



**COMUNE DI BUSSETO  
PROVINCIA DI PARMA**

**DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO  
DELLE AREE EDIFICABILI INDIVIDUATE DAI NUOVI  
STRUMENTI URBANISTICI (PSC – RUE - POC)  
AI FINI DELLA APPLICAZIONE I.C.I. SULLE AREE  
FABBRICABILI NEL COMUNE DI BUSSETO  
PER L'ANNO 2009**

Busseto, 10 giugno 2009

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA – EDILIZIA**  
(geom. Angelo Migliorati)

## **Premesso :**

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 177 in data 13/12/2001, l'Amministrazione Comunale di Busseto ha approvato la "relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per la stima delle aree fabbricabili ai fini della applicazione dell'ICI", con cui sono stati determinati i valori venali medi di riferimento per l'anno 2001, in conformità all'articolo 4 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, approvato con delibera consiliare n. 43 del 21/12/1998, esecutiva ai sensi di legge;
- che l'Amministrazione Comunale, negli anni successivi, ha provveduto alla conferma e/o all'aggiornamento dei suddetti valori e più precisamente:
  - a) con deliberazione della Giunta Comunale n. 92 del 27/06/2002, esecutiva ai sensi di legge, ha confermato per l'anno 2002 i valori fissati per l'anno 2001 (approvati con la deliberazione n. 177/2001);
  - b) con deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 22/05/2003, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato i valori di riferimento per l'anno 2003;
  - c) con deliberazione della Giunta Comunale n. 86 del 27/05/2004, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato i valori di riferimento per l'anno 2004;
- che con deliberazioni consiliari n. 28 e n. 29 in data 30/09/2004, l'Amministrazione Comunale ha approvato i nuovi strumenti urbanistici, redatti in conformità alla legge regionale 24/03/2000, n. 20 e s.m.i. e più precisamente:
  - a) il Piano Strutturale Comunale, da ora denominato PSC <sup>1)</sup> (approvato con la deliberazione n. 28/2004);
  - b) il Regolamento Urbanistico Edilizio, da ora denominato RUE <sup>2)</sup> (approvato con la deliberazione n. 29/2004);entrambi entrati in vigore dal 27/10/2004, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione e deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (B.U.R. n. 144/2004);
- che con successiva deliberazione consiliare n. 43 in data 15/09/2005, l'Amministrazione Comunale ha approvato il primo Piano Operativo Comunale, da ora denominato POC <sup>3)</sup>, entrato in vigore dal 28/09/2005,

data di pubblicazione dell'avviso di approvazione e deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (B.U.R. n. 91/2005);

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 142 in data 13/10/2005, è stata approvata la relazione tecnica predisposta dal Servizio Territorio - Urbanistica - Edilizia relativa alla trasposizione dei valori di riferimento delle aree edificabili dalle "zone omogenee previste dal vecchio PRG" agli "Ambiti" previsti dai nuovi strumenti urbanistici (PSC-RUE e POC), confermando per l'anno 2005 i valori medi di riferimento già fissati per l'anno 2004, come meglio specificato nella relazione allegata alla deliberazione stessa;

**Considerato** che l'Amministrazione Comunale:

- a) con deliberazione della Giunta Comunale n. 103 del 15/06/2006, ha confermato per l'anno 2006 i valori fissati per l'anno 2005 (approvati con la deliberazione n. 142/2005);
- b) che con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 11/04/2008, ha provveduto all'aggiornamento per l'anno 2008 dei valori già fissati per l'anno 2005 in sede di trasposizione dei valori di riferimento delle aree edificabili dalle "zone omogenee previste dal vecchio PRG" agli "Ambiti" previsti dai nuovi strumenti urbanistici (PSC-RUE e POC) (approvati con la deliberazione n. 142/2005), sulla scorta dell'andamento del mercato immobiliare delle aree edificabili e dell'aumento medio del costo di costruzione intercorso nel periodo 2003÷2007, con una rivalutazione media del 16,70% sui valori definiti per l'anno 2004;

**Considerato** che la crisi economica che ha investito l'Italia e più in generale l'economia globale ha profondamente inciso anche sull'andamento del mercato immobiliare con un sensibile rallentamento delle compravendite e quindi delle transazioni delle aree edificabili, per cui in assenza di dati comprovanti l'effettivo andamento del mercato delle aree fabbricabili non sussistono i presupposti per proporre un aggiornamento e/o revisione dei valori per l'anno 2009, rispetto a quelli già fissati per l'anno 2008 con la deliberazione della Giunta Comunale n. 70/2008.

