



COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA

con sede in S. Piero in Bagno
(Provincia di Forlì-Cesena)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 45

Data 8/04/2022

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI MERCATO DELLE
AREE EDIFICABILI AI FINI IMU – ANNUALITA' 2022.**

L'anno duemilaventidue il giorno otto del mese di Aprile alle ore 11.00 nell'apposita sala delle adunanze del Palazzo Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla seduta risultano presenti:

1 - BACCINI	Marco	Sindaco	presente
2 - LAZZARI	Enrica	Assessore	presente
3 - SPIGHI	Enrico	Vicesindaco	presente
4 - RICCI	Francesco	Assessore	presente
5 - MAZZOLI	Claudia	Assessore	presente

Assume la presidenza il **dr. Marco Baccini**

Partecipa il Segretario Generale **dr.ssa Natascia Salsi**

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'oggetto, in particolare,

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che in data 30/06/2020 con delibera di Consiglio Comunale n. 28 è stato approvato il nuovo Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

RICHIAMATI:

- il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (Norma istitutiva e disciplinante l'ICI);
- gli artt. 8 e 9 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 recante "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" che disciplinano l'introduzione dell'Imposta municipale propria (denominata IMU);
- l'art. 14 comma 6 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, il quale prevede che in materia di Imposta municipale propria è confermata la potestà regolamentare di cui all'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997;
- l'art. 4 del D. Lgs. 2 marzo 2012 n. 16, convertito con modificazioni della Legge 26 aprile 2012, n. 44, che ha apportato sostanziali modifiche della disciplina iniziale dell'IMU;
- l'art. 1, comma 639 della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (Legge di stabilità 2014) che ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), che si compone dell'Imposta Municipale Propria, del Tributo sui servizi indivisibili (TASI) e della Tassa sui rifiuti (TARI);
- nell'ambito della potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, il Comune disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'art. 1, commi 739 – 783 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160;

VISTI:

- l'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/92 il quale prevede che il valore imponibile delle aree edificabili ai fini ICI sia 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;
- l'art. 2, comma 1, del D. Lgs. 504/92, che alla lett. b) disciplina la nozione di area fabbricabile, definendola come 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;

VISTA la delibera della Giunta Comunale n. 146 del 16/11/2018 relativa alla "*Revisione dei valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU*" ubicate nel territorio comunale di Bagno di Romagna";

ATTESO che per determinare il "*valore di riferimento*" delle aree fabbricabili tassabili ai fini IMU, ci si è riferiti ai valori di mercato del Comune di Bagno di Romagna, cioè a situazioni rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative a casistiche tipiche e frequenti, determinando un valore di base per ogni destinazione d'ambito, applicabile poi ai lotti edificabili di caratteristiche tipiche o più frequenti, come esplicitato nella Relazione che costituisce l'Allegato C della delibera di G.C. n. 146 del 16/11/2018, posto che tali valori non sono vincolanti né per il Comune, né per i contribuenti;

RICHIAMATA la delibera della Giunta Comunale n. 152 del 18/12/2020 ad oggetto: "*Valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU - annualità 2019 - e indicazioni applicative dell'art. 3 c. 7 del regolamento comunale che disciplina l'IMU*" con la quale si è deliberato di:

- confermare per l'anno 2019, ai fini IMU, i valori tabellari di riferimento del 2018 indicati negli Allegati A1 - TABELLA VALORI TESSUTI e A2 - TABELLA VALORI AMBITI approvati con delibera di G.C. n. 146 del 16/11/2018;
- recepire il riconoscimento dell'ulteriore riduzione introdotta dal Regolamento approvato con delibera C.C. n. 28/2020 nei casi di presenza di vincoli di in edificabilità assoluta, definendo l'applicazione del concetto di gradualità in riduzione fino all'80% come illustrato nel testo narrativo del presente provvedimento;

DATO ATTO che, sempre ai fini IMU, per le annualità 2020 e 2021 sono stati confermati i valori del 2019;

RICHIAMATE le normative regionali in materia urbanistica di seguito elencate:

- la L.R. 24 marzo 2000 n. 20 “*Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio*”
- la Legge urbanistica regionale n. 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio*” approvata in data 21 dicembre 2017 e vigente dal 01 gennaio 2018, in particolare l’art. 4 “*Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti*”;
- l’*Atto di coordinamento tecnico*, ai sensi dell’art.49 della L.R. 24/2017, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R. 24/2017 approvato con D.G.R. 1956 del 22/11/2021;

DATO ATTO che l’*Atto di coordinamento tecnico*, ai sensi dell’art.49 della L.R. 24/2017, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R. 24/2017, approvato con D.G.R. 1956 del 22/11/2021, prevede che, nel corso del periodo transitorio verso il nuovo strumento di pianificazione - PUG, ovvero fino al 01/01/2022, i Comuni ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 avevano la possibilità di attivare l'iter approvativo di varianti specifiche agli strumenti urbanistici e dei Piani Attuativi, venendo meno dopo tale data (01/01/2022) la possibilità di attuare le previsioni urbanistiche previste nella strumentazione urbanistica vigente (PSC/POC) e quelle pervenute a seguito della delibera di indirizzo di cui al c. 2 dell'art. 4 della L.R. 24/17;

