

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI

(indetta con deliberazione della Giunta Comunale n. 127 del 24 settembre 2020)

L'anno 2020 il giorno 22 del mese di ottobre alle ore 10.00, visto il DPCM del 13 ottobre 2020 e il successivo DPCM del 18 ottobre, art. 1 comma 6 lettera nbis: *"nell'ambito delle pubbliche amministrazioni le riunioni si svolgono in modalità a distanza, salvo la sussistenza di motivate ragioni"*, in modalità a distanza, 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 in modalità da remoto:

- Giuseppe Daviddi (Sindaco del Comune di Casalgrande),
- Silvia Miselli (Vice Sindaco e Assessore Risorse per la Gestione e lo Sviluppo della Città),
- Dott.ssa Roberta Barchi (Responsabile del Settore Servizi al cittadino),
- Arch. Giuliano Barbieri (Responsabile del Settore Pianificazione territoriale)
- Geom. Corrado Sorri (Responsabile del Settore Lavori pubblici e patrimonio),
- Arch. Caterina Villani (Istruttore tecnico direttivo Ufficio Tributi),
- Geom. Emanuele Aravecchia (in rappresentanza del Collegio dei Geometri),
- Ing. Andrea Montagna (in rappresentanza dell'Ordine degli Ingegneri),
- Arch. Corrado Bondavalli (in rappresentanza dell'Ordine degli Architetti),
- Geom. Valter Scarpa (in rappresentanza dell'Agenzia delle Entrate).

Giuseppe Daviddi, 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 28 settembre 2020 con lettera prot. 15257 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:

La dott.ssa Roberta Barchi 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.

Precisa che la conferenza è stata posticipata a ottobre perché il versamento dell'acconto 2020 si basava su quanto già pagato nel 2019 e a motivo del periodo di emergenza sanitaria.

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

- ✓ delibera di Giunta comunale n. 127/2020 di indizione della conferenza;
- ✓ tabella indicante i valori delle aree edificabili per l'anno 2019 e relativi allegati (A e B);
- ✓ tabella riportante l'elenco dei rogiti intervenuti nel 2019 e primi mesi del 2020 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 ogni singolo rogito.

Per quanto riguarda i grafici elaborati secondo i dati forniti dalla Agenzia delle entrate, il geom. Valter Scarpa interviene spiegando che i dati sono poco attendibili perché le compravendite sono state in numero molto ridotto. Anche l'Agenzia per il primo semestre 2020 si è allineata con i valori del secondo semestre 2019. In particolare, gli atti di compravendita di immobili produttivi, terziari e commerciali si sono azzerati. Su richiesta del geom. Emanuele Aravecchia, precisa che non vengono considerati ai fini fiscali, gli atti dei decreti di trasferimento, come è corretto che sia in quanto "viziati" da una situazione particolare legata a procedure concorsuali (Barchi).

Al termine è aperto il dibattito.

Si sintetizzano, a seguire, le considerazioni dei singoli partecipanti.

Ing. Andrea Montagna

E' difficile prendere come riferimento due soli rogiti stipulati nell'anno 2019 e 2020: sarebbe molto riduttivo. Si potrebbe valutare l'andamento del mercato immobiliare dei fabbricati e poi con un valore di trasformazione, fare proporzioni.

Confermare i valori del 2019 potrebbe essere comprensibile da parte dell'amministrazione, ma la sensazione generale è di calo.

Chi compra attualmente, lo fa per interesse ed esigenze personali, indipendentemente dal mercato immobiliare, soprattutto nell'ambito produttivo.

Suggerimento di riduzione dei valori del 3%, già significativo, del 5% ancora meglio; il 10% sarebbe più realistico.

Geom. Emanuele Aravecchia

Le normative attuali e recenti, in materia di bonus 110%, rendono più appetibili gli immobili costituiti da fabbricati residenziali esistenti rispetto ai terreni residenziali. Questo potrebbe comportare una diminuzione di valore delle aree libere a favore dei fabbricati (in linea con la nuova legge urbanistica che prevede un minimo consumo di suolo).

