



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 59 del 17 marzo 2020

OGGETTO: VALORI MEDI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2020: APPROVAZIONE

Il giorno **17 marzo 2020** alle ore **14:00** a Cervia, presso la Residenza Municipale, nella apposita sala delle adunanze.

Convocata a cura del Sindaco si è riunita la Giunta Comunale. Accertata la legalità dell'adunanza il Presidente dichiara aperta la seduta

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato risultano presenti i Signori:

N.	Componente	Funzione	Presenza
1	MEDRI MASSIMO	Sindaco	PRES
2	ARMUZZI GABRIELE	Vice Sindaco	PRES
3	FIUMI MICHELE	Assessore	PRES
4	MAZZOLANI ENRICO	Assessore	PRES
5	BRUNELLI MICHELA	Assessore	PRES
6	MANZI BIANCA MARIA	Assessore	PRES

Presiede la Giunta il Sig. Sindaco Massimo Medri.

Partecipa il Segretario Generale Alfonso Pisacane.

Gli Assessori Fiumi e Manzi partecipano in video conferenza in conformità a quanto previsto dalle Linee Guida approvate con delibera di Giunta Comunale n.58 del 12.03.2020.

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

Visto l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il comma 738, a mente del quale "... A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783. ...",
- il comma 741, lett. d) a mente del quale "...per area fabbricabile si 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...";
- il comma 746 a mente del quale "... 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...";

Considerato l'art. 36, comma 2, del decreto legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 per cui "... un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ...";

Richiamato il vigente Regolamento IMU;

Dato atto che:

- con Delibera C.C. n. 42 del 15/06/2017 sono stati adottati i nuovi strumenti di pianificazione comunale PSC "Piano Strutturale Comunale" e RUE "Regolamento Urbanistico ed Edilizio" redatti ai sensi della legge regionale L.R. n. 20 del 2000;
- si è, quindi, ravvisata la necessità di determinare, con riferimento ai tessuti individuati dai nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, e quindi si è ritenuto opportuno affidare ad un organo istituzionale, per ciò solo terzo ed imparziale, la concreta attività estimativa relativamente al progetto oggetto di adozione (Delibera C.C. n. 42 del 15/06/2017);
- l'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio, giusta Determina Dirigenziale n. 1991/2017 e successivo accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare (nostro PG. 6073/2018) avente ad oggetto "Determinazione, sulla base dei criteri di cui all'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/1992, del valore di mercato delle aree edificabili, ai fini

dell'applicazione dell'IMU alla luce delle disposizioni e dei parametri dettati dai nuovi strumenti di pianificazione comunale PSC e RUE, adottati con delibera C.C. n. 42 del 15.06.2017 ...", ha trasmesso all'Amministrazione i seguenti elaborati:

- A - Descrizione metodologica di stima adottata e dei parametri tecnico – economici assunti a riferimento (PG. n. 10311/2018);
- B - Determinazione del valore di mercato del bene trasformato – metodologia di stima adottata: MCA (Market Comparison Approach) (PG. n. 18826/2018);
- C - Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, o potenzialmente edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU (PG. n. 46072/2018);
- con Del. di G.C. n. 191 del 18.09.2018 sono stati definiti i valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2018, in riferimento al RUE adottato con Del. di C.C. n. 42 del 15.06.2017;
- con Del. di C.C. n. 70 del 28/11/2018 è stato approvato il nuovo PUG "Piano Urbanistico Generale" che è entrato in vigore con la pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BUR in data 12/12/2018;
- con Del. di G.C. n. 32 del 12.02.2019 e n. 70 del 02.04.2019 si è provveduto ad effettuare una ricognizione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2019, forniti dall'Agenzia delle Entrate al fine di aggiornare i valori al PUG approvato con la delibera di cui sopra, fermo restando i criteri, le modalità di calcolo ed i parametri, già utilizzati nella determinazione dei valori, dall'Agenzia delle Entrate per la prima stesura;
- con tali atti sopra richiamati, pur confermando i contenuti degli elaborati A e B, si è provveduto a ridefinire parzialmente i valori contenuti nell'elaborato C;

