COMUNE DI GOSSOLENGO

Provincia di Piacenza

Piazza Roma n° 16 - C.A.P. 29020
C.F. 00198670333

CENTRALINO Tel. (0523) 770711 Fax (0523) 779291
Indirizzo di posta elettronica: comune.gossolengo@sintranet.it

DELIBERAZIONE N.

25

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'I.C.I PER L'ANNO 2009.

L'anno DUEMILANOVE il giorno SETTE del mese di MARZO alle ore 9.00, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la GIUNTA COMUNALE.
All'appello risultano:

	PRESENTE	ASSENTE
MARIA BIANCHI – SINDACO	X	
CORRADO CAPPA – VICE SINDACO	X	
GIUSEPPE BONGIORNI – ASSESSORE	X	
GIAMBATTISTA CASTELLI – ASSESSORE	X	
GIUSEPPINA BARBATTINI – ASSESSORE	X	
FRANCESCA ROSSI – ASSESSORE	X	
PAOLO GATTI - ASSESSORE	X	
TOTALI	7	

Assiste il Segretario Generale Convenzionato, Dr. ADRIANO FERDENZI, il quale provvede alla redazione del presente verbale.
Essendo legale il numero degli intervenuti la D.ssa MARIA BIANCHI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 25-02-1999, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato l'adozione della proposta di individuazione e delimitazione delle microzone territoriali ai sensi del D.P.R. n. 138/98;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 59 in data 17-12-1998 con la quale è stato approvato il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'ICI e in particolar modo l'art. 5 relativo alla determinazione del valore delle aree fabbricabili;

RICHIAMATO il Dlgs 30/12/1992, n. 504 art. 5, modificato dall'art. 58 del DLgs n. 446 in data 15/12/1997, relativo alla determinazione dei criteri da utilizzare al fine della determinazione delle aree fabbricabili;

RITENUTO di determinare i valori delle aree edificabili con riferimento all'individuazione delle microzone approvate ed in considerazione delle caratteristiche specifiche di aree omogenee da un punto di vista urbanistico (indici di edificabilità, destinazione d'uso ammessa);

PRESO ATTO che l'ufficio tecnico comunale ha provveduto ad effettuare una indagine di mercato sia attraverso dati provenienti dalle agenzie immobiliari che operano sul territorio di Gossolengo, sia attraverso gli atti di compravendita che vengono regolarmente depositati presso gli uffici comunali;

VISTA la relazione tecnica-illustrativa sulla metodologia applicata ai fini della determinazione dei valori dei terreni edificabili elaborata dall'ufficio tecnico comunale ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrante;

RITENUTO di determinare, in considerazione anche della recessione nel settore edilizio dovuta agli effetti della crisi economica in atto prevista almeno per tutto l'anno 2009, per l'anno 2009, gli stessi valori approvati l'anno precedente e precisamente:

Gossolengo	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€. 180,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€. 135,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 180,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€. 135,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€ 90,00/mq.

	area fabbricabile produttiva di completamento.	€ 70,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€ 70,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€ 52,50/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 35,00/mq.
	area fabbricabile destinata a servizi privati zona H.	€ 20,00/mq.
	Area residenziale destinata a PEEP	€ 30,00/mq.

Quarto	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€. 180,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€ 135,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 180,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€ 135,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 90,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di completamento.	€. 70,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 70,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€ 52,50/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 35,00/mq.
	area fabbricabile destinata a servizi privati zona H.	€. 20,00/mq.

	Area residenziale destinata a PEEP	€ 30,00/mq.

Settima	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€. 100,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€. 75,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 100,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€. 75,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 50,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di completamento.	€. 40,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€ 40,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€. 30,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€ 20,00/mq.
	area fabbricabile destinata a servizi privati zona H.	€. 15,00/mq.
	Area residenziale destinata a PEEP	€. 20,00/mq.

Caratta	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€. 60,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€. 45,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 60,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€. 45,00/mq.

	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 30,00/mq.
	area fabbricabile destinata a servizi privati zona H.	€. 5,61/mq.
	Area residenziale destinata a PEEP	€ 10,00/mq.

