Comune di Coriano
(Provincia di Rimini)**

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE
DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA**

ANNO DI RIFERIMENTO 2022

PREMESSA

Prima di procedere alla redazione della relazione di stima dei valori delle aree fabbricabili riferita all'anno 2022, si ritiene di illustrare brevemente l'assetto normativo

I parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nell'art 5 comma 5 del D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'imposta in oggetto ed integrato e modificato con la L. 160 del 27 dicembre 2019 comma 746, laddove si afferma che "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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

Pertanto, nella determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili del Comune di Coriano, i principi indicati nel sopracitato art. 5 e successive integrazioni, sono stati sempre valutati ed analizzati.

La stima si propone quindi di assicurare il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1°) procedere alla determinazione del criterio di stima dei valori di riferimento delle aree edificabili di Coriano suddiviso per zone territoriali e per tipologie d'uso.

2°) definire in modo sostanziale i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto che, il fattore differenziale preponderante è rappresentato dalla reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadrato di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice di edificabilità, che tiene conto della potenzialità edificatoria procedendo contestualmente ad applicare altri coefficienti comunque di rilevanza marginale, pertanto il valore di riferimento sarà espresso in mq di Su dove per Su (superficie totale si intende la capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico approvato (per le definizioni di Su e degli altri indici urbanistici si rimanda alla L.R)

Il Comune di Coriano è ubicato nella fascia collinare della Provincia di Rimini, a c.a 15 km dal capoluogo il suo territorio è caratterizzato da medio-bassa densità demografica, con

una superficie di c.a 47 .kmq discretamente servito dalle arterie stradali e dai servizi di trasporto pubblico. Dopo decenni di sviluppo demografico, nell'ultimo periodo ha sostanzialmente vista una stabilizzazione dei propri residenti che attualmente contano c.a 10.500 abitanti.

Il territorio ai fini della presente valutazione viene suddiviso nelle seguenti zone:

- Coriano
- Ospedaletto
- Cerasolo
- Mulazzano
- Pedrolara

Tutto ciò che non è ricompreso all'interno delle precedenti zone può essere indicato come

- Territorio rurale

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile:

- La stima sintetica, basata sulla comparazione che "consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».
- La stima analitica, basata sul valore di trasformazione, che parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come "un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con

Va il valore dell'area,

K il costo di trasformazione e con

Vm il valore del fabbricato,

può porsi

$$\mathbf{Va = Vm - K}$$

Quest'equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggior specificazione; infatti: "il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza in

previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione.” Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’operatore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area. Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = [Vm - (\sum K + Ip + P)]$$

dove:

Va = valore attuale dell’area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

$\sum K$ = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l’applicazione di una serie di coefficienti di correzione che verranno esposti in seguito.

Le due metodologie di stima così delineate presentano ambedue degli aspetti positivi e degli altri che necessitano di essere esaminati con estrema attenzione. La stima sintetica, infatti, impone la ricerca di beni comparabili con quelli da valutare, ricerca che, soprattutto nel caso delle aree edificabili, non è sempre agevole soprattutto in momenti come quelli attuali dove le compravendite di aree fabbricabili sono molto esigue e pertanto il loro scarso numero potrebbe determinare dei valori non corretti.

La procedura seguita in questa relazione di stima utilizza il metodo analitico, avendo comunque riguardo ad eventuali valori di compravendita di aree aventi caratteristiche simili (vedi art 5 e successive modificazioni), confrontandone i risultati.

Il mercato immobiliare, per gli immobili sia residenziali che produttivi, adotta per consuetudine il parametro della **superficie lorda vendibile (S.l.v.)** costituita come illustrato di seguito.

Parametri edificatori

Da una prima verifica degli elementi forniti dal locale mercato immobiliare, emerge che il parametro utilizzato per la compravendita immobiliare non è omogeneo con quello definito dagli strumenti urbanistici comunali che determinano le potenzialità edificatorie delle aree fabbricabili. La pianificazione urbanistica comunale, infatti, anche sulla base di atti di coordinamento regionali, (cfr. DGR n. 922/2017) assume come parametro edificatorio la superficie utile (SU) come di seguito definita.

Superficie utile (Su): Superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra;
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a m 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

Per gli immobili con destinazione d'uso non residenziale si computano altresì nella superficie utile:

- i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici e archivi;
- le autorimesse, quando costituiscano strumento essenziale dell'attività economica (autonoleggi, attività di trasporto e assimilati).

