

COMUNE DI ZOCCA
(Provincia di Modena)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 20
SEDUTA DEL 01.02.2005

OGGETTO: *Approvazione relazione di stima delle aree edificabili ai fini della verifica della base imponibile ICI aggiornata. Aggiornamento.*

PROT. N. 647

DATA DI ARRIVO DELLA PRATICA AL COMITATO:

L'anno duemilacinque, questo giorno uno, del mese di febbraio, alle ore 15.00, convocata con appositi avvisi, si è riunita nella solita sala delle adunanze, la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

	PRESENTI	ASSENTI
1. ZINI Giovanna (Sindaco)	X	
2. SIMBOLI Giuseppe	X	
3. LEONELLI Maria Teresa	X	
4. SANTAGATA Pier Paolo	X	
5. OLMI Gianluigi	X	
6. RIGHETTI Andrea	X	
7. CREDA Barbara	X	
TOTALE	6	

Assiste, il Segretario Comunale Renzo Dott. Mattarozzi, redattore del presente verbale.

La Sig.ra Zini Giovanna nella qualità di Sindaco, assume la Presidenza, e constata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'Ordine del Giorno.

Si attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Il Ragioniere

Ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE
N. 20 DEL 01.02.2005

OGGETTO: *Approvazione relazione di stima delle aree edificabili ai fini della verifica della base imponibile ICI aggiornata. Aggiornamento.*

LA GIUNTA MUNICIPALE

PREMESSO:

Che con precedente deliberazione n. 235 del 24.11.2000, questa Giunta Municipale ha provveduto ad approvare una relazione di stima delle aree edificabili, redatta dal Geom. Leonelli Sergio del Servizio Edilizia ed Urbanistica;

Che trascorso ormai quasi cinque anni dalla stesura della prima perizia ed in considerazione anche delle diverse Varianti al P.R.G. introdotte dal 2000 ad oggi, nonché della recente approvazione del nuovo Regolamento Edilizio con il quale vengono modificati, tra l'altro, i parametri urbanistici sugli interventi edilizi, si ritiene necessario, su proposta del Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica, Geom. Leonelli, rivedere i contenuti della stima a suo tempo approvata per una più corretta valutazione delle aree stesse aggiornate ai valori venali in comune commercio nel territorio comunale;

Che ai sensi di quanto stabilito dal D.Lgs. 504/92 l'imposta sugli immobili è applicata, per quanto riguarda i fabbricati, sul valore imponibile determinato dalla legislazione vigente, e per quanto riguarda le aree fabbricabili sul valore venale delle stesse, dato non certo e non predeterminato anteriormente;

Visto l'art. 5 del Vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'ICI, che demanda alla Giunta Comunale la determinazione, entro i termini per l'approvazione del bilancio di previsione, dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio Comunale riferiti al 1° gennaio di ogni anno;

Visto il D.L.n. 314 del 30.12.2004, con cui è stato differito al 28.02.2005 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2005;

Dato atto che ai sensi del comma 5, art. 5, D.Lgs. 504/92 per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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;

Che sulla scorta di tali criteri il Geom. Leonelli Sergio Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica, ha redatto una nuova perizia di stima del valore venale di mercato delle aree fabbricabili del territorio comunale aggiornata al gennaio '2005, la quale tiene conto anche delle Varianti al P.R.G. susseguitesì dall'approvazione della Variante Generale (Luglio 2000) ad oggi;

VISTO a riguardo l'allegato "A" che fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione riportante le stime delle aree edificabili, così come sopra descritta;

DATO ATTO che i valori venali risultanti da tale stima saranno assunti quale riferimento per la verifica della base imponibile dichiarata dai proprietari di aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);

VISTO che il fine dell'ente è quello che si debba pagare l'imposta per quanto dovuto nel giusto modo al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, nonché di eliminare per quanto possibile i fenomeni di evasione e/o elusione;

VISTA la legislazione vigente in materia;

DATO atto che la presente deliberazione è corredata del parere favorevole tecnico e contabile, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D. Lgs 18.02.00, n° 267, come da certificazione acquisita agli atti di questa Amministrazione;

Con voti favorevoli unanimi

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** per le ragioni di cui sopra, la stima del valore venale delle aree fabbricabili risultanti nell'allegato "A" redatto dal Geom. Sergio Leonelli dell'Ufficio Tecnico – Responsabile del Settore Edilizia ed Urbanistica, con decorrenza dal gennaio '2005, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **DI RISERVARE** ad ulteriore provvedimento l'approvazione, su proposta dell'Ufficio competente, dei successivi aggiornamenti alle valutazioni contenute nella stima approvata.
3. **DI STABILIRE** che i valori venali, così come stimati saranno assunti quale riferimento per la verifica della base imponibile dichiarata dai proprietari di aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) fino all'adozione del provvedimento di cui al punto 2.
4. **DI DICHIARARE** con separata votazione, unanime e favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134, del D.Lgs 18.08.2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.To: Zini Giovanna

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to: MATTAROZZI Dott. Renzo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dal 24 FEB. 2005 per 15 gg. consecutivi.

