

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI

(indetta con deliberazione della Giunta Comunale n. 38 del 14 aprile 2022)

L'anno 2022 il giorno 18 del mese di maggio alle ore 10.00, si è riunita la Conferenza relativa alla determinazione, per zone omogenee, dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande, ai sensi dell'art. 3 comma 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU.

Sono presenti:

- Giuseppe Daviddi (Sindaco del Comune di Casalgrande),
- Dott. Rosario Napoleone (Responsabile del Settore Servizi al cittadino)
- Dott.ssa Roberta Barchi (Funzionario amministrativo contabile Servizio tributi),
- Arch. Giuliano Barbieri (Responsabile del Settore Pianificazione territoriale),
- Geom. Claudia di Sano (Responsabile del Settore Lavori pubblici e patrimonio),
- Arch. Caterina Villani (Istruttore tecnico direttivo Servizio Tributi),
- Geom. Emanuele Aravecchia (in rappresentanza del Collegio dei Geometri),
- Arch. Corrado Bondavalli (in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti),
- Geom. Valter Scarpa (in rappresentanza dell'Agenzia delle Entrate).

L'ing. Andrea Montagna, nominato rappresentante dell'Ordine degli ingegneri, risulta assente.

Giuseppe Daviddi, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza della Conferenza, mentre l'arch. Caterina Villani svolge le funzioni di segretario verbalizzante.

PREMESSO

- che la legge 7 agosto 1990 n. 241 con particolare riferimento all'art. 14 stabilisce che "Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione procedente indice di regola una conferenza di servizi";
- che la data e il luogo della seduta è stata comunicata tramite posta certificata in data 20 aprile 2022 con lettera prot. 6817 da parte della Segreteria della Conferenza;
- che le determinazioni risultanti dalla conferenza di servizi in ordine alla individuazione dei criteri estimativi e dei valori delle aree fabbricabili costituiranno parere obbligatorio non vincolante ai fini della deliberazione della Giunta che stabilirà i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande.

TUTTO CIO' PREMESSO

La seduta si apre alle ore 10.15 con il ringraziamento da parte del Sindaco ai presenti per la partecipazione alla conferenza.

A seguire:

Il dott. Rosario Napoleone premette e sottolinea il significato di questa conferenza. In particolare, le varie riflessioni, osservazioni dei partecipanti dovranno trovare una sintesi in un parere di natura evidentemente tecnica in relazione al valore delle aree edificabili, obbligatorio ma non vincolante, da sottoporre alla Giunta che potrà peraltro discostarsi dalle indicazioni maturate in questa sede.

L'arch. Caterina Villani illustra brevemente il materiale già consegnato, costituito da:

- ✓ delibera di Giunta comunale n. 38/2022 di indizione della conferenza, già inviata contestualmente all'invito alla presente conferenza;
- ✓ tabella indicante i valori delle aree edificabili per l'anno 2021 e relativi allegati (A e B);
- ✓ tabella riportante l'elenco dei rogiti intervenuti nel 2021 sul territorio di Casalgrande relativi alle aree edificabili;
- ✓ tabelle e grafici relativi ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate aventi ad oggetto la dinamicità del mercato immobiliare (IMI e NTN).

Procede a illustrare i grafici relativi ai dati del mercato immobiliare, sottolineando che il mercato è in leggera ripresa, particolarmente sugli immobili da recuperare piuttosto che rispetto alle aree fabbricabili.

SCARPA

Conferma quanto sopra spiegando che il mercato sembra ripartito, orientato soprattutto a fabbricati dismessi, oggetto poi di ristrutturazione. Il numero delle transazioni è aumentato, in modo graduale ma in aumento.

BARCHI

Precisa che questo ha riflessi anche sull'IMU, per quanto riguarda le ristrutturazioni, per cui gli immobili oggetto di tali interventi scontano l'IMU come aree fabbricabili.

BONDAVALLI

Fa presente che il mercato oggi è "falsato" dal bonus ristrutturazioni e si vedrà a conclusione come se ne uscirà. Molte compravendite sono di seconde case. Oggi si desidera una casa con una parte di giardino, in campagna, anche come conseguenza della pandemia.

SCARPA

Fa presente l'indagine di mercato si sta orientando anche verso un aumento dei valori OMI, legati a una possibile riforma del catasto.

ARAVECCHIA

Condivide l'approccio dato al mercato. Oggi è complicato andare a prevedere cosa succederà durante l'anno, per l'immediato futuro. E' vero che risulta un aumento di transazioni e atti, ma tutto quello che accade incide sulle aree edificabili e sul loro possibile acquisto oggi.

Tutto questo movimento ha determinato un incremento di prezzi e di costi di costruzione che difficilmente si può prevedere che cali. Cessato questo bonus nel giro di un paio di anni, non sappiamo quali saranno le possibili prospettive.

Ai fini IMU nelle ristrutturazioni, bisogna valutare bene la questione della potenzialità edificatoria.

VILLANI

Sottolinea che dal 2020, secondo il nuovo concetto di pertinenzialità con la nuova IMU, la potenzialità edificatoria, che eccede la pertinenzialità urbanistica è in ogni caso soggetta a IMU, in presenza o meno di intervento edilizio.

SINDACO

Suggerisce una direzione verso una semplificazione nei calcoli e conteggi per la valutazione.

Oggi i bonus stanno falsando il mercato. Si rincorre la speculazione.

