



COMUNE di VERUCCHIO  
PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

**ATTO DELLA GIUNTA**  
**Seduta del 19/12/2018 n. 100**

---

**Oggetto : APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - ANNO 2019**

---

L'anno duemiladiciotto il giorno diciannove del mese di dicembre alle ore 19:15, nella Sala Tondini Centro Civico, 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	DOLCI LUIGI	Vice Sindaco	P
3	URBINATI ELEONORA	Assessore	A
4	MALERBA GIUSEPPE	Assessore	P
5	SANDON ROBERTO	Assessore	P

*Presenti n. 4*

*Assenti n. 1*

Partecipa alla seduta, con funzioni di verbalizzante, il Segretario Generale **Severini Roberto**.

**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;

**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** l'art. 1 comma 669 della Legge 27/12/2013, n° 147 che prevede che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti;

**VISTO** l'art. 1 comma 675 della Legge 27/12/2013, n° 147, che prevede che la base imponibile per la TASI è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del Decreto-Legge 6 dicembre 2011, n° 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n° 214;

**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.



## COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

**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”;*

**RICHIAMATA** la propria deliberazione n° 11 del 07/02/2018 con la quale venivano fissati i valori limite per le aree edificabili relativamente all'anno 2018 a seguito delle previsioni urbanistiche contenute nei vigenti strumenti urbanistici (PSC-POC-RUE);

### **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;
- che già con le analoghe precedenti deliberazioni n° 34/2016, n° 12/2017, e n° 11/2018 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, stante nessun PUA approvato per il periodo Febbraio 2018 – Dicembre 2018;
- 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 legge urbanistica n° 24 del 21/12/2017 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 da attuarsi entro il 21/12/2020, 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 2019” allegata quale parte integrante alla presente deliberazione (allegato A), predisposta dal Responsabile Urbanistica – Edilizia – Ambiente che conferma pertanto i valori già approvati per l'anno 2018 stante la sostanziale invarianza dei valori immobiliari nel periodo;



**COMUNE di VERUCCHIO**  
PROVINCIA DI RIMINI

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

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

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

All'unanimità

**DELIBERA**

- 1) 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;
- 2) Di confermare di conseguenza i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU e TASI già determinati per l'anno 2018 anche per l'anno corrente;
- 3) Di approvare quale parte integrante e sostanziale l'allegata tabella (allegato A) indicante i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU e TASI a valere dal 2019 riferite ad aree omogenee suddivise per destinazione d'uso residenziale, produttivo e terziario.

Successivamente

**LA GIUNTA COMUNALE**

Stante l'urgenza di provvedere

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.



**COMUNE di VERUCCHIO**  
PROVINCIA DI RIMINI

Veduto, letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Stefania Sabba

Il Segretario Generale  
Severini Roberto