Il mercato immobiliare, per gli immobili sia residenziali che produttivi, adotta per consuetudine il parametro della **superficie lorda vendibile (S.l.v.)** costituita come illustrato di seguito.

Si deduce quindi la non omogeneità dei parametri di riferimento fra la strumentazione urbanistica comunale ed il mercato immobiliare; conseguentemente, per poter individuare i rapporti proporzionali fra le diverse "superfici lorde vendibili", si procede ad un ragguglio ponendo a confronto, mediante esemplificazione, le due definizioni, considerando tipologie medie sia di alloggi che di capannoni produttivi.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE:

- a) 100% della superficie netta;
- b) 100% del vano scala;
- c) 100% dei muri esterni;
- d) 50% dei muri in comunione;

- e) 50% di balconi e terrazze;
- f) 50% di garage ed autorimesse;
- g) 50% di vani cantina.

In ambito residenziale, ai fini di omogeneizzare il parametro edificatorio **ST** cui è riferito l'indice di edificabilità, è stato effettuato un ragguglio alla **Slv**, considerando anche l'ulteriore superficie accessoria (**Sa**) ammessa nella misura massima del 60% della Su.

Pertanto, il rapporto che si prefigura, convenzionalmente, fra la **superficie lorda vendibile** (parametro del valore di mercato) e la **superficie totale** (parametro della potenzialità edificatoria indicato nel PRG) risultante pari a **Slv/ST = 1,50**

Si evidenzia a tal proposito che, ai fini dell'individuazione di tale rapporto, ed in via convenzionale, non viene considerata convenzionalmente, la superficie che, ai sensi della normativa e degli atti di coordinamento regionale, non costituisce né superficie utile né superficie accessoria; come si desume dalla tabella che segue, non viene pertanto considerata ad esempio, la superficie di sottotetti che non presentano i requisiti di agibilità e che si possono configurare come spazi tecnici, od altre superfici non funzionalmente praticabili.

Legenda

| Sigla | Descrizione |
|-----------------------|--|
| STer | Superficie territoriale al lordo delle urbanizzazioni |
| SF | Superficie fondiaria netta per interventi edilizi diretti |
| ST¹ | Superficie totale edificabile in applicazione dell'indice o assegnata dal PUA o PU, oltre agli abbuoni |

Nota ¹:

- nel caso di progetti/PUA o PU previgenti, che riportano il valore della S.U.L. tale valore è da intendersi come ST
- nel caso di progetti/PUA o PU previgenti, che riportano il valore della S.U. Netta dovranno essere utilizzati i coefficienti di ragguglio precedentemente determinati

DESTINAZIONE PRODUTTIVA:

La superficie lorda vendibile per le destinazioni non residenziali è costituita dalla somma di tutte le superfici utilizzate al lordo delle murature; nella superficie totale, ai fini edificatori, invece, non sono considerate le murature, ma sono computate tutte le superfici, anche accessorie, strumentalmente e funzionalmente afferenti l'attività produttiva.

Operando con criterio simile alla destinazione residenziale, si è ragguagliata la Superficie utile produttiva (Su), quale parametro edificatorio, alla corrispondente Superficie lorda Vendibile (Slv), quale parametro per i valori di mercato.

Il rapporto così desunto, come è risultato pari a **Slv/Su = 1,10**

Considerato che il mercato delle aree residenziali, quello delle aree produttive/industriali e quello delle aree commerciali sono mercati ben distinti, assoggettati ad influenze diverse, si ritiene opportuno, anche in fase di stima, differenziare e tenere separati i due casi: verrà determinato un valore medio venale al metro quadro per le aree residenziali e un valore medio venale al metro quadrato per le aree produttive/industriali.

Al fine di ottenere un valore più oggettivo e reale si sono prese come parametro molteplici fonti estimative quali:

- Valori forniti dall’Agenzia delle Entrate (Osservatorio Valori Immobiliari)
- Valori forniti dalla FIAIP (associazione di categoria degli agenti immobiliari)
- Rogiti di compravendita di aree ubicate sul territorio del Comune di Coriano
- Valori di aree espropriate dal Comune

Il valore medio dei fabbricati Vm rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell’area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell’area omogenea in esame desunto dalla media dei valori riportati dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari (Catasto) nonché da alcune Agenzie Immobiliari operanti sul territorio. Si riportano di seguito i dati desunti dall’Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari operanti sul territorio:

Residenziale

| FONTE | Capoluogo e Ospedaletto | Cerasolo | Mulazzano e Pedrolara | Altre Frazioni | Aree Rurali |
|---------------------|-------------------------|----------|-----------------------|----------------|-------------|
| OMI | 2.400 € | 2.250 € | 2.150 € | 2.100 € | 2.000 € |
| Agenzie Immobiliari | 2.450 € | 2.350 € | 2.350 € | 2.200 € | 2.200 € |
| Valore Medio | 2.425 € | 2.300 € | 2.200 € | 2.150 € | 2.100 € |

Produttivo

| FONTE | Capoluogo e Ospedaletto | Cerasolo | Mulazzano e Pedrolara | Altre Frazioni | Aree Rurali |
|---------------------|-------------------------|----------|-----------------------|----------------|-------------|
| OMI | 900 € | 800 € | 700 € | 700 € | |
| Agenzie Immobiliari | 900 € | 700 € | | | |
| Valore Medio | 900 € | 750 € | 700 € | 700 € | |

Commerciale

| FONTE | Capoluogo e Ospedaletto | Cerasolo | Mulazzano e Pedrolara | Altre Frazioni | Aree Rurali |
|---------------------|-------------------------|----------|-----------------------|----------------|-------------|
| Agenzie Immobiliari | 1.800 € | 2.000 € | n.q. | n.q. | n.q. |
| OMI | 2.200 € | 2.200 € | n.q. | n.q. | n.q. |
| Valore Medio | 2.000 € | 2.100 € | n.q. | n.q. | n.q. |

n.q. = non quotato

Questi sono i dati documentali raccolti dalle fonti ufficiali (OMI e pubblicazioni FIAIP), da una indagine in loco è emerso che la suddivisione di cui sopra presenta delle lacune e non rappresenta la situazione reale, non tanto nei valori quando nella suddivisione in zone.

Preso atto di ciò si sono integrate le zone mancanti e nelle tabelle sottostanti si è riformulata la zonizzazione, fermo restando la validità dei valori emersi dalle indagini documentali.

VALORI AL MQ PER AREE FABBRICABILI**Aree residenziali**

| Lett. | Zone | Capoluogo | Cerasolo | Mulazzano | Altre Frazioni | Aree Rurali |
|-------|--|--|--------------|--------------|----------------|--------------|
| | | Ospedaletto Sant'Andrea Pian Della Pieve | | Pedrolara | | |
| a | Prezzo mq/SLV | € 2.400 | € 2.300 | € 2.200 | € 2.150 | € 2.100 |
| b | Oneri di Urbanizzazione | € 130 | € 130 | € 130 | € 130 | € 130 |
| c | Costo di costruzione | € 1.450 | € 1.450 | € 1.450 | € 1.450 | € 1.450 |
| d | Spese Tecniche 10% di c | € 145 | € 145 | € 145 | € 145 | € 145 |
| e | Oneri Finanziari | € 58 | € 58 | € 58 | € 58 | € 26 |
| f | Commercializzazione | € 48 | € 46 | € 44 | € 43 | |
| g | Totale costi Unitari | € 1.831 | € 1.829 | € 1.827 | € 1.826 | € 1.751 |
| h | Profitto lordo | € 220 | € 219 | € 219 | € 219 | € 210 |
| i | Incidenza terreno = a-g-h | € 349 | € 252 | € 154 | € 105 | € 139 |
| l | Coefficiente di trasformazione da SLV a SU | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| M | Valore per mq di SU | € 524 | € 377 | € 231 | € 157 | € 208 |

Aree Produttive

| Zone | Capoluogo Ospedaletto Pian della Pieve Colombarina Sant'Andrea | CERASOLO | Altre Frazioni |
|--|--|--------------|----------------|
| Prezzo mq/SLV | € 900 | € 750 | € 700 |
| Oneri di Urbanizzazione | € 40 | € 40 | € 40 |
| Costo di costruzione | € 480 | € 480 | € 480 |
| Spese Tecniche 8% di c | € 38 | € 38 | € 38 |
| Oneri Finanziari | € 10 | € 10 | € 10 |
| Totale costi Unitari | € 568 | € 568 | € 568 |
| Profitto lordo | € 57 | € 57 | € 45 |
| Incidenza terreno = a-g-h | € 275 | € 125 | € 87 |
| Coefficiente di trasformazione da SLV a SU | 1,1 | 1,1 | 1,1 |
| Valore per mq di SU | € 302 | € 137 | € 95 |

