

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI

(indetta con deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 14 maggio 2015)

L'anno 2015 il giorno 13 del mese di novembre alle ore 9.30, 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 Amministrativo Finanziario e responsabile del Servizio Tributi),
- Arch. Giuliano Barbieri (Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia privata)
- Geom. Corrado Sorri (Responsabile settore Lavori pubblici e patrimonio),
- Ing. Danilo Dallari (incaricato per la valutazione delle aree edificabili),
- Arch. Barbara Barbieri (Istruttore tecnico Ufficio Tributi),
- Geom. Maurizio Verdi (in rappresentanza del Collegio dei Geometri),
- Geom. Pesca Piero (in rappresentanza dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio),
- Dott. Antonio Manfrida (in rappresentanza dell'Agenzia delle Entrate)

Risultano Assenti:

- Il rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri, che non è stato designato;
- Arch. Luca Ghiaroni dell'ordine degli architetti, a causa di un imprevisto.
- Dott.ssa Alessandra Gherardi (*assente per motivi di lavoro*).
- il segretario comunale, dott. Emilio Binini (*assente per motivi di lavoro*).
- L'assessore al Bilancio, Marco Cassinadri (*assente per motivi di lavoro*).

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 13 ottobre 2015 con lettera prot. 17925 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 9.40 con il ringraziamento da parte del Sindaco ai presenti per la partecipazione alla conferenza e con la specificazione che le determinazioni di questa conferenza costituiranno la base per la fissazione da parte della Giunta dei valori medi venali delle aree fabbricabili per il 2015. A seguire:

1. L'arch. Barbara Barbieri consegna il materiale costituito da:
 - ✓ tabella indicante i valori delle aree edificabili per l'anno 2015 e relativi allegati (A e B),
 - ✓ tabella riportante l'elenco dei rogiti intervenuti nel 2014-2015 sul territorio di Casalgrande relativi alle aree edificabili,
 - ✓ estratto della relazione di stima proposta di determinazione dei valori unitari di riferimento per le aree classificate nel nuovo PSC/RUE,
 - ✓ tabelle e grafici relativi ai dati forniti dall'Agenzia delle Entrate aventi ad oggetto la dinamicità del mercato immobiliare (IMI, Stock Immobiliare, NTN).
2. Introduce il discorso la dott.ssa Roberta Barchi chiarendo che la conferenza ha per oggetto la definizione dei valori delle aree edificabili a fini IMU riferite al 01.01.2015. Precisa che i valori che vengono definiti a seguito della conferenza sono un importante elemento di riferimento per i contribuenti che si apprestano a pagare l'IMU a saldo.
3. Il sindaco ringrazia i partecipanti e introduce i successivi approfondimenti di carattere tecnico evidenziando le modifiche agli strumenti urbanistici intervenute nel corso del 2015 a seguito di adozione del PSC/RUE avvenuta in data 13.04.2015.
4. Successivamente prende la parola l'ing. Dallari il quale evidenzia i criteri generali utilizzati per la definizione dei valori attribuiti alle aree edificabili in funzione della classificazione operata con il nuovo strumento urbanistico. Il criterio iniziale è quello di dare continuità ai valori già definiti con il PRG vigente negli anni passati. La tabella dei valori proposta evidenzia in modo sintetico attraverso una serie di note apposte in calce alla tabella stessa, i criteri principali che sono stati seguiti nella definizione dei valori e per la determinazione del valore dei lotti da valutare. Attenzione particolare è stata posta per aree di nuova classificazione oggetto di PUA e PP che necessariamente devono essere attuate previo inserimento nel POC. Come già previsto per i valori delle aree nel PRG vigente relativamente ai PPA si propone, anche nel PSC, la riduzione di valore del 50% per le aree sottoposte ad inserimento nel POC. Questo criterio è oltremodo giustificato dal fatto che per tali aree le condizioni attuali le rendono poco appetibili in quanto non sono ben definiti i tempi e i modi attuazione per arrivare all'edificazione dei fabbricati. Per aree classificate nel PSC oggetto di inserimento nel POC e per le quali non sono presenti parametri edificatori ben definiti (indice di edificabilità, altezze e distanze dai confini dei fabbricati ecc...) non è possibile attribuire un valore ben definito e si propone di adottare il valore di mercato di aree agricole.
5. Il dott. Manfreda, dell'Agenzia delle Entrate, evidenzia, che in tal caso, occorre tener conto della differente aliquota applicabile in sede di compravendita ad un terreno edificabile (9%), rispetto a quella applicabile per un terreno agricolo (12%).