Con la presente si propone pertanto all'Amministrazione Comunale di confermare per l'anno 2009 i valori medi di riferimento delle aree edificabili già fissati per l'anno 2008 con la deliberazione n. 70/2008, così come risulta nei prospetti allegati alla presente relazione, con le seguenti precisazioni,

peraltro già formulate nella relazione redatta in sede di trasposizione dei valori durante la fase di passaggio del vecchio Piano Regolatore Generale (P.R.G.) ai nuovi strumenti urbanistici P.S.C. – R.U.E. – P.O.C.:

1. relativamente alle AREE URBANIZZATE (residenziali e non residenziali) già previste dal vecchio PRG e confermate dal PSC :
  - 1.1. per le aree già edificate si assume come riferimento la rendita catastale degli immobili;
  - 1.2. per le aree inedificate prive delle opere di U1 a diretto servizio del lotto ovvero quelle per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di apposito progetto planivolumetrico (di cui all'art. 59 del RUE), si assume come valore di riferimento il valore previsto per gli ambiti di espansione corrispondenti (aree prive delle opere di urbanizzazione) fino alla approvazione del progetto planivolumetrico;
  - 1.3. dopo l'approvazione del progetto planivolumetrico si assume come riferimento il valore previsto dalle corrispondenti tabelle delle aree urbanizzate relativamente alla sola Sf (al netto delle aree eventualmente previste in cessione);
2. relativamente alle nuove AREE URBANIZZATE (residenziali e non residenziali) previste dal PSC (per "nuove aree" si intendono quelle che nel vecchio PRG non erano classificate come aree edificabili) :
  - 2.1. per le aree già edificate si assume come riferimento la rendita catastale degli immobile;
  - 2.2. per le aree inedificate già dotate delle opere di U1 si assume il valore di riferimento il valore previsto per gli ambiti urbanizzati corrispondenti, ridotto del 60% o del 70% (rispettivamente per gli ambiti residenziali e non residenziali) nel periodo di salvaguardia intercorso tra la data di adozione del PSC (26/01/2004) e la data di entrata in vigore dello stesso (27/10/2004);
  - 2.3. per le aree inedificate prive delle opere di U1 a diretto servizio del lotto ovvero quelle per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di apposito progetto planivolumetrico (di cui all'art. 59 del RUE), si assume come valore di riferimento il valore fissato per gli ambiti di espansione corrispondenti (aree prive delle opere di urbanizzazione) ridotto del 60% o del 70%

- (rispettivamente per gli ambiti residenziali e non residenziali) fino alla approvazione del progetto planivolumetrico;
- 2.4. dopo l'approvazione del progetto planivolumetrico si assume come riferimento il valore previsto dalle corrispondenti tabelle delle aree urbanizzate relativamente alla sola Sf (al netto delle aree eventualmente previste in cessione);
3. relativamente alle AREE URBANIZZABILI (residenziali e non residenziali) già previste dal vecchio PRG e confermate dal PSC :
- 3.1. il valore di riferimento fissato per i singoli ambiti dalle tabelle allegate, è ridotto del 60% o del 70% (rispettivamente per gli ambiti residenziali e non residenziali) nel periodo di salvaguardia intercorso tra la data di adozione del PSC (26/01/2004) e la data di entrata in vigore dello stesso (27/10/2004);
- 3.2. il valore di riferimento fissato per i singoli ambiti dalle tabelle allegate, è ridotto del 60% o del 70% (rispettivamente per gli ambiti residenziali e non residenziali) per periodo intercorso tra la data di approvazione del PSC (27/10/2004) e la data di entrata in vigore del POC (28/09/2005);
- 3.3. il valore di riferimento dopo l'entrata in vigore del POC :
- 3.3.1. per le aree inserite nel POC e fino alla approvazione del PUA è quello riportato nelle tabelle dei singoli ambiti (senza la riduzione del 60% o del 70%); dopo l'approvazione del PUA per dette aree si applicano i valori corrispondenti nelle corrispondenti tabelle per le aree dotate delle opere di U1 [i valori di riferimento si applicano solo sulla Superficie fondiaria (Sf)];
- 3.3.2. per le aree non inserite nel POC è quello riportato nelle tabelle dei singoli ambiti ridotto del 60% o del 70% (rispettivamente per gli ambiti residenziali e non residenziali);
4. relativamente alle nuove AREE URBANIZZABILI (residenziali e non residenziali) previste dal PSC (per "nuove aree" si intende quelle che nel vecchio PRG non erano classificate come aree edificabili) :
- 4.1. il valore di riferimento fissato per i singoli ambiti dalle tabelle allegate, è ridotto del 60% o del 70% (rispettivamente per gli

ambiti residenziali e non residenziali) nel periodo di salvaguardia intercorso tra la data di adozione del PSC (26/01/2004) e la data di entrata in vigore dello stesso (27/10/2004);