Aree Commerciali

| Let. | Zone | Capoluogo | Cerasolo | Ospedaletto |
|----------|--|----------------|----------------|----------------|
| a | Prezzo mq/SLV | € 2.000 | € 2.100 | € 2.100 |
| b | Oneri di Urbanizzazione | € 160 | € 160 | € 160 |
| c | Costo di costruzione | € 1.300 | € 1.300 | € 1.300 |
| d | Spese Tecniche 10% di c | € 130 | € 130 | € 130 |
| e | Oneri Finanziari | € 52 | € 52 | € 52 |
| f | Commercializzazione | € 40 | € 42 | € 42 |
| g | Totale costi Unitari | € 1.682 | € 1.684 | € 1.684 |
| h | Profitto lordo | € 202 | € 202 | € 202 |
| i | Incidenza terreno = a-g-h | € 116 | € 214 | € 214 |
| L | Coefficiente di trasformazione da SLV a SU | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| m | Valore per mq di SU | € 174 | € 321 | € 321 |

Per SU si intende l'effettiva capacità edificatoria intesa come rapporto tra Superficie Territoriale (al lordo delle urbanizzazioni) ed Indice di Edificabilità o Superficie Fondiaria (al netto delle urbanizzazioni) ed Indice di Edificabilità.

Qualora le superfici fossero indicate in SUL (Superficie Utile Lorda) la base imponibile sarà comunque calcolata sulla SU che si rileva dai dati di progetto.

TABELLE VALORI AI FINI IMU**AREE URBANIZZATE tabella 1**

| DESTINAZIONE D'USO | | Capoluogo Ospedaletto Sant'Andrea Pian Della Pieve | Cerasolo/ Cerasolo AUSA | Mulazzano Pedrolara | Altre Frazioni | Aree Rurali |
|---------------------|-------|--|---|------------------------|----------------|-------------|
| Valore RESIDENZIALE | mq/ST | € 524 | € 377 | € 231 | € 157 | € 208 |
| | | Capoluogo Ospedaletto Pian della Pieve Colombarina Sant'Andrea | Cerasolo/ Cerasolo AUSA | | Altre Frazioni | |
| Valore PRODUTTIVO | mq/ST | € 302 | € 137 | | € 95 | |
| | | Capoluogo | Ospedaletto Cerasolo/ Cerasolo AUSA | | | |
| Valore COMMERCIALE | mq/ST | € 174 | € 321 | | | |

AREE CONVENZIONATE CON URBANIZZAZIONI IN FASE DI ESECUZIONE – tabella 2

| DESTINAZIONE D'USO | | Capoluogo Ospedaletto Sant'Andrea Pian Della Pieve | Cerasolo/ Cerasolo AUSA | Mulazzano Pedrolara | Altre Frazioni | Aree Rurali |
|---------------------|-------|--|---|------------------------|----------------|-------------|
| Valore RESIDENZIALE | mq/Su | € 445 | € 320 | € 196 | € 133 | € 177 |
| | | Capoluogo Ospedaletto Pian della Pieve Colombarina Sant'Andrea | Cerasolo/ Cerasolo AUSA | | Altre Frazioni | |
| Valore PRODUTTIVO | mq/Su | € 256 | € 116 | | € 78 | |
| | | Capoluogo | Ospedaletto Cerasolo/ Cerasolo AUSA | | | |
| Valore COMMERCIALE | mq/Su | € 148 | € 273 | | | |

AREE CONVENZIONATE SENZA URBANIZZAZIONI – tabella 3

| DESTINAZIONE D'USO | | Capoluogo Ospedaletto Sant'Andrea Pian Della Pieve | Cerasolo/ Cerasolo AUSA | Mulazzano Pedrolara | Altre Frazioni | Aree Rurali |
|---------------------|-------|--|---|------------------------|----------------|-------------|
| Valore RESIDENZIALE | mq/Su | € 393 | € 282 | € 173 | € 119 | € 156 |
| | | Capoluogo Ospedaletto Pian della Pieve Colombarina Sant'Andrea | Cerasolo/ Cerasolo AUSA | | Altre Frazioni | |
| Valore PRODUTTIVO | mq/Su | € 227 | € 103 | | € 70 | |
| | | Capoluogo | Ospedaletto Cerasolo/ Cerasolo AUSA | | | |
| Valore COMMERCIALE | mq/Su | € 131 | € 255 | | | |

