



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI E AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI - CONFERMA DELLA DEFINIZIONE DEL METODO DI STIMA E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI PER L'ANNO 2024	<i>Nr. Progr.</i>	118
	<i>Data</i>	09/11/2023
	<i>Seduta NR.</i>	40

L'anno *DUEMILAVENTITTE* questo giorno *NOVE* del mese di *NOVEMBRE* alle ore *14:30* convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
FALZONE GIAMPIERO	SINDACO	S
GHERARDI LUCA	ASSESSORE	S
MATTIOLI OVIGLIO MARIA CLAUDIA	ASSESSORE	S
BORDENGA CLELIA	ASSESSORE	S
CAFFARRI MARIA LINDA	ASSESSORE	N
<i>TOTALE Presenti: 4</i>		<i>TOTALE Assenti: 1</i>

Assenti Giustificati i signori:

CAFFARRI MARIA LINDA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, la Dott.ssa BEATRICE BONACCURSO.

In qualità di SINDACO, il Sig. GIAMPIERO FALZONE assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO:

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI E AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI - CONFERMA DELLA DEFINIZIONE DEL METODO DI STIMA E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI PER L'ANNO 2024

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la L.27 dicembre 2019 n. 160 che prevede con decorrenza dall'anno 2020 che *“l'imposta unica comunale, di cui all'art 1 comma 639 della L. 147/2013 sia abolita ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti Tari.....”* sia che *“ l'imposta municipale propria Imu sia disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi dal 739 al 783.....”*

Richiamato altresì l'art. 1 comma 780 L. 160/2019 con il quale, a decorrere dal 01 Gennaio 2020, sono abrogati il comma 639 nonché i commi successivi dell'art. 1 della L. n. 147/2013 concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta IUC limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'Imu e della Tasi (restano ferme le disposizioni Tari) , abrogando altresì le disposizioni incompatibili con l'IMU disciplinata dalla presente Legge;

Visto il comma 741 lett. d) a mente del quale” *per area fabbricabile s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi , ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*

Visto il comma 746 in virtù del quale.... *“ Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d' imposizione o a far data dall'abolizione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione , all'indice di edificabilità alla destinazione d'uso consentita agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.....”*

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta , ma solo dei criteri di stima cd di trasformazione ossia parametri da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile quali a titolo esemplificativo destinazione urbanistica, ubicazione , indici di utilizzazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto ecc;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal Comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 118 DEL 09/11/2023

Ritenuto pertanto opportuno procedere alla determinazione del valore delle aree edificabili adottando un procedimento per la determinazione della stima del valore verificabile dalle parti in causa e avente la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Considerato che, all'interno del Comune di Calderara di Reno non esistono figure professionali qualificate per tale attività;

Atteso che con Determina n. 298 del 26/05/2021 è stato conferito incarico allo Studio Tecnico Associato STG consulenze tecniche ed espropriative;

Atteso che:

- i valori OMI riferiti al primo semestre 2021, assunti come base di calcolo per la determinazione dei valori ai fini Imu per l'annualità 2022 - 2023 hanno subito un lieve incremento con riferimento al primo semestre 2023;
- tale lieve incremento può compensare gli aumenti dei costi di costruzione che si sono verificati nell'ultimo periodo;

Vista per la definizione dei criteri di calcolo la relazione tecnica fornita nell'anno 2021 dallo studio, conservata agli atti, con la quale si definiscono i valori delle aree edificabili ricadenti nel territorio comunale, nonché i valori minimi di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria con definizione anche del metodo di stima;

Atteso che, per la definizione dei criteri di calcolo, e per le ragioni su esposte, si è ritenuto giusto confermare anche per l'anno 2024 l'allineamento ai criteri già in uso e disciplinati dalla Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018 come integrata dalla Delibera di Giunta Regionale n. 1433 del 02/09/2019, recepita dall'Amministrazione Comunale di Calderara di Reno con propria Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28/11/2019 per il calcolo del "contributo straordinario" di cui all'art. 30 comma 3 lett. F) della L.R n. 15/2013;

Considerato che si è ritenuto opportuno confermare anche per l'anno 2024 la suddivisione del territorio comunale di Calderara di Reno in conformità all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Tale osservatorio ha individuato il territorio Comunale di Calderara di Reno in 7 ambiti territoriali omogenei da un punto di vista del mercato immobiliare pertanto al fine d'individuare i valori rilevati a seconda della destinazione d'uso è necessario identificare in primis l'appartenenza ad una specifica zona OMI. (https://wwwl.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php).