Verificato che:

- con Delibera G.C. n. 66 del 02.04.2019 si è provveduto alla ridefinizione organica della disciplina dei valori di monetizzazione delle aree destinate a dotazione territoriale e parcheggi pertinenziali connesse a trasformazioni edilizio - urbanistiche in recepimento della DAL 186/2018 della Regione Emilia Romagna;
- con Delibera C.C. n. 38 del 30.07.2019 si è provveduto ad approvare la nuova disciplina del contributo di costruzione a seguito della avvenuta approvazione del PUG e in recepimento della DAL 186/2018;
- a seguito di tali atti si è riscontrata la necessità di effettuare una ricognizione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU, in coerenza con le nuove metodologie di calcolo dei valori di monetizzazione e degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, fermo restando i criteri, le modalità di calcolo ed i parametri, già utilizzati nella determinazione dei valori dall'Agenzia delle Entrate per la prima stesura;
- a seguito del lavoro svolto dagli uffici per la redazione delle attestazioni del valore edificabile delle aree, rilasciate a seguito di richieste dei privati, si è riscontrata, altresì, la necessità di aggiungere alcuni valori e correggere alcuni refusi riscontrati nella definizione dei precedenti;

Confermato che per la determinazione dei valori relativi ai Tessuti pianificati e PUA in corso, considerato che il PUG approvato conferma la disciplina prevista nei PUA, già oggetto di adozione/deposito o approvazione o convenzione, rimandandoli di fatto alle disposizioni del previgente PRG, si conferma quanto stabilito con Delibera G.C. n. 191/2018, e si ritiene opportuno fare riferimento ai valori già definiti con Delibera C.C. n. 76 del 21.12.2015;

Dato atto che:

- si confermano i criteri, le modalità di calcolo ed i parametri già utilizzati dall’Agenzia delle Entrate nella determinazione dei valori IMU, precisando che l’aggiornamento riguarda solo gli aspetti inerenti il contributo di costruzione e la monetizzazione delle aree destinate a dotazioni territoriali;
- dal momento che i valori IMU sono stati determinati in riferimento ai mq di costruito, in coerenza con i principi dettati dal PUG per cui la determinazione della potenzialità edificatoria dei lotti avviene utilizzando come parametri altezza massima dei fabbricati e distanze dai confini, si è reso necessario individuare una serie di indici che permettono di convertire il valore a mq di costruito nel valore a mq di area: tali indici sono stati determinati facendo delle simulazioni in lotti tipo, per cui è stato predisposto un fascicolo conservato agli atti;

Precisato che l’ufficio Urbanistica ha predisposto un documento che riporta le schede analitiche di determinazione del “Valore area a mq” differenziate per zona e tessuto di riferimento, che di fatto sostituisce e supera i contenuti dell’elaborato C fornito dall’Agenzia delle Entrate, ad esclusione della prima parte del medesimo elaborato che resta valida per la determinazione della metodologia di calcolo dei valori, nonché un documento riassuntivo dei valori da utilizzare quale riferimento orientativo e, infine, un documento di indirizzo per facilitare la determinazione della base imponibile;

Dato atto che la determinazione dei valori non ha natura imperativa, sicché non è vincolante né per il contribuente né per l’Amministrazione, ma esclusivamente di indirizzo e di supporto ai fini della valutazione delle aree fabbricabili in coerenza con il disposto di cui all’art. 1, comma 746, legge 27 dicembre 2019, n. 160;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso congiuntamente dal Dirigente del Settore Finanze e dal Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio ai sensi dell’art. 49 D.lgs 18.8.2000, n. 267;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Finanze ai sensi dell’art. 49 D.lgs 18.8.2000, n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato, con voti unanimi, favorevoli e palesi,

D E L I B E R A

a) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, i seguenti allegati, quali parti integranti e sostanziali della presente:

- **Allegato A:** *Descrizione metodologica di stima adottata e dei parametri tecnico – economici assunti a riferimento;*
- **Allegato B:** *Determinazione del valore di mercato del bene trasformato – metodologia di stima adottata: MCA - Market Comparison Approach;*
- **Allegato C:** *Estratto dall’Elaborato C “Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, o potenzialmente edificabili, ai fini dell’applicazione dell’IMU (Prot. 46072/2018)”;*
- **Allegato D:** *Schede analitiche di determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili ai fini dell’applicazione dell’IMU differenziate per zona e tessuto;*
- **Allegato E:** *Tabella riassuntiva di definizione del valore di mercato delle aree edificabili, ai fini dell’applicazione dell’IMU;*
- **Allegato F:** *Documento di indirizzo per la determinazione della base imponibile;*

b) di dare atto che, i valori così come definiti ed approvati con la presente:

- hanno vigore dal 01.01.2020 e sino a revisione dei medesimi;
- hanno carattere meramente orientativo, quindi non sono vincolanti e non costituiscono, in alcun modo, un limite al potere di accertamento dell'Amministrazione, facendo così salvo il principio di legge (art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

c) di approvare, altresì, il seguente valore relativo alle aree PEEP riferito all'anno 2020, determinato con Delibera C.C. n. 4/2020: € 124,53;

d) di approvare, inoltre, i seguenti coefficienti di riduzione:

PARAMETRO DI RIDUZIONE	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	NOTE
Lotto intercluso	Lotto confinante con proprietà diverse, privo sia di accesso sulla pubblica via sia di servitù costituita e/o usucapita per accedervi.	20%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
Servitù passive coattive parziali	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive.	40%	<i>La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative vigenti, non è possibile posizionare alcun fabbricato.</i>
Servitù passive coattive totali	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive.	70%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PUG, totalmente l'edificabilità.</i>
Lotto con edificabilità connessa all'attuazione con aree contermini di diversa proprietà	Lotto con edificabilità riconosciuta in caso di intervento che interessi aree contermini di proprietà diverse.	10%	<i>La riduzione si applica sino alla data di stipula della convenzione</i>
Lotti ricadenti in Ambiti da riqualificare	Lotti soggetti ad attuazione tramite Accordo Operativo	50%	<i>La riduzione si applica fino alla stipula dell'accordo operativo.</i>
Limiti di superficie e/o conformazione dei lotti tale da impedire l'edificabilità (qualora	Lotti che hanno dimensioni inferiori al lotto minimo e/o conformazione tale da impedire l'edificabilità	70%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PUG, totalmente l'edificabilità. La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti</i>

nell'area sia possibile individuare una quota di Superficie Totale ST)			<i>anche pro quota alla medesima proprietà purché risulti possibile utilizzare l'edificabilità prodotta.</i>
Limiti di superficie e/o conformazione dei lotti tale da impedire l'edificabilità (qualora nell'area NON sia possibile individuare alcuna quota di Superficie Totale ST)	Lotti che hanno dimensioni inferiori al lotto minimo e/o conformazione tale da impedire l'edificabilità	95%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PUG, totalmente l'edificabilità. La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti anche pro quota alla medesima proprietà purché risulti possibile utilizzare l'edificabilità prodotta.</i>
"Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare"	Lotti individuati dal PUG come "Viabilità urbana da riqualificare e/o potenziare" di cui all'art. 8,16 delle norme di PUG	95%	<i>La riduzione opera sulla fascia di superficie già oggetto di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio con il precedente PRG</i>
Disagio da traffico ferroviario	Lotto ineditato posto all'interno della fascia A di cui al D.P.R. n. 459/1998 .	5%	<i>La riduzione opera esclusivamente nelle more della realizzazione degli interventi previsti nei piani di risanamento da parte di RFI.</i>

ed inoltre, stante l'urgenza di rendere operativa la novellata disciplina, con voti unanimi, favorevoli e palesi

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma IV, del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Sindaco
Massimo Medri

Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane