

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI

(indetta con deliberazione della Giunta Comunale n. 50 del 19 aprile 2018)

L'anno 2018 il giorno 18 del mese di maggio alle ore 11.20, presso la Sala Riunioni del Comune di Casalgrande, ubicato in Piazza Martiri della Libertà, n. 1, 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:

- Ing. Alberto Vaccari (Sindaco del Comune di Casalgrande),
- Dott.ssa Roberta Barchi (Responsabile del Settore Tributi),
- Marco Cassinadri (Assessore al Bilancio),
- Arch. Giuliano Barbieri (Responsabile del Settore Pianificazione territoriale)
- Geom. Corrado Sorrivi (Responsabile settore Lavori pubblici e patrimonio),
- Arch. Barbara Barbieri (Istruttore tecnico Ufficio Tributi),
- Geom. Maurizio Verdi (in rappresentanza del Collegio dei Geometri),
- Arch. Corrado Bondavalli (in rappresentanza dell'ordine degli Architetti)
- Ing. Andrea Montagna (in rappresentanza dell'ordine degli Ingegneri)
- Geom. Piero Pesce (in rappresentanza dell'Agenzia delle Entrate),

Assente: Emilio Binini

Alberto Vaccari, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza della Conferenza, mentre la Dott.ssa Roberta Barchi 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 23 aprile 2018 con lettera prot. 7171 (come modificata con lettera prot. 7235 del 24 aprile 2018) 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 11.20 con il ringraziamento da parte del Sindaco ai presenti per la partecipazione alla conferenza e con una breve introduzione in cui evidenzia che nel 2018 la situazione del mercato dell'edilizia non è sostanzialmente cambiata, nel senso che in ambito commerciale e produttivo si muove "qualcosa" mentre abbiamo una stagnazione sull'edilizia residenziale. Segnala inoltre che continuano ad essere pochi i rogiti cui far riferimento.

A seguire:

1. La dott.ssa Roberta Barchi premette e sottolinea alcuni aspetti metodologici ed in particolare che le varie riflessioni, osservazioni dei partecipanti dovranno trovare una sintesi in un parere di natura evidentemente tecnica in relazione al valore delle aree edificabili da sottoporre alla Giunta che potrà peraltro discostarsi dalle indicazioni maturate in questa sede. Questo parere troverà formalizzazione nel verbale del presente incontro che verrà rivisto prima della conclusione.
2. L'arch. Barbara Barbieri illustra brevemente il materiale già consegnato, costituito da:
 - ✓ tabella indicante i valori delle aree edificabili per l'anno 2017 e relativi allegati (A e B), con l'aggiornamento degli articoli del RUE, l'inserimento della zona ZT17 di Veggia e l'eliminazione dei valori del previgente PRG ormai non più utilizzabili.
 - ✓ tabella riportante l'elenco dei rogiti e aggiudicazioni intervenuti nel 2017 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).
3. Il Geom. Verdi sottolinea che: il mercato commerciale è in evoluzione; il mercato residenziale continua a essere in sofferenza e si difende solamente in pochissime zone molto pregiate (zone senza visuale di stabilimenti, lontani da traffico). I valori delle ZT17 e ZT16, per lo stato del mercato, dovrebbero essere considerati in ribasso. Ci sono stati dei movimenti in zona produttiva: la ceramica e il relativo indotto. La ceramica è in recupero e in crescita con riferimento alle aziende di grandi dimensioni; i grandi gruppi necessitano di impiantistica diversa dalla precedente per i formati particolari delle piastrelle che vengono richieste dal mercato e quindi ci sono stati investimenti immobiliari e c'è interesse per le aree di grandi dimensioni. Rimane in sofferenza l'indotto artigianale e di conseguenza il mercato delle aree di modesta ampiezza.

In conclusione ritiene che debba essere calmierato il valore delle aree residenziali soprattutto le più degradate come quelle di Veggia e propone di mantenere l'attuale valore delle aree industriali di grandi dimensioni. Sottolinea infine che mantenere i prezzi alti rende difficile il mercato per i timori legati agli aspetti fiscali.
4. L'assessore Cassinadri ritiene che occorra riflettere anche sullo stoccaggio di questi grandi formati che ha dei riflessi sulla logistica.
5. Il Sindaco afferma che il sistema produttivo di Casalgrande si sta trasformando da produttivo a tecnologico che in parte è "indotto" della ceramica ma segue anche dinamiche diverse perché ha un mercato molto più ampio.

6. L'Architetto Bondavalli evidenzia che anche a livello provinciale ci sono richieste di riduzione dell'indice perché le aree non vengono vendute.
7. Pesce conferma questa tendenza ma sottolinea, per contro, che coloro che decidono di mantenere l'edificabilità confidano di poter realizzare un valore adeguato.
8. L'arch. Barbieri Giuliano evidenzia che, in effetti, anche a Casalgrande alcuni anni fa ci sono state delle varianti con le quali si è eliminata la capacità edificatoria.
9. L'ing. Montagna ritiene che il valore delle zone industriali sia abbastanza elevato e che, in generale i valori debbano essere ridotti perché troppo elevati anche in ragione della mancanza di mercato.
10. L'arch. Bondavalli precisa che il valore dovrebbe variare a livello generale e non particolare.
11. L'arch. Barbara Barbieri ritiene che le aree soggette a IEU (intervento edilizio unitario) dovrebbero beneficiare di una ulteriore riduzione rispetto a quella esistente perché sono aree di dimensioni importanti per le quali dovranno essere reperite dotazioni territoriali.


In conclusione si concorda di proporre:

- una riduzione del valore delle aree residenziali "Sub ambito di manutenzione urbanistica", -art. 21.3 del RUE- di cui al Punto 2 della tabella indicante i valori delle aree edificabili per l'anno 2017, pari al 3% in relazione alle zone " Capoluogo Boglioni", "Casalgrande Alto"; "Salvaterra", "S. Antonino e Dinazzano" e "San Donnino" e del 7% per la zona "Veggia Villalunga" con conseguente rivisitazione dei valori derivati concernenti altre aree residenziali (AT, R, zone B del previgente PRG).

- una modificazione della riduzione per le aree sottoposte a IEU portandola dall'attuale 5% al 10%.

Alle ore 13.00 viene dichiarata chiusa la riunione.

Il Presidente



Il Segretario