4.2. il valore di riferimento fissato per i singoli ambiti dalle tabelle allegare, è ridotto del 60% o del 70% (rispettivamente per gli ambiti residenziali e non residenziali) per periodo intercorso tra la data di approvazione del PSC (27/10/2004) e la data di entrata in vigore del POC (28/09/2005);

4.3. il valore riferimento dopo l'entrata in vigore del POC :

4.3.1. per le aree inserite nel POC e fino alla approvazione del PUA è quello riportato nelle tabelle dei singoli ambiti (senza la riduzione del 60% o del 70%); dopo l'approvazione del PUA per dette aree si applicano i valori corrispondenti nelle corrispondenti tabelle per le aree dotate delle opere di U1 [i valori di riferimento si applicano solo sulla Superficie fondiaria (Sf)];

4.3.2. per le aree non inserite nel POC è quello riportato nelle tabelle dei singoli ambiti ridotto del 60% o del 70% (rispettivamente per gli ambiti residenziali e non residenziali);

5. che i valori riportati a fianco dei singolo "Ambiti", come più volte esposto, si devono intendere quali "valori medi", suscettibili pertanto di variazioni in diminuzione in funzione di particolari caratteristiche o condizioni quali:

Motivo della riduzione	Note / esempi
Caratteristiche del lotto che ne impediscono l'edificabilità	- superficie inferiore alla superficie minima prevista dalle norme urbanistiche - conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe o insite che ne impediscono o compromettono un adeguato utilizzo
Ridotta possibilità edificatoria	- conformazione dimensionale del lotto e/o presenza infrastrutture limitrofe o insite che riducono la capacità edificatoria (maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù, infrastrutture, ecc.) che ne impediscono o compromettono un adeguato utilizzo
Carenza o sottodimensionamen	Interventi di natura diretta su aree sprovviste o non dotate di tutte le opere di urbanizzazione

to di opere di urbanizzazione	primaria
Presenza di elementi di deprezzamento dell'area	Particolari condizioni dell'area circostante il lotto quali: a) vicinanza fabbricati particolari b) vicinanza strade c) contesto ambientale, ecc.

Busseto, 10 giugno 2009

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA – EDILIZIA**  
(geom. Angelo Migliorati)

Nota 1) : Art. 28 L.R. n. 20/2000 – Piano Strutturale comunale (P.S.C.)

Il Piano strutturale comunale (P.S.C.) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

2. Il P.S.C. in particolare:

- a) valuta la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche presenti nel territorio e ne indica le soglie di criticità;
- b) fissa i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili;
- c) individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza, per dimensione e funzione;
- d) classifica il territorio comunale in urbanizzato, urbanizzabile e rurale;
- e) individua gli ambiti del territorio comunale secondo quanto disposto dall'allegato e definisce le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli stessi, stabilendone gli obiettivi sociali, funzionali, ambientali e morfologici e i relativi requisiti prestazionali;
- f) definisce le trasformazioni che possono essere attuate attraverso intervento diretto, in conformità alla disciplina generale del R.U.E. di cui al comma 2 dell'art. 29.

..... omissis.....

Nota 2) : Art. 29 L.R. n. 20/2000 – Regolamenti urbanistico ed edilizio (R.U.E.)

1. Il regolamento urbanistico ed edilizio (R.U.E.) contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il regolamento contiene altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

2. Il R.U.E., in conformità alle previsioni del P.S.C., disciplina:

- a) le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- b) gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;
- c) gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'allegato.

3. Gli interventi di cui al comma 2 non sono soggetti al P.O.C. e sono attuati attraverso intervento diretto.

4. Il R.U.E. contiene inoltre:

- a) la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- b) la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- c) le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.

5. Il R.U.E. è approvato in osservanza degli atti di coordinamento tecnico di cui all'art. 16 ed è valido a tempo indeterminato.

Nota 3) : Art. 30 L.R. n. 20/2000 (Piano operativo comunale (P.O.C.)

1. Il Piano operativo comunale (P.O.C.) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il P.O.C. è predisposto in conformità alle previsioni del P.S.C. e non può modificarne i contenuti.

2. Il P.O.C. contiene, per gli ambiti di riqualificazione e per i nuovi insediamenti:

- a) la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- b) le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- c) i contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- d) l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

..... omissis .....