Una percentuale di ribasso, oltre a rispecchiare l'andamento generale del mercato, potrebbe essere un incentivo verso la ripresa degli scambi, un segnale. Proposta di ridurre i valori del 5% o anche 10% per quanto riguarda gli ambiti residenziali. Per gli ambiti produttivi, commerciali ecc, una riduzione del 5% potrebbe già essere sufficiente. Si potrebbe prevedere un intervallo di riduzione tra il 5% e 10%, come suggerimento per la Giunta che poi delibererà.

Arch. Corrado Bondavalli

Conferma di quanto espresso dagli altri partecipanti, rimanendo su percentuali di riduzione pari al 5% per il produttivo e dal 5 al 10% per il residenziale.

Geom. Valter Scarpa (Agenzia delle entrate)

Bisogna valutare l'andamento di quest'anno 2020, con tutte le vicende accadute e prevedere una percentuale di ribasso.

Suggerimento di rimanere entro il 5%, scostamento che solitamente utilizza anche l'Agenzia nelle variazioni, anche in attesa degli sviluppi dei prossimi anni, osservando l'andamento generale.

Arch. Giuliano Barbieri

Su richiesta dei partecipanti l'Arch. Barbieri illustra molto sinteticamente la situazione del territorio comunale come segue:

- si riscontra una buona quantità di fabbricati industriali dismessi, ma la maggior parte sono situati in territorio urbanizzato, perciò non recuperabili ai fini produttivi. L'intenzione è di utilizzare l'art. 53 della nuova legge urbanistica regionale per dare spazio alle industrie. La percezione è che ci sia molta incertezza in ambito produttivo. E' opportuno tenere presente anche i costi aggiuntivi legati alla bonifica ambientale, piuttosto onerosi e probabilmente sostenibili soltanto da grandi gruppi industriali.
- sono, inoltre, presenti un buon numero di aree libere residenziali, per cui si sta procedendo con accordi operativi, che richiedono tempi di procedimento che porteranno alle prime realizzazioni nell'anno 2022. La direzione rimane quella di riqualificazione dell'esistente.

Interventi conclusivi:

Arch. Caterina Villani

Sono stati analizzati i valori delle aree per i comuni limitrofi e per quanto riguarda il produttivo, siamo allineati; per il residenziale i nostri valori sono tendenzialmente inferiori rispetto agli altri. Si elimina per l'anno 2020 l'ambito AT1 dalle tabelle, in quanto risulta non più valorizzabile, per gli sviluppi avvenuti durante l'anno 2019.

Essendo emerse alcune situazioni di aree poste in zona D4, D5, D6 (zone eliminate in sede di conferenza 2018 perché non più utili) si propone di reinserire tali valori nella tabella dei valori del PRG, con riferimento alle aree già convenzionate alla data dell'approvazione del vigente PSC/RUE.

Dott.ssa Roberta Barchi

Durante il dibattito, interviene puntualmente rispetto alle varie richieste e riflessioni. Aggiunge anche quanto segue.

Visto lo stadio di avanzamento del PUG, che porterà alla sua assunzione e successiva adozione, si anticipa che durante l'anno 2021 sarà necessario analizzare i valori in rapporto agli stati di avanzamento del percorso di approvazione del nuovo strumento urbanistico. Si prevede un'analisi approfondita e specifica.

Ai fini della massima diffusione, si fa presente il nuovo concetto di pertinenzialità, introdotto dal 1 gennaio 2020. Requisiti di per un'area per essere considerata pertinenziale:

1. l'area deve essere accatastata unitariamente al fabbricato principale;
2. l'area deve possedere le caratteristiche di pertinenza urbanistica.

L'idea dell'amministrazione è di pubblicare indicazioni, per dare risposta alla maggior parte delle casistiche, con l'impegno di essere a disposizione per valutare casi particolari.

In conclusione si concorda di proporre:

Proposta di riduzione dei valori per un intervallo compreso tra il 5% e il 10%, sia per gli ambiti residenziali, commerciali, terziari e produttivi.

Il Sindaco, in conclusione, sottolinea che si terrà conto del parere della conferenza, mantenendo un ribasso di non meno del 5%. Ringrazia di nuovo e sottolinea la preziosità di questa conferenza.

Alle ore 12.00 viene dichiarata chiusa la riunione.

Firmato digitalmente