BONDAVALLI

Sottolinea che molti fanno questa operazione in città e in previsione di speculare su intervento del 110. Per quanto riguarda l'extraurbano, non è la motivazione primaria, piuttosto la necessità psicologica di bisogno di evasione. Per la parte urbanizzata invece lo scopo è mettere a reddito immobili acquistati. Per la campagna è un valore aggiunto, in quanto porta a rivivere le zone forensi.

VILLANI procede a illustrare ogni singolo rogito.

Dall'analisi e dall'esposizione dei rogiti emerge che i valori degli atti relativi al 2021 sono in linea con i valori deliberati per l'annualità 2021.

BARCHI e VILLANI fanno presente che nelle tabelle dell'annualità 2022, verranno eliminati gli ambiti ATR in quanto riguardanti aree non più edificabili per gli effetti della Legge Regionale 24/2017.

ARAVECCHIA

Considera che il numero dei rogiti da tenere in effettiva considerazione è ridotto.

SCARPA



Fa presente che ci sono situazioni bloccate a causa del PUG in altri comuni. Ci sono singoli casi e situazioni che, a causa della legge regionale o del mercato, vanno valutate singolarmente.

BARCHI

Sottolinea che l'iter del PUG a Casalgrande attualmente è fermo e che il mercato è in stasi. L'orientamento è di mantenere e confermare i valori approvati nel 2020, 2021. Siamo in un momento di attesa anche per quest'anno. L'amministrazione desidera seguire il mercato.

BONDAVALLI

Ricorda che nel 2020 erano stati diminuiti i valori anche a seguito della conferenza e concorda sul confermare i valori del 2021.

SCARPA

Sottolinea che a Casalgrande c'è un buon numero di compravendite residenziali per i primi mesi del 2022, per immobili siti sia nelle zone urbanizzate sia in zone periferiche e di campagna. Concorda con la conferma dei valori del 2020-2021 anche per il 2022.

ARAVECCHIA

Conferma che sono stati fatti sforzi negli ultimi anni di riduzione per andare incontro ai cittadini. Per quanto riguarda gli ambiti produttivi, bisognerebbe valutare per l'economia quali potrebbero essere i riflessi per il futuro. La situazione non promette bene per i cittadini e l'IMU sui terreni edificabili incide particolarmente sui privati piuttosto che sulle imprese. Si potrebbe continuare con una piccola riduzione sul residenziale, del 2-3%.

SINDACO

Comprende le considerazioni fatte, anche sulla richiesta di riduzione, ma fa presente che l'amministrazione si vorrebbe orientare verso una conferma dei valori. Ci si sta orientando di agire a livello strutturale, tenendo distinti gli aspetti urbanistici/edilizi (es. tempistiche) da quelli tributari. Sarebbe auspicabile tenere una linea prudentiale quest'anno.

ARAVECCHIA

Precisa che la richiesta è stata fatta in un'ottica più generale, fiscale, in relazione alle aliquote, al peso del tributo (come specificato da BARCHI).

SINDACO

Aggiunge che la legge regionale 24/2017 ha stravolto la visione sulle aree industriali. Le ditte si orientano di più alla campagna, dove si possono valutare esigenze più puntuali e precise.

BARBIERI

Condivide le osservazioni del geom. Aravecchia.

BARCHI

Sottolinea che si potrebbe proporre una conferma con un'attenzione particolare agli ambiti residenziali in vista del prossimo anno, sia a livello fiscale, sia a livello tributario.

BONDAVALLI

Ha sempre ritenuto che il consumo del suolo sia un male. Tenere le aree ferme, senza prospettive, in qualsiasi ambito significa lasciare una porzione di territorio non gestito. Si può agire sui tempi, perché a volte rimangono aree incolte e lasciate a loro stesse. Suggerisce di inserire una prescrizione sulle aree, per evitare che rimangano zone dimenticate.

SINDACO

Conferma quanto detto sopra, con una attenzione particolare ai tempi.

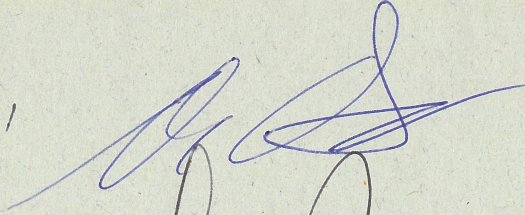
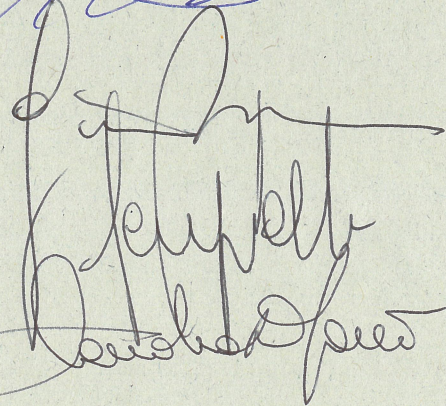
In conclusione si concorda di proporre:

Conferma dei valori relativi al 2020-2021, validi anche per l'annualità 2022, sottolineando di prestare particolare attenzione nelle prossime conferenze all'andamento delle valutazioni degli ambiti residenziali.

Alle ore 12.20 viene dichiarata chiusa la riunione.

Firmato

latinius wla
R. Napluna
Roberto Boral
Giuseppe

Bondavalli

