



## GIUNTA COMUNALE DI PIACENZA

Delibera n°75

23/03/2018

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IUC-IMU. ANNO 2018.**

### Ufficio Proponente : COMDORB11 - Ufficio Tributi

Con l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente Legge sull'ordinamento delle autonomie locali, nella solita sala delle riunioni venne per oggi **23/03/2018** ore **09:00** convocata la Giunta Comunale composta dai Signori

1. BARBIERI PATRIZIA	Sindaco	7. GARETTI PAOLO	Assessore
2. BAIO ELENA	Vicesindaco	8. SGORBATI FEDERICA	Assessore
3. PUTZU FILIBERTO	Assessore	9. OPIZZI ERIKA	Assessore
4. PASSONI PAOLO	Assessore	10. ZANDONELLA CALLEGHER LUCA	Assessore
5. POLLEDRI MASSIMO	Assessore		
6. MANCIOPPI PAOLO	Assessore		

Sono assenti i Sigg.:

==

Con l'intervento e l'opera del Dott. **ROBERTO GERARDI** SEGRETARIO GENERALE.

**PATRIZIA BARBIERI** in qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Relatore **PASSONI PAOLO**.



**Oggetto: APPROVAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IUC-IMU. ANNO 2018.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

A conclusione del percorso istruttorio, acquisiti i pareri di competenza espressi ai sensi degli artt.49 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs 267/2000 dal Dirigente del Servizio Entrate (**Allegato A**) e dal Responsabile dell'U.O. Bilancio e Contabilità (**Allegato B**) che si allegano alla presente deliberazione quali parti integranti, sentito il relatore e con voto unanime favorevole dei presenti espresso nei modi di legge,  
**delibera di:**

#### **DECISIONE**

- 1) Prendere atto del contenuto della Relazione Tecnico Illustrativa, redatta dalla Direzione Riqualificazione e Sviluppo del Territorio e dal Servizio Entrate, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**allegato C**);
- 2) Approvare, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Comunale per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria IUC - IMU, i valori orientativi medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune per l'anno 2018, come risultanti dalla tabella riepilogativa (**allegato D**), allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
- 3) Mantenere invariati, per le motivazioni esposte nella Relazione Tecnico Illustrativa, i valori orientativi medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili comprese negli "Ambiti della città consolidati" e negli "Ambiti di trasformazione convenzionati" rispetto ai valori attualmente vigenti ed applicare ai valori delle aree comprese negli "Ambiti di trasformazione non convenzionati non ancora disciplinati da accordi operativi" un ulteriore coefficiente di riduzione, pari al 10%, rispetto al coefficiente di riduzione del 50% previsto attualmente;
- 4) Attribuire, ai predetti valori, vigenza, ai fini dell'applicazione dell'IMU, dall'01/01/2018, prendendo atto che - ai sensi di quanto disposto dall'art. 2, comma 2, del vigente Regolamento Comunale per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria IUC-IMU – gli stessi si intendono confermati anche per le annualità successive in caso di mancata deliberazione entro il termine del 31 marzo di ogni anno;
- 5) Prendere atto che i valori di cui alla tabella (**allegato D**), avendo lo scopo di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, sono puramente orientativi e non vincolanti né per l'Ufficio Comunale



## GIUNTA COMUNALE DI PIACENZA

addetto all'attività di controllo dell'imposta, né per il contribuente, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

6) Confermare la suddivisione del territorio comunale in 4 microzone catastali, come individuate e definite dall'Ufficio del Territorio di Piacenza nell'anno 1999 ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, riportate nell'**allegato E**), quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

7) Dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi delle aree attraverso la pubblicazione sulle pagine web dell'ente.

8) Dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile al fine di informare tempestivamente i contribuenti in merito ai valori orientativi medi IMU delle aree fabbricabili deliberati dal Comune.

### **MOTIVAZIONE**

L'art. 2 del Regolamento Comunale per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria IUC-IMU stabilisce che la Giunta Comunale entro il 31 marzo delibera, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale e che, in caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori medi venali si intendono confermati di anno in anno.

I valori orientativi medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU attualmente vigenti sono stati approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. 248 del 27/11/2012 .