RITENUTO che l'iniziativa sia meritevole di approvazione;

VISTO che sulla presente proposta di deliberazione è stato espresso:
- parere favorevole di regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 49, comma 1 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

SENTITO il parere del Segretario Generale Convenzionato sulla conformità del presente atto alle Leggi e agli strumenti normativi comunali;

VISTA la legge n. 127/97 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

AD unanimità di voti espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

di approvare la determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2009 come di seguito specificati:

Gossolengo	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€. 180,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€. 135,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 180,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€. 135,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€ 90,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di completamento.	€ 70,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione	

	già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€ 70,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€ 52,50/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 35,00/mq.
	area fabbricabile destinata a servizi privati zona H.	€ 20,00/mq.
	Area residenziale destinata a PEEP	€ 30,00/mq.

Quarto	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€. 180,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€ 135,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 180,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€ 135,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 90,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di completamento.	€. 70,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 70,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€ 52,50/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 35,00/mq.
	area fabbricabile destinata a servizi privati zona H.	€. 20,00/mq.
	Area residenziale destinata a PEEP	€ 30,00/mq.

Settima	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€. 100,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€. 75,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 100,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€. 75,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€. 50,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di completamento.	€. 40,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€ 40,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€. 30,00/mq.
	area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€ 20,00/mq.
	area fabbricabile destinata a servizi privati zona H.	€. 15,00/mq.
	Area residenziale destinata a PEEP	€. 20,00/mq.

Caratta	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€. 60,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€. 45,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione già lottizzata. (avvenuto collaudo opere di urbanizzazione).	€. 60,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€. 45,00/mq.
	area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,	

direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€.	30,00/mq.
area fabbricabile destinata a servizi privati zona H.	€.	5,61/mq.
Area residenziale destinata a PEEP	€	10,00/mq.

Successivamente:

LA GIUNTA COMUNALE

CON separata votazione ad unanimità di voti:

delibera

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 4^ comma D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

COMUNE DI GOSSOLENGO
Provincia di Piacenza

Piazza Roma n° 16 C.A.P. 29020 C.F. 00198670333
CENTRALINO Tel. (0523) 770711 Fax (0523) 779291 - comune.gossolengo@sintranet.it
UFFICIO TECNICO Tel. (0523) 770777 – urbanistica.gossolengo@sintranet.it
appalti.gossolengo@sintranet.it

Sportello Unico per l'Edilizia

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA SULLA METODOLOGIA APPLICATA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI

Premesso che, in attesa dello studio del nuovo strumento urbanistico e dello sviluppo del Piano Strutturale Comunale (PSC), non essendo stato modificato l'attuale Piano Regolatore Generale approvato con atto della Giunta Provinciale n. 343 in data 18 ottobre 2000, il criterio per la determinazione dei valori dei terreni edificabili rimane il seguente:

Zone di completamento residenziale

Per quanto riguarda specificatamente le zone residenziali di completamento si sono individuate due categorie basate sugli indici edificatori previsti dallo strumento urbanistico rapportando in modo matematico il valore del terreno alla capacità edificatoria dello stesso.

Zone di espansione residenziale

Per quanto riguarda le zone di espansione che rappresentano per il Comune di Gossolengo il tema più significativo in quanto il Comune è ormai da anni in espansione e la richiesta di terreni edificabili è sempre in aumento, si è cercato di collegare il valore del terreno alla procedura amministrativa tecnica che determina il maggior o minor valore del terreno prendendo come documento di riferimento lo schema di convenzione approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 52 del 30 settembre 1999 per le nuove lottizzazioni provate.
Sono state così previste tre categorie di valori:

1. la prima riferita ad un'area di espansione già lottizzata in cui sia già avvenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione. In questo caso i terreni edificabili presentano una capacità edificatoria simile ad un lotto di completamento in quanto realizzabili senza alcun problema.

2. la seconda tipologia riguarda lottizzazioni non ancora lottizzate ma già convenzionate. In questo caso il terreno è sì immediatamente edificabile ma le opere di urbanizzazione non sono ancora tutte completate. Per questo motivo si ritiene che il valore di mercato del terreno sia inferiore al primo caso per cui viene rapportato al 75% circa del valore massimo delle aree già lottizzate. In entrambi i casi, essendo definita la lottizzazione e perimetrati sia i lotti edificabili che le urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere gratuitamente al Comune, la superficie di riferimento per il controllo sarà riferita esclusivamente alle aree realmente edificabili.

