



COMUNE di VERUCCHIO  
PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

ATTO DELLA GIUNTA  
Seduta del 16/02/2021 n. 9

---

Oggetto : APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI – ANNO 2021

---

L'anno duemilaventuno il giorno sedici del mese di Febbraio alle ore 20:00, nelle forme previste dal Decreto Sindacale n. 4136 del 26/03/2020, recante ad oggetto "Disposizioni organizzative per lo svolgimento delle sedute collegiali di Giunta in modalità telematica a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19 e in attuazione dell'art. 73 del Decreto legge 16 marzo 2020, n.17" c.d. "Cura Italia", previo invito formalmente effettuato, si è riunita in modalità telematica da remoto la Giunta Comunale, nelle persone dei signori:

n.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	SABBA STEFANIA	Sindaco	P
2	CENNI SABRINA	Vice Sindaco	P
3	URBINATI ELEONORA	Assessore	A
4	CARDINALI ANDREA	Assessore	P
5	SANDON ROBERTO	Assessore	P

Presenti n. 4

Assenti n. 1

Partecipa alla seduta, con funzioni di verbalizzante, il Segretario Comunale **Dott.ssa Ilaria Favero**.

**Stefania Sabba nella sua qualità di Sindaco**, assunta la presidenza e dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto ed invita gli Assessori a trattare, discutere e definire l'argomento all'ordine del giorno.

Tutti i partecipanti sono collegati telematicamente.

Si dà atto che la piattaforma telematica che permette il riconoscimento facciale e vocale e quindi l'identificazione dei partecipanti da parte del Sindaco e del Segretario, ciascuno per le rispettive competenze, è la piattaforma Life Size per videoconferenze; che i partecipanti alla seduta sono dotati di apparecchiature e sistemi informatici in grado di assicurare tale identificazione, percepire la presenza in remoto degli altri partecipanti e intervenire nella discussione.



# COMUNE di VERUCCHIO

## PROVINCIA DI RIMINI

### LA GIUNTA COMUNALE

#### **PREMESSO CHE:**

- l'art. 1 commi 639 e seguenti della Legge 27/12/2013, n° 147 (Legge di Stabilità per l'anno 2014), ha istituito dal 2014 l'Imposta Unica Comunale (IUC), composta da:

-Imposta Municipale Propria (IMU), già disciplinata dall'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n° 201 e successive modificazioni ed integrazioni e, per le sole parti espressamente richiamate, dal D.Lgs. 30/12/1992, n° 504;

-Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI);

-Tassa sui Rifiuti (TARI);

-l'art. 1 comma 707 della citata Legge 27/12/2013, n° 147 ha modificato in parte l'art. 13 del D.L. n° 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n° 214 del 2011;

-che il comma 3, dell'art. 13 del citato D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 ha stabilito che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. n° 504/92 (come per l'ICI) e dai commi 4 e 5 del citato art. 13;

**VISTO** l'art. 1 comma 703 della Legge 27/12/2013, n° 147, che prevede che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

#### **DATO ATTO CHE:**

- l'art. 1, commi 738 della legge n. 160 del 2019 dispone che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160;

-l'art. 1, comma 780 della legge n. 160 del 2019 dispone l'abrogazione a decorrere dall'anno 2020, delle disposizioni concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI, fermo restando quelle riguardanti la TARI.

-l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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;

**VISTO** il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con C.C. n. 19 del 27/07/2020;



## COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

**RICHIAMATI** il 2° e il 3° comma dell'art.8 del regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, i quali testualmente recitano:

*2. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale, con specifico provvedimento, determina periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una commissione, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico ed eventuali competenti esterni; se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.*

*3. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione 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; fermo restando questo non si dà luogo ad accertamento del maggior valore dell'area fabbricabile qualora il contribuente abbia tempestivamente versato l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato ai sensi del comma 2..*

**VISTA** la precedente delibera di G.C. n. 60 del 03/09/2020, ad oggetto "Approvazione valori aree edificabili anno 2020;

**VISTA** la circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3/DF del 18/05/2012, con la quale sono state chiarite le modalità di calcolo IMU;