A seguito dell'adozione, nel 2014, e dell'approvazione, nel 2016, dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE) da parte del Comune di Piacenza, e dell'entrata in vigore della nuova Legge Urbanistica Regionale (Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017 - "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio") si è ritenuto opportuno procedere alla comparazione e trasposizione dei valori orientativi medi venali delle aree dal previgente strumento urbanistico (PRG) ai nuovi strumenti, valutando altresì l'incidenza, sul valore delle aree, delle disposizioni contenute nei nuovi strumenti urbanistici.

La Relazione Tecnico Illustrativa (**allegato C**), predisposta dalla Direzione Riqualficazione e Sviluppo del Territorio e dal Servizio Entrate, dopo aver effettuato un'analisi dei nuovi strumenti urbanistici, spiega come si è arrivati alla trasposizione e determinazione dei valori orientativi medi venali dal previgente strumento urbanistico ai nuovi strumenti.



La tabella riepilogativa (**allegato D**) riporta i valori orientativi medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune da applicarsi a partire dall'anno 2018.

## **EFFETTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il Dirigente del Servizio Entrate provvederà a dare pubblicità al presente atto presso gli studi, CAF e associazioni di categoria, nonché alla pubblicazione dello stesso sul sito web del Comune.

I valori proposti riguardano l'anno 2018 e le annualità successive, in caso di mancata deliberazione entro il termine del 31 marzo di ogni anno.

## **NOTE**

### PERCORSO ISTRUTTORIO

L'art. 13 del D.L. n. 201/201, convertito nella Legge n. 241/2011 - istitutivo dell'IMU - richiama, per la definizione di area edificabile, l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).

La norma (integrata dal D.L. n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "... per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ...".

L'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che, per le aree fabbricabili, la base imponibile alla quale applicare l'aliquota di imposta è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'art. 2 del Regolamento Comunale per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria IUC-IMU stabilisce che, al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale entro il 31 marzo delibera, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune ed, in caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori medi venali si intendono confermati di anno in anno.

Il medesimo art. 2, sulla base del principio di legge secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle aree stesse, prevede che, in presenza di atti pubblici, perizie giurate di parte per uso



## GIUNTA COMUNALE DI PIACENZA

pubblico, successioni, che attestino il valore venale dell'area, il corrispondente importo ivi indicato costituirà la base imponibile ai fini IMU.

I valori orientativi medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU attualmente vigenti sono stati approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. 248 del 27/11/2012 .

Il Comune di Piacenza, nel 2014, ha adottato i nuovi strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 (PSC – Piano Strutturale Comunale e RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio), successivamente approvati nel 2016. Non è stato ancora adottato, invece, il POC (Piano Operativo Comunale).

Inoltre, è entrata in vigore la nuova Legge Urbanistica Regionale (Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 - “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”) che supera gli strumenti di pianificazione precedenti (PSC, RUE e POC), articolando la pianificazione urbanistica comunale in un unico Piano Urbanistico Generale (PUG) ed in accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica.

E' previsto un periodo transitorio nel quale i Comuni devono avviare il processo di adeguamento alla nuova Legge Urbanistica Regionale.

Si è posta, quindi, l'esigenza di procedere alla comparazione e trasposizione dei valori orientativi medi venali delle aree dal previgente strumento urbanistico (PRG) ai nuovi strumenti, valutando altresì l'incidenza, sul valore delle aree, delle disposizioni contenute nei nuovi strumenti urbanistici.

A questi fini, la Direzione Riqualificazione e Sviluppo del Territorio e il Servizio Entrate, al fine di poter comprendere al meglio l'andamento del mercato immobiliare ed effettuare le conseguenti valutazioni, hanno svolto un'analisi preliminare del mercato stesso, con particolare riferimento alle aree fabbricabili. L'indagine è stata svolta avvalendosi altresì dei dati messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli atti di compravendita immobiliare, e tenendo conto delle informazioni desunte dai siti internet delle agenzie immobiliari che propongono la vendita di aree edificabili. Sono stati quindi effettuati diversi incontri di confronto tra i due uffici, che hanno portato alla redazione congiunta di una Relazione Tecnico Illustrativa (**allegato C**) e di una tabella riepilogativa (**allegato D**) riportante i valori orientativi medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