3. la terza tipologia fa riferimento alle aree di espansione non ancora lottizzate né convenzionate. In questo caso essendo solo una previsione urbanistica verrà calcolata tutta la superficie di piano, in quanto le opere di urbanizzazione primarie e secondarie non sono ancora definite e non possono essere ancora precisate, ma il valore delle aree stesse viene ridotto del 50% rispetto al valore massimo delle aree già lottizzate.

Zone produttive di completamento e di espansione

Lo stesso criterio applicato alle zone residenziali viene applicato anche alle aree produttive partendo dai valori massimi già definiti dall'Amministrazione Comunale per gli anni precedenti.

Zone destinate a Servizi Privati

Per la definizione del valore delle aree destinate a servizi privati che presentano una capacità edificatoria dallo strumento urbanistico ma vincolate a precise destinazioni di interesse collettivo si fa riferimento al costo per la monetizzazione delle aree e terreni destinati alle urbanizzazioni secondarie.

Zone destinate a PEEP

Per quanto riguarda il valore delle aree a destinazione PEEP classificate dal Piano urbanistico la stima è determinata dal valore che annualmente viene definito dall'Amministrazione Comunale.

Detrazioni

Per quanto riguarda eventuali detrazioni relative a singoli problemi nati da eventi particolari, quali la presenza o meno di alcune urbanizzazioni, si ritiene più logico affrontare i singoli casi piuttosto che stimare fasce di percentuali di riduzioni del valore che individuano una casistica infinita di categorie ma non sempre sono in grado di risolvere problemi di univocità.

Per l'anno 2009, sulla base dei controlli degli atti di compravendita avvenuti e dal confronto dei valori dichiarati rispetto i valori approvati dal Comune, in considerazione del fatto che è in corso un'evidente recessione nel settore dell'edilizia dovuta alla crisi economica generale prevista almeno per tutto il 2009, si ritiene di confermare i valori dell'anno precedente.

Gossolengo 07 marzo 2009

Il Responsabile dello
Sportello Unico per L'Edilizia
(Arch. Andrea Fornasari)

COMUNE DI GOSSOLENGO (PC) - SERVIZIO TECNICO -

COMUNE DI GOSSOLENGO
PROVINCIA DI PIACENZA

PARERI OBBLIGATORI
(art. 49 comma 1 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE – OGGETTO: Determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili del Territorio Com.le ai fini dell'ICI per l'anno 2009

1) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA -

PARERE FAVOREVOLE

Gossolengo lì, 07/03/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

COMUNE DI GOSSOLENGO (PC) - SERVIZIO TECNICO -

2) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE -

PARERE FAVOREVOLE

Gossolengo lì, ___/___/_____

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
(Demaldè Maura)

3) PARERE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA' -

PARERE FAVOREVOLE

Gossolengo lì, 07/03/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Ferdenzi Dott. Adriano)

COMUNE DI GOSSOLENGO (PC) - SEGRETARIO -

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(D.ssa Maria Bianchi)

IL SEGRETARIO GENERALE CONVENZIONATO
(Dott. Adriano Ferdenzi)

Il sottoscritto, Segretario Generale Convenzionato,

A T T E S T A

- Che la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- Che la presente deliberazione viene messa a disposizione dei Consiglieri Comunali mediante deposito nell'Ufficio di Segreteria;
- Che la presente deliberazione in copia conforme all'originale viene affissa all'albo pretorio comunale in data odierna, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, c.1, del T.U. 18.08.2000, n. 267);

Prot n 2400
Gossolengo, 11/3/2009

IL SEGRETARIO GENERALE CONVENZIONATO
(Dott. Adriano Ferdenzi)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÁ E DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il giorno 21/3/2009 , decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, (art. 134, c.3, del T.U. n. 267/2000);

- è stata affissa all'albo pretorio comunale, per quindici giorni consecutivi dal 11/3/2009 al 26/3/2009 (art. 124, c.1, del T.U. 18.08.2000, n. 267)

Gossolengo, 28 Marzo 2009

IL SEGRETARIO GENERALECONVENZIONATO
(Dott. Adriano Ferdenzi)