**VISTO** in particolare, il dettato dell'art. 5 del decreto legislativo n° 504/1992 che dispone che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sui mercati o della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**RITENUTO CHE** per dare certezza all'azione amministrativa del Comune in sede di controllo e di verifica delle dichiarazioni di parte e per la successiva emissione degli avvisi di accertamento è necessario determinare le modalità per la individuazione del valore delle aree fabbricabili;

**TENUTO CONTO** di quanto stabilito dall'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n° 446/97, e precisamente che:

*"i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";*

**CONSIDERATO:**



## COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

- che i suddetti valori, indicativi, si intendono generalmente riferiti ad aree fabbricabili prive di vincoli di inedificabilità assoluta, avendo lo scopo di supportare gli operatori del settore pubblico e privato chiamati alla valutazione delle aree edificabili ai fini IMU;

- che già con le analoghe precedenti deliberazioni n° 12/2017, n° 11/2018 e n° 100/2018 si era ritenuto appropriato, stante la grave situazione di crisi economica che ha colpito in particolare il settore edilizio determinando un sostanziale blocco degli investimenti, rivedere la progressione di valore delle aree edificabili per i nuovi insediamenti residenziali stabilita nella Tabella approvata nel 2012 da “PSC approvato – POC adottato – POC approvato”;

- che perdura la stagnazione degli investimenti nel settore edilizio, come testimoniato da tutti gli indicatori del mercato immobiliare e come riscontrato dallo Sportello Unico per l’Edilizia che conferma il trend negativo nell’approvazione dei Piani Attuativi;

- che l’incidenza nei bilanci familiari della tassazione dei terreni edificabili per i quali di fatto non c’è domanda di mercato, costituisce un rilevante impegno economico in un contesto di forte contrazione dei consumi e delle risorse a disposizione delle famiglie.

### **RIBADITO CHE:**

- l’approvazione della nuova L.R. n. 24/2017 ha cambiato radicalmente lo scenario in quanto la stessa punta alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con obiettivo “consumo zero” di suolo;

- tale nuova impostazione urbanistica, peraltro che imponeva l’istituzione dell’Ufficio di Piano entro il 31/12/2020 poi prorogato al 31/12/2021, interviene sostanzialmente in taluni meccanismi di stima del valore delle aree edificabili (aree che non sono attualmente edificate), e che già con la precedente analoga delibera n° 11/2018 erano stati rivisti i criteri e le modalità con cui nell’anno 2011 erano state valutate le aree disciplinate dal POC;

**PRESO ATTO** della “TABELLA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI - Anno 2021” allegata quale parte integrante alla presente deliberazione (allegato A), predisposta dal Responsabile Settore Servizi Tecnici, Cultura e Sport che conferma pertanto i valori già approvati per l’anno 2020 stante la variazione non significativa dei valori immobiliari nel periodo;

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare l’articolo 48 ;

**VISTI** gli allegati pareri di regolarità tecnica e contabile: **favorevoli**, resi ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 49 del D. Lgs. 267/2000

### **DELIBERA**

1) **DI RITENERE** la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto;



## COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

- 2) **DI RICONOSCERE e DARE ATTO** che il perdurare della grave crisi economica incide negativamente nel rapporto tra domanda e offerta oggi riscontrabile nel mercato immobiliare, determinando una sostanziale stagnazione di valori delle aree edificabili;
- 3) **DI CONFERMARE** di conseguenza i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU già determinati per l'anno 2020 anche per l'anno 2021;
- 4) **DI APPROVARE** quale parte integrante e sostanziale l'allegata tabella (allegato A) indicante i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU a valere per l'anno 2021 riferite ad aree omogenee suddivise per destinazione d'uso residenziale, produttivo e terziario.

Successivamente

### LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere a dar corso ai successivi necessari adempimenti  
All'unanimità

### DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 per dare attuazione agli obiettivi ed adempimenti amministrativi.



**COMUNE di VERUCCHIO**  
PROVINCIA DI RIMINI

Veduto, letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Stefania Sabba

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Ilaria Favero