Dalla residenza comunale, addì 24 FEB. 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.To: MATTAROZZI Dr. Renzo

E' copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo


Zocca, li 24 FEB. 2005


IL SEGRETARIO COMUNALE
MATTAROZZI Dr. Renzo

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 gg. dalla data di inizio pubblicazione, è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 non essendo pervenute richieste di invio al controllo.

Zocca, li 8 MAR. 2005


IL SEGRETARIO COMUNALE
MATTAROZZI Dr. Renzo

INVIO AL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO

La presente deliberazione è stata inviata al Comitato Regionale di Controllo:

- su iniziativa della Giunta comunale ai sensi dell'art. 127, comma 3 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267;
- essendo pervenuta richiesta di controllo, ai sensi dell'art. 127, comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

Zocca, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
MATTAROZZI Dr. Renzo

ESITO DEL CONTROLLO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- per decorrenza dei termini di cui all'art. 134, comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, in data _____
- per l'esame favorevole del Comitato Regionale di Controllo nella seduta del _____ prot. n. _____
- per decorrenza dei termini di cui all'art. 127, comma 2 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 in data _____

Zocca, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
MATTAROZZI Dr. Renzo



COMUNE DI ZOCCA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente
Sportello Unico per l'Edilizia e Attività Produttive

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA DI G.M. N. 20 DEL 01.02.2005

Prot.

Zocca, lì 01.02.2005

ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
SEDE

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA SULLE AREE EDIFICABILI.
AGGIORNAMENTO DATI: GENNAIO 2005.

A seguito della approvazione della variante generale al vigente P.R.G. avvenuta con deliberazione della Giunta Provinciale di Modena n. 404 del 11.07.2000, lo scrivente predispose una perizia di stima sulle aree edificabili inserite con la variante in parola.

Trascorsi ormai quasi cinque anni dalla prima perizia, ed in considerazione anche di diverse varianti specifiche al P.R.G. introdotte dal luglio '2000 ad oggi, nonché della recente approvazione del Nuovo Regolamento Edilizio, avvenuta nel mese di aprile del '2004, con il quale vengono modificati, tra l'altro, i parametri urbanistici (indici, metodi di calcolo, altezze, ecc.) sugli interventi edilizi, lo scrivente Settore ritiene necessario rivedere i contenuti della stima a suo tempo effettuata per una più corretta valutazione delle aree stesse, presentando la seguente nuova

RELAZIONE DI STIMA

P r e m e s s a

- 1. Gli strumenti di base utilizzati per la presente nuova proposta sono:***
 - il vigente P.R.G., aggiornato con le varianti intervenute;*
 - il Nuovo Regolamento Edilizio.*
- 2. La cartografia di Piano che dal luglio '2003 è anche su base informatica che contiene, inoltre, una banca dati delle proprietà e cartografia catastale, ha consentito una identificazione precisa delle aree edificabili, nonché l'esatta superficie delle stesse che in precedenza erano censite come superficie nominale (misurazione grafica). Questa nuova identificazione non potrà essere luogo ad errate interpretazioni***
- 3. Per poter esaminare correttamente la singole aree e per procedere conseguentemente ad una loro valutazione, le stesse vengono suddivise in diverse zone:***

A) AREE RESIDENZIALI

- A.1 - Zocca Capoluogo;***
- A.2 - M.Ombraro;***
- A.3 - Casa Nadino - Zocchetta;***
- A.4 - Verucchia - Poggi - La Fogna - Le Lame***
- A.5 - Frazioni***

Via del Mercato, 104 - 41059 Zocca (MO) - Tel. centralino 059985711 -

Diretti: Geom. Leonelli 059985733

Geom. Cassanelli 059985734

Fax : 059986449 - e-mail: leonelli.s@comune.zocca.mo.it



COMUNE DI ZOCCA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente
Sportello Unico per l'Edilizia e Attività Produttive