La differenza tra la tabella 2 e la tabella 3 è determinata dal maggior tempo occorrente ad ottenere il PdC per la costruzione degli edifici che ne riduce la appetibilità commerciale

COMPARTI VECCHIO PRG NON ATTUATI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Per i soli comparti previsti nel vigente PRG per i quali, alla data del 1° gennaio 2022, non risulta formulata istanza di approvazione e che ricadono all'interno del territorio urbanizzato, tenuto conto delle prescrizioni e limitazioni imposte dalla LR 24/2017, il valore è determinato in misura pari al 20% (ventipercento) di quello ordinario, ridotto al 15% (quindicipercento) per APEA Raibano (rif. Produttivo zona Colombarina).

Non rientrano in questa casistica i lotti inseriti nei piani particolareggiati in fase di attuazione o per i quali è stata formulata istanza di approvazione.

***Aree Agricole**

Nelle zone rurali di fatto non esistono aree fabbricabili in senso stretto, ma si tratta di fabbricati che vengono recuperati e acquisiscono lo status di area fabbricabile ai fini fiscali dal momento della loro demolizione o dell'inizio lavori, sino al completamento dei lavori stessi o sino all'effettivo utilizzo art 5 comma 6 del d.Lgs 504/92 "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione

di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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".

Ciò premesso vanno quindi analizzati dettagliatamente a seconda della casistica reale alcuni parametri sostanziali quali a titolo esemplificativo:

- Costi di costruzione a seconda della tipologia di intervento (recupero. Ristrutturazione, demolizione ecc)
- Tipologia di edificio (recupero o meno delle Sac a SU)
- Tipologia di esecutore (privato o impresa)

PARAMETRI OGGETTIVI

Come precedentemente indicato, il valore di un'area può avere delle situazioni che oggettivamente incidono sul valore venale, queste situazioni possono avere sia effetti decrementativi che effetti incrementativi, di seguito verranno sinteticamente riportate le cause di decremento e di incremento che un'area fabbricabile a seconda della destinazione d'uso può avere.

L'elenco ha carattere puramente descrittivo e non esaustivo, quindi situazioni che non vengono riportate, ma che possono determinare una variazione del valore dovranno essere valutate analiticamente.

Cause di Incremento

Edilizia residenziale: (max 10%)

- Vicinanza ai servizi 5%
- Lontananza da autostrade, strade ad alto traffico 5%

- Lontananza da zone industriali 5%
- Basso indice di edificabilità 5%

Edilizia non residenziale (max 15%)

- Vicinanza grandi arterie stradali 10%
- Ampi spazi di parcheggio 5%
- Prospicenza alla strada 5%
- Vicinanza ai servizi 5%

Cause di decremento

Edilizia residenziale: (Max 20%)

- Lontananza dai servizi 5%
- Vicinanza di autostrade, strade ad alto traffico
- Vicinanza a zone industriali 5%
- Alto indice di edificabilità 2%
- Vicinanza Elettrodotti 10%
- Lotti interclusi 5 %

Edilizia non residenziale (Max 25%)

- Lontananza grandi arterie stradali 15%
- Lontananza dalla strada 10%
- Lontananza da fermate mezzi pubblici 10%
- Lotti interclusi 5 %

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 211 del 12/12/2022

Delibera nr. 179 del 13/12/2022

Deliberazione G.C. ad oggetto:

RIDEFINIZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), A DECORRERE DAL 01/01/2022

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di Responsabile dell'Area, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 13.12.2022

IL RESPONSABILE DELL'AREA

dott.ssa Elena MASINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO

PROVINCIA DI RIMINI

Proposta nr. 211 del 12/12/2022

Delibera nr. 179 del 13/12/2022

Proposta di deliberazione G.C. ad oggetto:

RIDEFINIZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), A DECORRERE DAL 01/01/2022

Parere attestante la regolarità contabile della proposta di deliberazione.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI, ai sensi dell'art. 49 comma 1, e 147 bis comma 1, del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

Li, 13.12.2022

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

dott.ssa Elena MASINI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

COMUNE DI CORIANO
PROVINCIA DI RIMINI

DELIBERA GIUNTA COMUNALE
N. 179 del 13/12/2022

OGGETTO:

RIDEFINIZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), A DECORRERE DAL 01/01/2022

Letto e sottoscritto.

FIRMATO
IL SINDACO
UGOLINI GIANLUCA

FIRMATO
IL VICESEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA FRANCHINI CARLA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).