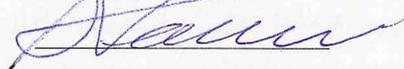
6. Il Geom. Verdi afferma che i valori dei terreni agricoli risentono meno di quelli edificabili della difficoltà del mercato.
7. L'arch. Barbieri Giuliano afferma che il valore delle aree APEA è oltremodo gravato dagli aspetti perequativi che in fase di attuazione vengono richiesti ai soggetti attuatori.
8. Il geom. Pesce chiede se sono state presentate al comune di Casalgrande richieste di declassificazione di aree edificabili.
9. Il geom. Verdi afferma che sono state presentate richieste di declassificazione per aree consistenti e l'architetto Barbieri Giuliano conferma.
10. L'ing. Dallari eccepisce però che i gruppi industriali cercano di ottenere la classificazione delle aree in proprietà al fine di poter attuare ampliamenti e riorganizzazioni produttive.
11. Pertanto non ci sono proposte alternative concrete al valore indicato nelle tabelle presentate.
12. Il geom. Verdi entra nel merito delle valutazioni proposte ed afferma in particolare che il valore delle aree produttive già convenzionate hanno un valore di 130,00€/mq e non di 173,00€/mq come da proposta curata dall'ing. Dallari. Afferma che il rogito delle aree edificabili ad uso produttivo prodotto dal servizio tributi evidenzia valori in linea con le sue affermazioni. Prosegue affermando che i valori proposti non sono basati su elementi oggettivi.
13. L'ing. Dallari afferma che l'area oggetto di compravendita è gravata da oneri particolari tra i quali la necessità di demolire edifici esistenti e che i lotti derivanti dal Piano Particolareggiato hanno classificazioni in zona D1.2 e D1.3 e che pertanto il valore di rogito non è certamente lontano dai valori proposti.
14. Il Geom. Sorrivi e l'Arch. Barbieri Giuliano affermano che a carico del soggetto acquirente è prevista anche la realizzazione di una rotonda stradale del cui costo si è necessariamente tenuto conto nell'attribuzione del valore di rogito.
15. Il geom. Pesce condivide i valori delle aree proposti e precisa che l'Agenzia delle Entrate relativamente alle aree edificabili non pubblica valori di riferimento, mentre per quanto riguarda i fabbricati, le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Tali valori sono condivisi da un comitato consultivo misto dove partecipano rappresentanti delle Agenzie Immobiliari, gli Ordini professionali e Confindustria.
16. In riferimento ad aree soggette a IEU il Geom. Verdi eccepisce che manca un valore di riferimento relativo a quelle per le quali non è stato ancora rilasciato P.d.C. Si ritiene di individuare un valore che tenga conto in via forfettaria delle successive opere di Urbanizzazione secondaria (parcheggi, verde, marciapiedi, ecc...) che verosimilmente vengono richieste in sede di rilascio dei titoli edilizi. L'ing. Dallari precisa inoltre che per aree edificabili ad intervento diretto soggette ad Intervento Edilizio Unitario -convenzionato- si dovrà tener conto della riduzione di valore conseguente ai maggiori costi da sostenere rispetto a lotti analoghi in condizioni ordinarie.
17. L'Arch. Barbara Barbieri propone di attribuire una riduzione di valore del 30% alle aree ad intervento diretto inserite con il RUE per la fase di salvaguardia. I membri della conferenza concordano in merito al criterio proposto.

18. Il geom. Verdi richiede ripetutamente di operare la riduzione di valore per le aree a carattere produttivo. Si segnala tuttavia che per l'anno 2014 è stata già operata una riduzione di valore del 7% per le aree a carattere produttivo e pertanto gli altri membri della commissione concordano al mantenimento dei valori attuali alla luce delle condizioni generali del mercato che evidenziano una ripresa degli investimenti in tale ambito.

19. La Dott.ssa Barchi, riassume le indicazioni della Conferenza e precisa che l'Ufficio Tributi invierà al più presto la tabella dei valori delle aree edificabili per l'anno 2015 modificati in funzione delle considerazioni sopra esposte ed il verbale della conferenza.

Alle ore 11.30 viene dichiarata chiusa la riunione.

Il Presidente



Il Segretario