DATO ATTO che, da una ricognizione effettuata dall'Ufficio Urbanistica per la parte esterna al perimetro del territorio urbanizzato, risultano previsioni urbanistiche di trasformazione, contenute nella strumentazione urbanistica comunale (PSC/POC), che non hanno intrapreso il processo di trasformazione attuativa entro l' 01/01/202 e che, pertanto, per tali ambiti vanno applicate le disposizioni stabilite dall'art. 4 della L.R. 24/17 e dall'*atto di coordinamento tecnico* approvato con D.G.R. 1956 del 22/11/2021, ai sensi dell'art. 49 della L.R. 24/17, in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. n. 24/17;

PRECISATO che:

- per dette aree le destinazioni come approvate resteranno graficizzate sugli elaborati cartografici della strumentazione urbanistica vigente fino al subentro del nuovo PUG intercomunale in corso di elaborazione;
- la condizione limitativa derivante dalla L.R. n. 24/17 non fa venir meno il regime fiscale dei suoli di detti ambiti - che non sono assolutamente classificabili come zona agricola - pur tuttavia, incide sul valore venale in comune commercio dell’area e sulla base imponibile ai fini IMU;

CONSIDERATO opportuno,

- anche per la fattispecie in esame, continuare a riferirsi alle Tabelle O.M.I., in particolare per ai Valori Agricoli Medi della provincia di Forli-Cesena, annualità 2020, quali dati disponibili più recenti;

- applicare a detti ambiti un valore venale in comune commercio pari a € 0,18 al mq, desunto dal dato inerente alla coltura “incolto sterile”;

VISTA l'allegata tabella denominata “A2 - TABELLA VALORI AMBITT”, aggiornata per i soli ambiti localizzati esternamente al territorio urbanizzato, che non hanno intrapreso il processo di trasformazione attuativa entro l' 01/01/2022;

RITENUTO:

- di procedere ad una rivalutazione del valore ai fini IMU delle aree ricomprese negli ambiti esterni al territorio urbanizzato, che non hanno tradotto la previsione urbanistica in processo attuativo entro il 01/01/2022 riducendo il valore, nei termini esplicitati nel testo del presente atto;
- di confermare per l'anno 2022 l'applicazione dei valori decisi per le annualità 2018, 2019, 2020 e 2021 ai fini IMU, per le aree indicate nella tabella dei tessuti in ambito consolidato;

PRECISATO che ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000, rientra fra le competenze del Consiglio Comunale la mera istituzione e ordinamento dei tributi locali, mentre la competenza residuale e gestionale nella medesima materia viene riconosciuta dall'art.48 del medesimo decreto alla Giunta Comunale;

ACQUISITI i pareri espressi, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, dal Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del Territorio per la regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Contabilità e Finanze per la regolarità contabile e riportati in calce al presente provvedimento;

All'unanimità dei voti espressi in forma palese

DELIBERA

1. DI APPROVARE l'allegato “A2 - TABELLA VALORI AMBITT”, aggiornata per le motivazioni espresse per esteso in premessa narrativa, che prevede la rivalutazione in riduzione del valore ai fini IMU delle aree ricomprese negli ambiti esterni al territorio urbanizzato, che non hanno tradotto la previsione urbanistica in processo attuativo entro il 01/01/2022
2. Di confermare per l'anno 2022 l'applicazione dei valori decisi per le annualità 2018, 2019, 2020 e 2021 ai fini IMU, per le aree indicate nella tabella dei tessuti in ambito consolidato;
3. DI TRASMETTERE il presente atto all'Ufficio Tributi.

Di seguito, attesa l'urgenza di provvedere in merito, la Giunta Comunale, con separata ed unanime votazione **DICHIARA** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/00, per permettere agli Uffici preposti di espletare le attività conseguenti e adeguata pubblicità.

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE
EDIFICABILI AI FINI IMU – ANNUALITA' 2022.**

1) RESPONSABILE DEL SETTORE SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO: ARCH.
ROBERTA BIONDI.

In ordine alla regolarità tecnica: Parere favorevole

Data, 8/04/2022

firma
Arch. Roberta Biondi

2) RESPONSABILE DEL SERVIZIO CONTABILITA' E FINANZE: DOTT.SSA ANNA LISA
RESI

In ordine alla regolarità contabile: Parere favorevole

Data, 8/04/2022

firma
Dott.ssa Anna Lisa Resi

Parere inserito nella delibera di G. C. n. 45 del 8/04/2022

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(avv. Marco Baccini)

IL SEGRETARIO GENERALE
(dr.ssa Natascia Salsi)

Certifico che la presente delibera è stata affissa oggi all'Albo Pretorio ove resterà per gg. 15 consecutivi.

S. Piero in Bagno, 13/04/2022

IL VICE SEGRETARIO
(dr. Paolo Di Maggio)

Attesto che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 13/04/2022 al 28/04/2022 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 9/05/2022 ai sensi dell' art. 134 – III comma – del D.Lgs 18/08/2000 n. 267.

S. Piero in Bagno, li

IL SEGRETARIO GENERALE
(dr.ssa Natascia Salsi)