Considerato che, la Giunta Comunale delibera i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Considerato che ad oggi si possono individuare tre categorie (**GRUPPI**) di aree:

A) aree identificate con residuo di potenzialità edificatoria che, alla luce degli strumenti urbanistici vigenti, s'individuano ne Territorio Urbanizzato- consolidato (Si tratta di aree in condizione di

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 118 DEL 09/11/2023

ottenere un Permesso di Costruire oppure di aree per le quali è già stato rilasciato il titolo abilitativo ma che non hanno ultimato la loro trasformazione)

B) aree in fase di edificazione non avviata per le quali non è ancora stato avviato l'iter relativo alla definizione dell'Accordo Operativo (si tratta di aree non ancora in condizione di ottenere un Permesso di Costruire. Per tali aree la L. R 24/2017 ha stabilito il termine del 01/01/2022 per la presentazione della richiesta dell'Accordo Operativo , scadenza oltre la quale i terreni perderanno ogni previsione edificatoria virando la loro destinazione all'uso meramente agricolo);

C) aree non edificate individuate dal PSC come aree idonee ad accogliere un nuovo edificio ma su cui non sono stati ancora assunti atti di pianificazione tali da consentire la progettazione e l'edificazione. (i terreni compresi in questa categoria sono da considerarsi agricoli).

Ritenuto sulla base di tali suddivisioni individuare, in relazione al Piano Strutturale Comunale (PSC), diversi raggruppamenti a cui sono state associate le indicazioni degli ambiti pianificati , anche il relazione alle classificazioni e attribuzioni indicate nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Riassumendo gli ambiti all'interno dei 3 diversi gruppi:

Gruppo A):

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione;
- Ambiti a prevalente destinazione produttiva ad assetto urbanistico consolidato e in corso di attuazione;
- Aree individuate dalla D.C.C n. 38 del 29/09/2018, come aggiornata e modificata dalla D.C.C n. 78 del 29/09/2020 per le quali è stato stipulato l'Accordo Operativo (ovvero rilasciato il Permesso di Costruire convenzionato) di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017.

Gruppo B)

- aree individuate dalla D.C.C 38 del 29/09/2018 aggiornata dalla D.C.C 78 del 29/09/2020 per le quali non è ancora stato avviato l'iter relativo alla definizione dell'Accordo Operativo di cui all'art. 38 della L.R 24/2017 o il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato (quindi ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio ARS, ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali ARR, ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi APR, ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciale APC)

Gruppo C) (di questo gruppo fanno parte tutti gli ambiti non appartenenti al Gruppo B) per i quali non esiste una pianificazione tale da consentire una progettazione ovvero che non sono stati individuati dalla D.C.C n. 38 del 29/09/2018, come aggiornata e modificata dalla D.C.C n. 78 del 29/09/2020 in quanto su di essi non è stato manifestato interesse rivolto ad attuare le previsioni di PSC vigente pertanto i terreni ricompresi nel gruppo C sono da considerarsi agricoli:

Viste le tabelle riassuntive degli esiti del calcolo analitico dei valori delle aree edificabili di cui agli allegati A e B;

Visti:

- Lo Statuto comunale vigente;
- Il Regolamento comunale di contabilità vigente;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 118 DEL 09/11/2023

- D.Lgs.n. 18 agosto 2000, n. 267 - T.U.E.L. – e successive modificazioni ed integrazioni;
- la legge 27 dicembre 2013 n. 147 (Legge di Stabilità 2014);
- la legge 23 dicembre 2014 n. 190 (Legge di Stabilità 2015);
- la legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Stabilità 2020);
- la legge 30 dicembre 2021 n. 234 (Legge di Stabilità 2021);
- la legge 29 dicembre 2022 n. 197 (Legge di Stabilità 2022).

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.), gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dalla Responsabile del Settore Finanziario;

A voti unanimi e favorevoli espressi nei modi di legge e con votazione su chiamata nominale;

DELIBERA

Per le motivazioni esposte in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

- 1) di confermare, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'art. 1 comma 738 ss della L. 160/20219 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili e potenzialmente edificabili per l'anno 2024, definiti sulla base della relazione conservata agli atti dall'Ufficio, e riassunti negli allegati A e B che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1) hanno la sola funzione di orientare il contribuente facilitando l'individuazione del valore dell'area e di conseguenza la determinazione della base imponibile dell'imposta e che non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore;
- 3) di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori di cui sopra;
- 4) di assicurare che la presente deliberazione produrrà i suoi effetti solo se il Regolamento IMU attribuirà con disposizione specifica valore a tale atto deliberativo;
- 5) di dichiarare, con separata ed esplicita votazione, portante lo stesso esito della precedente, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – quarto comma - T.U.E.L - D.lgs 267/2000.

All.ti :

- *A;*
- *B;*
- *pareri.*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 118 DEL 09/11/2023

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
GIAMPIERO FALZONE

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA BEATRICE BONACCURSO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Lgs. 82/2005).



Città di Calderara di Reno

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Proposta **162** del **31/10/2023**

Numero Delibera **118** del **09/11/2023**

Settore/Servizio: **SETTORE FINANZIARIO / SERVIZIO**

TRIBUTI/CANONI/RISCOSSIONI COATTIVE/RECUPERO EVASIONE FISCALE

OGGETTO

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI E AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI - CONFERMA DELLA DEFINIZIONE DEL METODO DI STIMA E DEI CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI PER L'ANNO 2024

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 09/11/2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
FERRARO CARMEN

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.L. vo 82/2005)

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 09/11/2023

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO
FERRARO CARMEN

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.L. vo 82/2005)