### NORMATIVA e ATTI

Art. 48 del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli enti locali di cui al D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s. m. i.;

Art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000;



## GIUNTA COMUNALE DI PIACENZA

Principi contabili contenuti nel D.Lgs. 118/2011 e s.m.i.;

Art. 40 del vigente Statuto comunale;

Art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito nella Legge n. 214/2011;

Artt. 1 e 5 del D.Lgs. n. 504/1992;

Art. 2 del Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria IUC-IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 28 giugno 2012, successivamente modificato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 15 del 28/04/2014, n. 9 del 28/05/2015, n. 14 del 22/04/2016 e n. 57 del 18/12/2017;

Legge Regione Emilia Romagna n. 20 del 24 marzo 2000;

Legge Regione Emilia Romagna n. 24 del 21 dicembre 2017.

### EFFETTI FINANZIARI e PATRIMONIALI

I valori proposti sono compatibili con gli attuali stanziamenti del Bilancio di Previsione 2018-2020 previsti per l'IMU.



GIUNTA COMUNALE DI PIACENZA

Piacenza, 22/03/2018

Allegato A

**Oggetto: APPROVAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IUC-IMU. ANNO 2018.**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, e dell'art. 147-bis, comma 1, d.lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di delibera di cui all'oggetto.

**Sottoscritto dal Dirigente  
SCHIAVI LIDIA  
con firma digitale**

Del che si è redatto il presente verbale che viene sottoscritto come appresso:

**SINDACO**  
**PATRIZIA BARBIERI**  
con firma digitale

**SEGRETARIO GENERALE**  
**ROBERTO GERARDI**  
con firma digitale

---

Si comunica l'approvazione della deliberazione all'Ufficio Proponente COMDORB11 - Ufficio Tributi, ai Servizi indicati in fase di redazione della proposta.

retro della delibera n° 75 del 23/03/2018





COMUNE DI PIACENZA

ALL. C

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE

La Direzione Riqualficazione e Sviluppo del Territorio ed il Servizio Entrate - U.O. Tributi, sentiti gli uffici comunali competenti ed acquisiti utili elementi dagli uffici finanziari dello Stato, hanno predisposto la presente relazione volta a valutare l'incidenza delle disposizioni contenute nei nuovi strumenti urbanistici comunali e nella nuova Legge Urbanistica Regionale, rispetto alle disposizioni contenute nel previgente strumento urbanistico (P.R.G. 2001).

Con la presente relazione, quindi, viene effettuata una comparazione e trasposizione dei valori delle aree dal previgente strumento urbanistico (PRG) ai nuovi strumenti e viene altresì valutata l'incidenza, sul valore delle aree, delle disposizioni contenute nei nuovi strumenti urbanistici. La predetta analisi, congiuntamente effettuata, consentirà alla Giunta Comunale l'adozione di deliberazione, con validità a partire dall'1.1.2018, in ordine ai valori orientativi medi venali in comune commercio, per zone omogenee, delle aree fabbricabili site nel territorio comunale.

#### **a) Le aree fabbricabili nella normativa tributaria locale**

L'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito nella Legge n. 241/2011 - istitutivo dell'IMU - richiama, per la definizione di area edificabile, l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).

La norma (integrata dal D.L. n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "... per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi...".

L'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n° 504/1992 stabilisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

L'articolo 2 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IUC-IMU) del Comune di Piacenza, ribadisce il contenuto dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 (sopra riportato) ed in particolare dispone che, al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale delibera, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Tuttavia, in presenza di atti pubblici, perizie giurate di parte per uso pubblico, successioni, che attestino il valore venale dell'area, il corrispondente importo ivi indicato costituirà la base imponibile ai fini IMU.

## **b) I nuovi strumenti urbanistici**

Il Comune di Piacenza, ai sensi della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000, ha adottato ed approvato i nuovi strumenti urbanistici (PSC e RUE). Non è invece ancora stato adottato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) che, ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 20/2000, è lo strumento urbanistico che individua e disciplina l'attuazione dei nuovi ambiti di espansione e di riqualificazione nell'arco temporale di cinque anni.

Al momento della redazione della presente relazione, tuttavia, è entrata in vigore la nuova Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", la quale abroga la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e stabilisce la disciplina regionale in materia di governo del territorio, prevedendo che la pianificazione urbanistica comunale si articola in:

- a) un unico Piano urbanistico generale (PUG), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, con particolare riguardo ai processi di riuso e di rigenerazione urbana;
- b) accordi operativi e piani attuativi di iniziativa pubblica con i quali, in conformità al PUG, l'Amministrazione Comunale attribuisce i diritti edificatori, stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni e definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico- ambientale. Gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica sostituiscono ogni piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa pubblica e privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione vigente.

I Comuni, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla presente Legge, avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di tre anni dalla data dell'entrata in vigore della L.R. 24/2017 e lo concludono nei due anni successivi, con le modalità sotto indicate.

In particolare, i Comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, entro il termine di cui al punto precedente, avviano il procedimento di approvazione di un'unica variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano urbanistico generale (PUG).

Dalla data di entrata in vigore della presente Legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, il Comune può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC.

Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, il Consiglio comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati.

Nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui al punto precedente, il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte

avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni.

### **c) I nuovi strumenti urbanistici e la determinazione dei valori**

La Direzione Riqualificazione e Sviluppo del Territorio e il Servizio Entrate, al fine di poter comprendere al meglio l'andamento del mercato immobiliare ed effettuare le conseguenti valutazioni, hanno svolto un'analisi preliminare del mercato stesso, con particolare riferimento alle aree fabbricabili. L'indagine è stata svolta avvalendosi altresì dei dati messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, con riferimento agli atti di compravendita immobiliare, e tenendo conto delle informazioni desunte dai siti internet delle agenzie immobiliari che propongono la vendita di aree edificabili. Sono stati quindi effettuati diversi incontri di confronto tra i due uffici che hanno portato alle seguenti conclusioni in termini di determinazione dei valori:

- 1. Valori delle aree comprese negli “ambiti della città consolidati” e negli “ambiti di trasformazione convenzionati”:** dalle indagini e dagli approfondimenti svolti, è emerso che la crisi economica e la conseguente scarsa liquidità delle imprese del settore hanno fortemente contratto il volume delle compravendite riferite alle aree edificabili, determinando una situazione di sostanziale stagnazione del mercato immobiliare, tale da non comportare variazioni dei valori orientativi medi venali delle aree fabbricabili comprese negli “Ambiti della città consolidata” e negli “Ambiti di trasformazione convenzionati” rispetto a quelli approvati dalla Giunta Comunale con delibera n. 248 del 27/11/2012.
- 2. Valori delle aree comprese negli ambiti di trasformazione già inseriti nel vigente PSC e non ancora attuati/convenzionati:** occorre tener conto che, alla luce delle disposizioni contenute nella nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017, l'attuazione di questi ambiti, non prevista nel POC che non è stato approvato e che non è più possibile approvare, è oggi demandata all'adozione degli atti ed all'espletamento della procedura riportati al soprastante paragrafo b). Pertanto, tali ambiti di trasformazione, in virtù della situazione transitoria in cui attualmente vertono, assumeranno la denominazione di “Ambiti di trasformazione non convenzionati non ancora disciplinati da accordi operativi” e ciò in base alle definizioni ed alle procedure di cui alla L.R. n. 24/2017. Tenendo conto di quanto sopra esposto, si ritiene di applicare ai valori delle aree indicati nella tabella (**allegato D**) relativi agli “Ambiti di trasformazione non convenzionati non ancora disciplinati da accordi operativi” un ulteriore coefficiente di riduzione, pari al 10%, rispetto al coefficiente di riduzione del 50% attualmente vigente.

### **d) Il valore orientativo medio attribuito alle nuove aree di trasformazione individuate nel PSC**

Il Piano Strutturale Comunale (PSC), interpretato quale piano di inquadramento generale delle potenzialità di trasformazione e dei vincoli del territorio, attribuisce una potenzialità edificatoria delle aree. Esso, pur non presentando contenuti immediatamente attuativi, riconosce alle aree una loro astratta idoneità all'edificazione (“aree urbanizzabili”). Si sottolinea il fatto che le previsioni del PSC, proprio per la natura di strumento programmatico, si connotano per una forte stabilità nel tempo, sia pure in termini di riconoscimento di una potenzialità edificatoria, piuttosto che di un'immediata attribuzione del diritto di edificazione. Tali caratteri graduano la potenzialità edificatoria e, di conseguenza, influenzano direttamente la base imponibile dell'imposta municipale

propria (IMU).

