

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

IMU - IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI E AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI - DEFINIZIONE DEL METODO DI STIMA E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI PER L'ANNO 2022

Nr. Progr. **98**

Data

19/11/2021

Seduta NR.

43

L'anno DUEMILAVENTUNO questo giorno DICIANNOVE del mese di NOVEMBRE alle ore 14:00 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

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

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 - DEFINIZIONE DEL METODO DI STIMA E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI PER L'ANNO 2022

Ai sensi e per gli effetti dei provvedimenti ministeriali adottati allo scopo di prevenire la diffusione del Covid-19, si da atto che il Sindaco ha convocato la presente seduta prevedendo, nella lettera di convocazione, la possibilità di partecipare anche in modalità "videoconferenza". Per la riunione in videoconferenza è consentito collegarsi da qualsiasi luogo, purché non pubblico o non aperto al pubblico e, in ogni caso, con l'adozione di accorgimenti tecnici che garantiscano la segretezza della seduta, come ad esempio l'utilizzo delle cuffie.

Sono presenti tramite collegamento in videoconferenza il Sindaco, il Vicesindaco Gherardi, il Segretario Generale, l'Assessore Mattioli Oviglio e l'Assessore Bordenga. Il Sindaco, ad inizio seduta, accerta l'identità e la legittimità di tutti gli intervenuti, la legittimazione degli stessi e il regolare svolgimento dell'adunanza.

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 I 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;

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;

Vista la relazione tecnica fornita dallo studio, conservata agli atti, con la quale si definiscono i valori della 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, si è ritenuto giusto allinearsi 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 suddividere il 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

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 avvito 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 edificato 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 cuia 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;

- 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);

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:

- di approvare, 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 2022, 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;
- 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.

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).



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Proposta 150 del 06/11/2021

Numero Delibera 98 del 19/11/2021

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 - DEFINIZIONE DEL METODO DI STIMA E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI PER L'ANNO 2022

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

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 16/11/2021

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 16/11/2021

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)

TERRITORIO URBANIZZATO	Zona: B2 Descrizione: CAPOLUOGO		Zona: D7 Descrizione: ZONA INDUSTRIALE BAZZANE - TAVERNELLE		Zona: D8 Descrizione: LIPPO E ZONA PRODUTTIVA PRADAZZO		Zona: D9 Descrizione: ZONA PRODUTTIVA BARGELLINO		Zona: E1 Descrizione: FRAZIONE LONGARA	
	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva
aree AC_0 Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assettourbanistico consolidato	- C 418,53				- C 321,95		C 244,95		€ 321,95	
aree AC_1 Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato			€ 313,90							
aree AC_2 Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione										
aree AC_3. Aree di trasformazione per usi residenziali										
aree AG/U Attrezzature private di interesse generale in ambito urbano	CONTRACTOR STORY		TOTAL LONGS THE CONTRACT	Tidolopia Soprania						
aree AP_0 Aree di interesse ambientale in ambiti prevalentemente produttivi ad assetto urbanistico consolidato				C118,76		C125,74				
aree AP_1 Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato		€ 125,74			Net on all			€ 125,74	aldina.	
aree AP_2 Aree con destinazione terzlaria, direzionale, commerciale, ricettiva, ad assetto urbanistico consolidato			reports in							€117,36
aree AP_3 Aree edificabili per funzioni prevalentemente produttive sulla base di piani urbanistici attuativi in corso di attuazione										
aree AP_4 Aree di trasformazione per usi produttivi										
aree AP_5 Vree per impianti di rottamazione e per impianti di lavorazione inerti										
TERRITORIO URBANIZZABILE aree oggetto di convenzione urbanistica stipulata o di PUA approvato, 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 di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017	Zona: B2 Descrizione: CAPOLUOGO		Zona: D7 Descrizione: ZONA INDUSTRIALE BAZZANE - TAVERNELLE		Zona: D8 Descrizione: LIPPO E ZONA PRODUTTIVA PRADAZZO		Zona: D9 Descrizione: ZONA PRODUTTIVA BARGELLINO		Zona: E1 Descrizione: FRAZIONE LONGARA	
	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva
RS mbiki di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio	- € 418,53		€ 313,90		€ 321,95		C 344,95		€ 321,95	
RR mbiti di riqualificazione urbana per usi residenziali										
PR mbiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi		€ 125,74		C 118,76		€ 125,74	prime or a	C 125,74		
PC mbRl di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali		110,74								€ 117,36

			VALORE AR	EE EDIFICABII	LI GRUPPO B					ALLEGATO B
TERRITORIO URBANIZZABILE 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 non è ancora stato presentato l'Accordo Operativo di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017			Zona: D7 Descrizione: ZONA INDUSTRIALE BAZZANE - TAVERNELLE		Zona: D8 Descrizione: LIPPO E ZONA PRODUTTIVA PRADAZZO		Zona: D9 Descrizione: ZONA PRODUTTIVA BARGELLINO		Zona: E1 Descrizione: FRAZIONE LONGARA	
	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva	PER MQ DI SU Residenziale	PER MQ DI SU Produttiva
ARS Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio	€ 306,98		€ 230,24		- € 236,14		€ 253,01		− € 236,14	
ARR Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali								a se de la		
APR Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi produttivi		C 84,19		€ 79,51				- C 84,19		
APC Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi terziario-commerciali			and the state of t	C 79,51		€ 84,19	14,19			- C 78,58