



COMUNE DI PODENZANO

Provincia di Piacenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE

N. ATTO 67 ANNO 2020

SEDUTA DEL 13/10/2020 ORE 19:50

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE
COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO D'IMPOSTA 2020.**

L'anno **DUEMILAVENTI** il giorno **TREDICI** del mese di **OTTOBRE** alle ore **19:50** nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal Il Sindaco, si è riunita la giunta comunale.
Risultano presenti:

| ASSESSORI | PRESENTI | ASSENTI |
|--|-----------------|----------------|
| <i>PIVA ALESSANDRO</i> | X | |
| <i>PARMEGGIANI PAOLA</i> | X | |
| <i>SCARAVELLA MARIO</i> | X | |
| <i>FOURNIER AGNES GABRIELLE BENEDICTE</i> | X | |
| <i>SANTACROCE ROBERTO</i> | X | |

Essendo legale il numero degli intervenuti Il Sindaco **DOTT. ALESSANDRO PIVA** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste Il Segretario Generale **DOTT.SSA MARTA PAGLIARULO**.

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO D'IMPOSTA 2020.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- l'articolo 1 della Legge n. 160/2019
 - comma 741, lettera d), con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
 - comma 746, ove si stabilisce che 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, definendo altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;
 - comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'articolo 2 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 23 luglio 2020, in cui si dispone che la Giunta Comunale, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, stabilendo così che tali valori hanno carattere orientativo;

Atteso che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili come classificati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Richiamati gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Podenzano:

- il P.S.C. vigente, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21/05/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2014, esecutivo dal 18/06/2014 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna), come modificato dalla variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 13/03/2017, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 31/07/2017, esecutiva dal 06/09/2017 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna), modificato a seguito della variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 05/04/2019, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 03/03/2020, esecutiva dal 29/04/2020 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna);
- il R.U.E. vigente, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 21/05/2012, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 31/03/2014, esecutivo dal 18/06/2014 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna), come modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 30/04/2016 di adozione e n. 25 del 28/10/2016 di approvazione, esecutivo dal 25/01/2017 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna), modificato a seguito della variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 05/04/2019, con

deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 03/03/2020, esecutiva dal 29/04/2020 (data di pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna);

Evidenziato che, l'art. 2 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, disciplina quanto segue:

Articolo 2 - Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile dell'area fabbricabile è costituita dal valore 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.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale può determinare (ed aggiornare periodicamente), per zone omogenee e per localizzazione delle aree nell'ambito comunale, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune; in caso di mancata deliberazione entro il 31 marzo di ogni anno, o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, i valori si intendono confermati di anno in anno.

3. Tali valori hanno carattere di semplice presunzione, conseguentemente, non si applicano in via automatica in presenza di atti di trasferimento della proprietà immobiliare (compravendite, successioni, ecc.) nei quali sia indicato un valore imponibile superiore. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella risultante dall'applicazione dei valori come determinati al comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativo alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.

4. L'assoggettamento ad imposta ricorre sia nei casi di capacità edificatoria in forma diretta (sul lotto oggetto di intervento), sia in quelli in cui detta capacità è trasferibile, mediante l'istituto della compensazione urbanistica ossia trasferimento della capacità edificatoria.

5. I valori delle aree edificabili di cui al comma 2 potranno essere ridotti nel caso di effettiva impossibilità edificatoria del terreno per limitate dimensioni e/o particolare forma dello stesso, unitamente ad impossibilità di accorparlo a terreni edificabili contermini di altra proprietà; la stessa riduzione si applica nel caso in cui il terreno non sia autonomamente edificabile ma che, con accorpamento ad altri terreni edificabili contermini, consenta una possibile utilizzazione. È altresì applicabile una riduzione di una percentuale determinabile di volta in volta per il caso specifico, nel caso della presenza di servitù che limitano l'effettiva edificabilità ovvero costituiscono oneri (ad es. spostamento reti di sottoservizi) da sostenere per poter procedere all'edificabilità effettiva; per tali valutazioni potranno essere applicati i principi del "Metodo del valore complementare" definito nell'allegato A.

6. Per la determinazione dei valori medi venali di cui al comma 2, la Giunta comunale dovrà attenersi ai criteri di stima di cui all'allegato A al presente Regolamento.

7. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 2, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

8. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 2 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

Riconosciute le mutate condizioni del mercato immobiliare che, da oltre un decennio, ha subito un costante quanto rilevante decremento dei valori immobiliari dei fabbricati e delle aree edificabili, specie nei Comuni che non sono capoluogo di provincia, tra i quali rientra anche il Comune di Podenzano;

Considerato che occorre dunque provvedere all'aggiornamento – in riduzione - dei più probabili valori medi di mercato delle aree edificabili e di quelle di nuova previsione, come individuate dal P.S.C. e dal R.U.E. vigenti;

Richiamati i seguenti provvedimenti, esecutivi ai sensi di legge:

- deliberazione G.C. n. 61 del 30/05/2016 ad oggetto “*Determinazione dei valori venali medi in comune commercio delle aree edificabili del territorio comunale ricompreso nel R.U.E. ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2016*”;
- deliberazione G.C. n. 29 del 30/03/2019 ad oggetto “*Determinazione del più probabile valore venale delle aree edificabili ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 31/03/2014, come modificato dalla variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 31/07/2017, ricomprese tra le manifestazioni d'interesse accolte con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 04/12/2018, per il versamento, in autoliquidazione, dell'imposta municipale unica (IMU)*”;