Le disposizioni legislative (art. 11 quaterdecies del D.L. 203/2005 e art. 36 del D.L. n. 223/2006) e le pronunce giurisprudenziali (Sentenza n. 25506/2006 Sezioni Unite Corte di Cassazione) producono come effetto che, nel momento in cui la vocazione edificatoria di un suolo viene formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, il valore del suolo subisce un incremento.

La questione relativa all'attrazione ad imposizione di un'area non immediatamente edificabile, per l'assenza di strumenti attuativi, viene risolta dalla Corte Costituzionale ponendo un netto distinguo tra normativa fiscale e normativa urbanistica (Ordinanza n. 41/2008 e n. 266/2008). Secondo la Corte è del tutto ragionevole che il legislatore:

1. attribuisca alla nozione di "area edificabile" significati diversi a seconda del carattere normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale (per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo), e normativa urbanistica (per la quale rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo);
2. muova dal presupposto fattuale che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, ma che tuttavia è qualificata come edificabile da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di terreno agricolo privo di tale qualificazione.

Inoltre, sempre secondo la Corte la potenzialità edificatoria dell'area, anche se priva di strumenti urbanistici solo in itinere o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost. in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante. Anche la nota prot. n. 21574/2008 del Ministero dell'Economia e delle Finanze ha ritenuto che le aree considerate urbanizzabili dal PSC possano considerarsi aree fabbricabili, e quindi soggette ad ICI in base al valore venale e non al reddito dominicale. Inoltre la Corte dei Conti, sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna, con il parere n. 9/2009, condividendo la tesi sostenuta dal Ministero e richiamando la giurisprudenza di Cassazione, rileva che esistono una serie di elementi idonei a consentire un'attendibile valutazione dei beni oggetto dello strumento di pianificazione generale, anche in mancanza di strumenti urbanistici attuativi. Questi elementi sono la maggiore o minore attualità della potenzialità edificatoria, il diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico e la possibile incidenza degli oneri di urbanizzazione sul valore venale del bene.

#### **e) Criteri per la determinazione del valore medio di mercato**

Poiché i valori dei terreni presentano un'elevata variabilità nell'ambito del territorio, in funzione principalmente di elementi legati alla destinazione urbanistica ed all'ubicazione, si è ritenuto opportuno confermare la suddivisione del territorio con riferimento alle 4 microzone catastali, come individuate dall'Ufficio del Territorio di Piacenza nell'anno 1999 ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, la cui perimetrazione è definita ed attestata dai fogli catastali. Dette microzone sono riportate nell'**allegato E**).

Inoltre, sono state individuate le tipologie delle aree fabbricabili previste nel PSC e nel RUE in funzione della potenzialità edificatoria, degli indici di utilizzazione fondiaria (Uf)

e territoriale (Ut).

Per quanto riguarda gli "Ambiti della città consolidati", nei quali l'edificazione è soggetta al rilascio del permesso di costruire, sono state individuate le seguenti tipologie:

Aree a destinazione prevalentemente residenziale:

- edifici residenziali con giardino, con indice  $U_f=0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- tessuti a medio-alta densità, con indice  $U_f=0,70-0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , riunificando in unica tipologia i tessuti ad alta densità e quelli a media densità classificati dal RUE;
- tessuti a bassa densità,  $U_f=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aree a destinazione prevalentemente produttiva:

- tessuti produttivi polifunzionali,  $U_f=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- tessuti produttivi  $U_f=0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- verde privato  $U_f=0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Per quanto riguarda gli "Ambiti di trasformazione convenzionati", oggetto di Piani Attuativi approvati e convenzionati e nei quali, pertanto, l'edificazione è già realizzabile previo rilascio del permesso di costruire, sono state individuate le seguenti tipologie:

Aree a destinazione prevalentemente residenziale:

- tessuti a medio-alta densità, con indice  $U_f=0,70-0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ,
- tessuti a bassa densità,  $U_f=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aree a destinazione prevalentemente produttiva:

- tessuti produttivi polifunzionali,  $U_f=0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- tessuti produttivi  $U_f=0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Per quanto riguarda gli "Ambiti di trasformazione non convenzionati non ancora disciplinati da Accordi Operativi" (le aree potenzialmente urbanizzabili), nelle quali l'attuazione è subordinata agli Accordi Operativi, sono state individuate le seguenti tipologie:

Aree a destinazione prevalentemente residenziale:

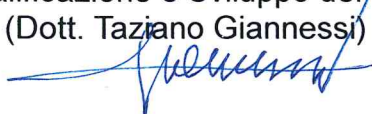
- tessuti a medio-alta densità, con indice  $U_t=3.500-5.000 \text{ m}^2/\text{ha}$ ,
- tessuti a bassa densità,  $U_t=1.500 \text{ m}^2/\text{ha}$

Aree a destinazione prevalentemente produttiva:

- tessuti produttivi polifunzionali,  $U_t=3.000 \text{ m}^2/\text{ha}$
- tessuti produttivi  $U_t=4.000 \text{ m}^2/\text{ha}$

I valori delle aree fabbricabili riferiti all'anno 2018, secondo la zonizzazione e le tipologie sopra individuate sono dettagliatamente riportati nella tabella di cui all'**allegato D)**.

Il Dirigente  
Riqualficazione e Sviluppo del Territorio  
(Dott. Taziano Giannessi)



La Dirigente  
Servizio Entrate  
(Dott.ssa Lidia Schiavi)



2018 - Valori orientativi medi venali aree edificabili espressi in Euro/m<sup>2</sup>

Ambiti della città consolidati	indice fondiario m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	microzona 1	microzona 2	microzona 3	microzona 4
Edifici residenziali con giardino	0,15	155	142	95	46
tessuti medio-alta densità	0,70-0,85	386	277	178	92
tessuti bassa densità	0,50	258	185	119	69
tessuti produttivi polifunzionali	0,50	240	168	116	67
tessuti produttivi	0,60	96	84	75	56
verde privato	0,03	39	31	24	12
<b>Ambiti di trasformazione non convenzionati non ancora disciplinati da accordi operativi</b>	<b>indice territoriale m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>microzona 1</b>	<b>microzona 2</b>	<b>microzona 3</b>	<b>microzona 4</b>
aree di trasformazione integrate medio-alta densità	3500-5000	146	105	68	34
aree di trasformazione integrate bassa densità	1500	85	58	40	22,5
aree di trasformazione produttive polifunzionali	3000	79	57	39	22
aree di trasformazione produttive	4000	assente	assente	22	16,5
<b>Ambiti di trasformazione convenzionati</b>	<b>Valori riferiti alla Sf dei lotti</b>	<b>microzona 1</b>	<b>microzona 2</b>	<b>microzona 3</b>	<b>microzona 4</b>
aree di trasformazione integrate medio-alta densità	0,70-0,85	386	277	178	92
aree di trasformazione integrate bassa densità	0,50	232	166	107	64
aree di trasformazione produttive polifunzionali	0,50	192	132	92	56
aree di trasformazione produttive	0,60	assente	assente	75	51
<b>Zone agricole intercluse</b>	<b>Uf=0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>20</b>	<b>16</b>	<b>assente</b>	<b>assente</b>
<b>Attrezzature di interesse pubblico e servizi di quartiere</b>		<b>8</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

**MICROZONA 1 - CENTRALE****UBICAZIONE TERRITORIALE**

La Microzona 1 comprende il Centro Storico ovvero le strutture urbane racchiuse dalle antiche mura, in tutto o in parte conservate, e la fascia Sud della periferia intermedia, ricompresa fra le vie Gragnana, Turati, Malchioda, Gadolini e Boselli.

