

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI

(indetta con deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 3 aprile 2019)

L'anno 2019 il giorno 7 del mese di maggio alle ore 10.00, presso la Sala Giunta 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 Servizi al cittadino),
- Arch. Giuliano Barbieri (Responsabile del Settore Pianificazione territoriale)
- Geom. Corrado Sorrivi (Responsabile del Settore Lavori pubblici e patrimonio),
- Arch. Caterina Villani (Istruttore tecnico direttivo Ufficio Tributi),
- Geom. Maurizio Verdi (in rappresentanza del Collegio dei Geometri),
- Ing. Matteo Nobili (in rappresentanza dell'Ordine degli Ingegneri),
- Geom. Valter Scarpa (in rappresentanza dell'Agenzia delle Entrate)

Nessun rappresentate dell'Ordine degli architetti.

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 5 aprile 2019 con lettera prot. 6717 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 10.25 con il ringraziamento da parte della Dott.ssa Roberta Barchi ai presenti per la partecipazione alla conferenza e con una breve introduzione metodologica ed in

particolare che le varie riflessioni, osservazioni dei partecipanti dovranno trovare una sintesi in un parere di natura tecnica in relazione al valore delle aree edificabili da sottoporre alla Giunta che potrà peraltro discostarsi dalle indicazioni maturate in questa sede

A seguire:

Sindaco: il periodo storico evidenzia una scarsa movimentazione degli immobili seppur con un numero di rogiti leggermente superiori rispetto all'anno precedente. Abbiamo ancora numerosi accessi agli atti per possibili pratiche edilizie e la presentazione di qualche permesso di costruire. Il settore residenziale è ancora in difficoltà.

Verdi segnala che il settore della ceramica è in difficoltà con fatturati in riduzione rispetto agli anni precedenti. Con l' *Industrisa 4.0* c'è stato un ammodernamento tecnologico molto forte ma questo fino al primo semestre 2018 poi sono emersi i primi segnali negativi anche come conseguenza della situazione politica nazionale ed internazionale.

In proposito il Sindaco eccepisce che è vero che c'è un forte calo delle vendite ma i nostri imprenditori hanno bisogno di realizzare aggiornamenti impiantistici che dal punto di vista produttivo richiederanno ristrutturazioni edilizie e quindi interesse rispetto alle aree edificabili.

Precisa inoltre che il nuovo servizio sismico dà risposte nell'ordine di un mese rispetto ai tempi precedenti -9/10 mesi- e questo dovrebbe facilitare e incentivare gli interventi edilizi.

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

- ✓ tabella indicante i valori delle aree edificabili per l'anno 2018 e relativi allegati (A e B);
- ✓ tabella riportante l'elenco dei rogiti intervenuti nel 2018 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).

- Per quanto riguarda l'atto n. 2, si evidenzia che il valore dei lotti piccoli resta basso perché sono più appetibili i lotti di grandi dimensioni.
- L'atto n. 3 ha per oggetto delle aree cedute dal comune che presenta valori più bassi perché ha delle caratteristiche legate alla dimensione e alla presenza di servitù elettriche che ne giustificano la riduzione.
- I rogiti 4 e 5 sono in linea con i valori di riferimento delle corrispondenti aree del 2018;
- L'atto n. 6 presenta dei valori molto più alti rispetto a quello delle tabelle 2018 perché evidentemente, pur rientrando in APEA, il soggetto acquirente ha valutato prospettive edificatorie concrete e realizzabili.

L'Ing. Nobili sottolinea che i rogiti sono in ogni caso molto pochi e quindi rappresentano un riferimento limitato.

Si evidenzia che comunque, sostanzialmente, confermano le tabelle già approvate per l'anno 2018. Scarpa evidenzia che attualmente l'Agenzia delle entrate non effettua accertamenti in tema di aree in quanto i valori rimangono sicuramente limitati e che il valore lo fa sostanzialmente la domanda e non l'offerta che è ampia.

L'Ing. Nobili sottolinea che ci sono molti fallimenti che creano un mercato distorto rispetto agli altri

immobili presenti sul territorio.

La dott.ssa Barchi Fa presente che per l'anno 2018, rispetto al precedente 2017 sono state applicate le seguenti variazioni:

- 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 dal precedente 5% al 10%.

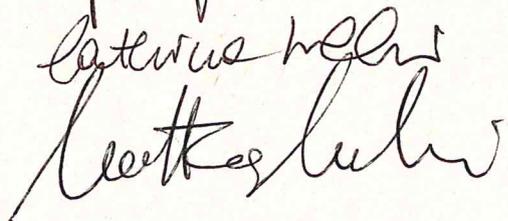
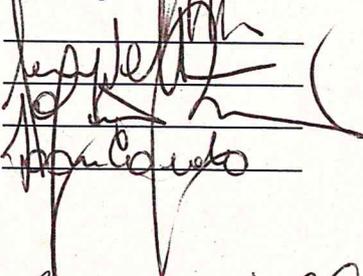
e , pertanto, propone quest'anno di confermare le valutazioni del 2018.

In conclusione si concorda di proporre:

La conferma, per l'anno 2019, dei valori fissati dalla Giunta comunale per l'anno 2018.

Alle ore 12.10 viene dichiarata chiusa la riunione.

I partecipanti



Il Presidente



Il Segretario