B) AREE PRODUTTIVE

- B.1 - Polo Artigianale - industriale "Lame".*
- B.2 - Polo Artigianale - Casa Nadino.*
- B.3 - Polo Commerciale - Direzionale - Residenziale - Zocca Capoluogo.*

C) AREE PRODUTTIVE DI TIPO ALBERGHIERO

- C.1 - Zocca Capoluogo;*
- C.2 - Montombraro;*
- C.3 - Frazioni;*

Per una chiara lettura della suddivisione di cui sopra si demanda alle tavole del vigente P.R.G. depositate agli atti di questo ufficio, sia su base cartografica che informatica.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G.

La suddivisione delle zone di cui sopra, e' stata fatta oltre che per diversi parametri edilizi e di edificabilità, ma anche e soprattutto per le diverse realtà territoriali presenti ed alle quali corrispondono diverse "appetibilità" di mercato.

E' indubbio, infatti, indipendentemente dal parametro edilizio di edificabilità, che può essere in alcuni casi anche un po' diverso, l'incidenza maggiore sul valore di mercato delle aree è data dalla propria localizzazione.

Non c'è confronto, infatti, sul costo di un terreno edificabile che viene richiesto (e conseguentemente offerto) posto in Zocca capoluogo, rispetto a quelli posti in altre località. Solitamente le differenze sono abbastanza rilevanti.

Ai fini di una corretta lettura della presente, la destinazione urbanistica delle aree prese in considerazione è stata suddivisa in nove zone:

- Zone residenziali di completamento - omogenee B.1
- Zone residenziali di completamento - omogenee B.1*
- Zone residenziali di espansione - omogenee C.1 (già urbanizzate);
- Zone residenziali di espansione - omogenee C.2 (da urbanizzare);
- Zone produttive ad intervento diretto (D.1 - D.3 - D.4 - D.6);

Via del Mercato, 104 - 41059 Zocca (MO) - Tel. centralino 059985711 -

Diretti: Geom. Leonelli 059985733

Geom. Cassanelli 059985734

Fax : 059986449 - e-mail: leonelli.s@comune.zocca.mo.it



COMUNE DI ZOCCA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente
Sportello Unico per l'Edilizia e Attività Produttive

- Zone produttive ad intervento diretto (D.5 alberghiere),
- Zone produttive ad intervento preventivo (da urbanizzare D.2);
- Zone produttive ad intervento preventivo (già urbanizzate - D.2).
- Zone commerciali e direzionali - omogenea D.8.

Dalla presente valutazione non sono prese in considerazione le zone residenziali omogenee B.2-B.3-B.4-B.5 in quanto trattasi di aree dove sono previsti solo interventi sull'edificato esistente, nonché le zone produttive omogenee D.7 perché aree soggette ad attività estrattiva.

Pertanto, nella stima gli aspetti tenuti in considerazione sono: in primo luogo la collocazione ed in secondo luogo il parametro edilizio - urbanistico, quindi con conseguente attribuzione di un valore **MEDIO UNITARIO**.

Le motivazioni che hanno indotto lo scrivente a proporre una valutazione media delle aree è data dal fatto che è pressoché impossibile, se non materialmente laborioso e complesso, individuare il valore di ogni singola area poiché i fattori che lo determinano sono estremamente variabili.

La valutazione delle singole aree poteva portare anche a divergenze e differenze materiali; non bisogna dimenticare infatti, che lo scopo della presente stima è quello di avere un quadro organico ed una valutazione che deve essere presa come riferimento per il pagamento di una imposta.

Si ritiene molto più corretto quindi, la valutazione intesa come *media* dei valori e delle aree in determinate zone con caratteristiche simili.

CRITERI DI STIMA

Da una attenta analisi di mercato relativa ai prezzi di contrattazione ed i terreni edificabili, si può affermare che la piazza di Zocca è da sempre molto appetibile e richiesta.

Le particolari caratteristiche dei luoghi e delle scelte urbanistiche che hanno caratterizzato l'intero territorio sono stati i cardini di uno sviluppo edilizio che ha portato il nostro paese, in questi ultimi vent'anni, ad una continua crescita urbanistica.

Ai fini della valutazione, e riferita al periodo: 2000 - 2004, si è preso come parametro base il prezzo medio corrente sulla piazza di Zocca Capoluogo per la vendita di aree edificabili, già urbanizzate.