**FOGLI DI MAPPA**

La Microzona 1 comprende i Fogli :

49	69	110	111
112	113	114	115
116	117	118	119
120	121		

**PRESCRIZIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

La Microzona è zonizzata dal PRG Vigente quale :  
 Zona A  
 Zona B

**CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ED EDILIZIE**

La struttura urbana infra moenia è costituita in grande prevalenza da isolati antichi, formate da case di impianto palaziale e case in linea nelle posizioni baricentriche, che gravitano intorno alle Piazze dei Cavalli e Duomo.

Gli isolati più esterni, cioè prossimi alla cinta muraria, sono costituiti da edilizia minuta (case a schiera e case in linea da rifusione di schiera) e da insediamenti recenti, sorti prevalentemente dalla saturazione delle aree ex ortive dei complessi conventuali.

La fascia di città consolidata esterna alle mura - attraversata dall'asse commerciale di Viale Dante - è caratterizzata da quartieri residenziali di formazione recente (dal 1960 in poi) costituiti in prevalenza da edifici multipiano.

**CARATTERI ECONOMICO - SOCIALI**

Il centro storico di Piacenza non si sottrae a quella forma di degrado ambientale causato dai mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, con conseguente periferizzazione di ceti sociali meno abbienti.

I nuclei rimasti di edilizia economica o popolare rappresentano realtà puntiformi e residuali, mentre la tendenza in atto è quella di riservare il Centro Storico alla residenza civile a standard medio alto, al terziario di maggior pregio, al commercio al dettaglio.

Anche nella zona esterna alle mura si trova residenza (di tipo medio e medio alto), terziario e commercio. Non mancano episodi di quartieri, o parte di essi, di particolare pregio, come ad esempio la Zona di Via Genova, Via V. Veneto (nel tratto iniziale) e Via da Saliceto.

## MICROZONA 2 - INTERMEDIA

### UBICAZIONE TERRITORIALE

La Microzona 2 confina a nord con la Microzona 1, è delimitata ad est da Via Millo, a ovest dalla Strada della Veggioletta e a Sud dalla strada di S.Franca e dalla Strada alla "Torricelle".

### FOGLI DI MAPPA

La Microzona 2 comprende i Fogli :

47	48	50	54
56	57	70	71
79			

### PRESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

La Microzona è zonizzata dal PRG Vigente quale :  
Zona B  
Zona C  
Verde pubblico e sportivo

### CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ED EDILIZIE

La Microzona 2 è edificata prevalentemente nella Zona al di sopra del Canale Diversivo Ovest e della Tangenziale Sud, a parte il quartiere denominato Besurica che si attesta sulla strada Agazzana.

La Microzona è strutturata dalle direttrici viarie che conducono verso la Val Trebbia, la Val Nure e Gossolengo.

Lungo queste arterie si attestano isolati a media e alta densità costituiti da edifici multipiano. La zona viene saturata con insediamenti a bassa densità costituiti sia da edifici multipiano sia da residenza mono e bifamiliare.

Si segnala la presenza, all'interno della Microzona del Parco della Galleana e dell'area di Montecucco, che la variante Generala al PRG 80 destina a parco, nonché delle attrezzature sportive costituite dallo stadio, dal Polisportivo e dal campo di rugby.

### CARATTERI ECONOMICO - SOCIALI

La zona di espansione Sud della città si delinea come un'espansione privilegiata grazie ad una serie di fattori, che la configurano, in maniera abbastanza netta ed omogenea, come zona residenziale con le funzioni ad essa connesse e con essa compatibili.

La presenza di servizi o la prossimità ad essi, ha contribuito a far sì che l'edilizia realizzata avesse mediamente lo standard dell'edilizia civile.



## MICROZONA 3 - PERIFERICA

### UBICAZIONE TERRITORIALE

La microzona 3 comprende tutto il centro abitato, non già diversamente classificato, racchiudendo quindi le espansioni Ovest, Nord ed Est della città ed allungandosi ad includere le frazioni poste lungo l'asse della s.s. n. 45 della Val Trebbia (La Verza e Quarto).

### FOGLI DI MAPPA

La Microzona 3 comprende i Fogli :

23	24	38	
39	40	41	43
46	60	61	62
65	66	68	72
73	74	80	81
82	83	84	85
90	101		

### PRESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

La Microzona è zonizzata dal PRG Vigente quale :  
Zona B  
Zona C  
Zona D

### CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ED EDILIZIE

L'ampiezza della zona rispetto alla città nonché la sua configurazione, fanno sì che le caratteristiche insediative non siano omogenee.

