



COMUNE di VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

ATTO DELLA GIUNTA
Seduta del 21/02/2023 n. 12

Oggetto: APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI – ANNO 2023

L'anno duemilaventitre il giorno ventuno del mese di Febbraio alle ore 18:00, sala della Giunta, in seguito a convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

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

Presenti n. 5

Assenti n. 0

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

Stefania Sabba nella sua qualita' 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.



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;

PREMESSO 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;

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



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

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. 2 del 18/01/2022, ad oggetto "Approvazione valori aree edificabili anno 2022;

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:

- 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;



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

- 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;

- a seguito della conclusione del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della Legge regionale n.24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela ed uso del Territorio e secondo quanto specificato nella Deliberazione di Giunta regionale n.53 del 22/11/2021 per cui dal 01/01/2022 non è più possibile procedere all'attuazione dell'iter approvativo per strumenti urbanistici attuativi (PUA etc) per i quali non sia stato già avviato;

-a conclusione del periodo di cui sopra si è provveduto a rivedere il valore delle aree edificabili aggiornando anche alcune destinazioni attualmente non più attuabili, come l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi o le loro varianti che non siano state avviate;

PRESO ATTO della “TABELLA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI - Anno 2023” allegata quale parte integrante alla presente deliberazione (allegato A), predisposta dal Responsabile Settore Servizi Tecnici, Cultura e Sport, che aggiorna e modifica pertanto i valori già approvati per l'anno 2022 stante alcune variazioni dei valori immobiliari nel periodo;



COMUNE di VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile: favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

VISTO l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

All'unanimità di voti resi per alzata di mano

DELIBERA

- 1) **DI RITENERE** la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **DI RICONOSCERE** e **DARE ATTO** che il perdurare della 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 APPROVARE** i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU determinati per l'anno 2023 aggiornati rispetto all'anno 2022;
- 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 2023 riferite ad aree omogenee suddivise per destinazione d'uso residenziale, produttivo e terziario.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

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 al fine di dare rapida attuazione agli adempimenti conseguenti, in vista dell'approvazione del bilancio di previsione 2023-2025.



COMUNE di VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI

Veduto, letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
Stefania Sabba

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Ilaria Favero