Questo parametro si ritiene valido poiché molte aree sono state alienate ed utilizzate ai fini edificatori; segno evidente dell'appetibilità delle medesime, e segno inequivocabile dell'equità del valore.

Via del Mercato, 104 - 41059 Zocca (MO) - Tel. centralino 059985711 -

Diretti: Geom. Leonelli 059985733

Geom. Cassanelli 059985734

Fax : 059986449 - e-mail: leonelli.s@comune.zocca.mo.it



COMUNE DI ZOCCA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente
Sportello Unico per l'Edilizia e Attività Produttive

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE E STIMA

Tutto quanto sopra considerato, sulla base delle valutazioni operative sopra esposte, si possono definire equi e congrui i seguenti valori:

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – OMOGENEE B. 1

A.1 - Zocca capoluogo	€. 100,00/mq.
A.2 - Verucchia – Poggi – Fogna – Lame	€. 60,00/mq.
A.3 – Montembraro	€. 60,00 /mq.
A.4 - Casa Nadino – Zocchetta	€. 50,00/mq.
A.5 – Frazioni	€. 35
,00/mq.	

AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO – OMOGENEE B. 1*

A.1 - Zocca capoluogo	€. 80,00/mq.
A.2 - Verucchia – Poggi – Fogna – Lame	€. 50,00/mq.
A.3 – Montembraro	€. 50,00/mq.
A.4 - Casa Nadino – Zocchetta	€. 45,00/mq
A.5 - Frazioni.	€. 35,00/mq

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE – OMOGENEE C. 2 (da urbanizzare)

A.1 - Zocca Capoluogo	€. 30,00/mq.
A.2 – Montembraro	€. 25,00/mq
A.3 – Frazioni	€. 18,00/mq
A.4 - Casa Nadino-Zocchetta-Fogna-Verucchia	€. 20,00/mq

AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE – OMOGENEE C. 1 (urbanizzate)

A.1 - Zocca capoluogo	€. 60,00/mq.
A.2 – Montembraro	€. 40,00/mq.
A.3 - Verucchia – Poggi	€. 30,00/mq.
A.4 - Casa Nadino – Zocchetta	€. 30,00/mq.
A.5 – Frazioni	€. 25,00/mq

AREE PRODUTTIVE AD INSEDIAMENTO DIRETTO (D.1-D.3.-D.4-D.6)

B.1 - Polo artigianale Le Lame	€. 25,00/mq.
B.2 - Polo artigianale Casa Nadino	€. 25,00/mq.
B.3 – Frazioni	€. 20,00/mq.

Via del Mercato, 104 - 41059 Zocca (MO) - Tel. centralino 059985711 -

Diretti: Geom. Leonelli 059985733

Geom. Cassanelli 059985734

Fax : 059986449 - e-mail: leonelli.s@comune.zocca.mo.it



COMUNE DI ZOCCA
PROVINCIA DI MODENA

Settore Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente
Sportello Unico per l'Edilizia e Attività Produttive

AREE PRODUTTIVE AD INTERVENTO PREVENTIVO (D.2 - D.8)

- B.1 - Polo artigianale Le Lame €. 18,00/mq.
B.3 - Polo Direzionale Commerciale Capoluogo €.150,00/mq.

AREE PRODUTTIVE DI TIPO ALBERGHIERO (D.5)

- C.1 - Zocca Capoluogo €. 80,00/mq
C.2 - Montombraro €. 60,00/mq.
C.3 - Frazioni €. 40,007mq.

INDICE DI RIVALUTAZIONE

Ai fini della valutazione delle aree negli anni seguenti al 2005 si procederà con ulteriore perizia di stima, se verrà riscontrato un incremento sui prezzi di mercato.

Tanto si doveva per una più equa valutazione delle aree edificabili esistenti sul territorio Comunale dopo l'approvazione della variante generale al vigente P.R.G. e conseguenti modificazioni intervenute dal 2000 al 2005 con specifiche varianti..

ALLEGATI:

- 1) Situazione 31.01.2005 dei terreni edificabili previsti nel vigente P.R.G. comprendente:
 - a) dati sulla proprietà;
 - b) identificazione catastale;
 - c) superficie dell'area edificabile;
 - d) ubicazione dell'area;
 - e) destinazione di P.R.G.;
 - f) stima per mq.;
 - g) valore imponibile.
- 2) Estratti di P.R.G. su base catastale

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
E DELLO SPORTELLO UNICO**
(Geom. Sergio Leonelli)