A nord, la fascia di territorio stretta fra la città storica e il fiume, è fortemente condizionata dalle infrastrutture viarie (linea ferroviaria, autostrada A21, dagli impianti di pubblico interesse centrale ENEL Adamello) oltre che dall'argine maestro e dalle zone golenali.

La zona è scarsamente edificata con l'unica eccezione rilevante del quartiere di Borgotrebbia, ove si trovano alcuni insediamenti produttivi ed edilizia residenziale di modesto pregio, costituita prevalentemente da edifici mono e bifamiliari.

Nella zona Est, nella parte compresa fra la ferrovia e l'autostrada, si collocano il polo industriale della città ed una zona mista artigianale e residenziale a bassa densità, anch'essa di scarso pregio, composta sia da edifici isolati con verde privato sia da palazzine pluripiano.

Ad Ovest la Microzona è costituita da edilizia residenziale a bassa densità (edifici isolati) e da insediamenti artigianali.

Nella Microzona sono presenti numerose aree militare e produttive dimesse.

A sud, le frazioni comprese nella microzona sono costituite anch'esse da un tessuto recente a destinazione residenziale con presenza di attività artigianali.

## MICROZONA 4 - RURALE

### UBICAZIONE TERRITORIALE

La Microzona 4 comprende la zona del forese, completando l'insieme del territorio comunale. E' costituita dalla fascia a semianello che va dal fiume Trebbia al fiume Po, con l'esclusione del cuneo a Sud della Microzona 2.

### FOGLI DI MAPPA

La Microzona 4 comprende i Fogli :

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	25	26
27	28	29	30
31	32	33	34
35	36	37	42
44	45	51	52
53	55	58	59
63	64	67	75
76	77	78	86
87	88	89	91
92	93	94	95
96	97	98	99
100	102	103	104
105	106	107	108
109			

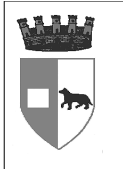
### PRESCRIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

La Microzona è zonizzata dal PRG Vigente quale :  
Zona B (frazioni)  
Zona E  
Zona E di tutela

### CARATTERISTICHE INSEDIATIVE ED EDILIZIE

La Microzona è costituita essenzialmente da territorio destinato ad uso agricolo con insediamenti di tipo rurale in parte a servizio del fondo ed in parte dismessi dall'attività agricola.

In questa zona le nuove edificazioni connesse all'attività agricola non presentano i caratteri tipologici dell'edilizia rurale tradizionale.



**COMUNE DI PIACENZA**  
**D.O. Risorse – U.O. Bilancio e Contabilità**

Piacenza lì, 22/03/2018

Allegato B

Oggetto: **APPROVAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IUC-IMU. ANNO 2018.**

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

*Art 49, comma 1, e art. 147-bis, comma 1, D.Lgs 267/2000*

Non dovuto

Favorevole

Contrario per i seguenti motivi \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Sottoscritto dal Dirigente**  
**MONTANARI MARIA PIA**  
**con firma digitale**



**COMUNE DI PIACENZA**

## **Segreteria Generale**

Certificato di Esecutività

Delibera di Giunta N. 75 del 23/03/2018

Proposta n. 1936/2018

**Oggetto: APPROVAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IUC-IMU. ANNO 2018.**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 – comma 3 – d. lgs. n. 267/2000.

Piacenza lì, 09/04/2018

**Sottoscritto dal Dirigente  
delegato dal Segretario Generale  
MORENI MANUELA  
con firma digitale**



**COMUNE DI PIACENZA**

## **Segreteria Generale**

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Giunta N. 75 del 23/03/2018

Proposta n. 1936/2018

**Oggetto: APPROVAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI IN COMUNE  
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE  
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IUC-IMU. ANNO 2018.**

In data odierna si certifica che la deliberazione sopra indicata è stata pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 29/03/2018 al 13/04/2018 ai sensi dell'art. 124 d. lgs. n. 267/2000.

Piacenza lì, 16/04/2018

**Sottoscritta dal Dirigente  
delegato dal Segretario Generale**

**con firma digitale**