Preso atto

- dell'attività di determinazione dei valori venali in comune commercio svolta dal Servizio Urbanistica – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) ed Ambiente, la quale riporta i valori sottoposti all'adozione da parte della Giunta Comunale per l'anno d'imposta 2020 negli elaborati denominati All. A – Ambiti Residenziali ed All. B – Ambiti Produttivi; documenti elaborati tenuto conto dei criteri di stima indicati all'*Allegato “A” al Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria* ;
- di una generale stagnazione del mercato immobiliare in genere, ed in particolare delle compravendite di aree edificabili;
- di valori espressi dal mercato immobiliare – desunti da rogiti, atti di successione, perizie redatte ai fini del cosiddetto affrancamento del valore delle aree, pubblicità immobiliare, ecc., da cui si evincono i valori immobiliari riportati nelle due tabelle All. A – Ambiti Residenziali ed All. B – Ambiti Produttivi;
- della necessità, anche in ragione dell'ulteriore congelamento del mercato immobiliare dovuto alla situazione emergenziale Covid-19, di effettuare una previsione al ribasso dei valori delle aree edificabili, tenendo comunque conto del grado di appetibilità delle stesse e della loro collocazione, in ragione del fatto che le aree fabbricabili che insistono sul territorio delle frazioni risultano più penalizzate rispetto a quelle del capoluogo;

Evidenziato inoltre che i valori riportati nelle tabelle All. A – Ambiti Residenziali ed All. B – Ambiti Produttivi allegate alla presente deliberazione, sono comunque da ritenersi indicativi e pertanto suscettibili di parziali variazioni in relazione ai singoli casi, quali solo a titolo esemplificativo:

- dotazioni territoriali eccedenti le quantità minime previste dalle norme;

- presenza di servitù a favore di soggetti terzi;
- presenza di vincoli di carattere paesaggistico ambientale che ne limitano la possibilità edificatoria;
- totale assenza, anche nelle immediate vicinanze, delle opere di urbanizzazione che ne rendono l'attuazione più gravosa;
- particolari caratteristiche e/o conformazione dell'area che per forma, perimetro, ubicazione, accesso, ecc. ne rendono più gravosa l'edificazione;

Evidenziato inoltre che le due tabelle allegate (All. A – Ambiti Residenziali ed All. B – Ambiti Produttivi) elencano sia le aree classificate dal RUE vigente (ricomprese all'interno del T.U.) che quelle classificate come nuovi ambiti (esterne al perimetro del T.U.);

Considerato che nelle stime di gettito IMU relativo al 2020 il servizio Tributi aveva già ipotizzato una contrazione del valore delle aree edificabili, sicché la riduzione proposta non determina la necessità di apportare variazioni all'entrata IMU già iscritta nel bilancio di previsione aggiornato in sede di assestamento;

Ritenuto inoltre opportuno precisare che un'area edificabile, la quale a seguito di variante urbanistica o di redazione del nuovo strumento di pianificazione (PUG) diventi agricola o con destinazione urbanistica priva di capacità edificatoria, dovrà essere valorizzata come terreno agricolo con decorrenza dalla data di adozione della variante o del nuovo strumento di pianificazione;

Tutto ciò premesso,

Dato atto che:

- o la presente deliberazione potrà essere oggetto a revisione annua al fine di aggiornare i valori delle aree edificabili alle reali condizioni del mercato immobiliare;
- o in caso di mancata deliberazione, i valori si intendono confermati di anno in anno;

Richiamato il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs.vo 18/08/2000 n. 267;

Visto lo Statuto Comunale;

Richiamati:

- o l'art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006 il quale stabilisce che “Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.”;
- o il Decreto del Ministero dell'Interno del 30 settembre 2020, pubblicato sulla G.U. n. 244 del 2.10.2020, che ha differito al 31 ottobre 2020 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2020/2022 da parte degli enti locali e relativi regolamenti e delibere tariffarie;

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri favorevoli, ai sensi dell'art. 49.1 del D. Lgs.vo n° 267/2000 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1, lett. b), della L. n° 213/2012:

- del funzionario Responsabile del Servizio Associato Tributi e Catasto e del Servizio Tecnico settore Urbanistica e Ambiente, ciascuno per quanto di rispettiva competenza e per quanto attiene la regolarità tecnica;

- del funzionario Responsabile del Servizio Economico Finanziario Associato, per quanto attiene la regolarità contabile;

Dato atto altresì che, dall'attuazione del presente provvedimento, non deriva alcun onere a carico del Bilancio dell'Ente;

Con voti unanimi espressi nei modi e termini di legge,

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di approvare conseguentemente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come riportati nell'allegate tabelle, ovvero tabella **All. A – Ambiti Residenziali** e tabella **All. B – Ambiti Produttivi** redatte dal Servizio Urbanistica – Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) ed Ambiente per l'anno d'imposta 2020, che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3) di attribuire, ai suddetti valori:
 - vigenza ai fini IMU dal 1° gennaio dell'anno 2020 nonché per le annualità successive, fintantoché vengano a mutare significativamente le condizioni del mercato immobiliare, rendendosi così necessaria una revisione dei valori;
 - il carattere meramente orientativo al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, di orientare l'attività di controllo dell'ufficio al fine di perseguire i criteri di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa nella gestione dell'imposta;
- 4) di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta adozione dei suddetti valori venali ai CAF, agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.

SUCCESSIVAMENTE

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato l'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Ravvista l'urgenza di provvedere in merito al fine di garantire il rispetto dei termini per gli adempimenti fiscali da parte dei contribuenti, con separata votazione e con voti unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento.

Letto, confermato e firmato digitalmente:

Il Sindaco
Dott. Alessandro Piva

Il Segretario Generale
Dott.ssa Marta Pagliarulo



COMUNE DI PODENZANO

Provincia di Piacenza

UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICA e AMBIENTE

via Montegrappa 100, 29027 Podenzano (PC) - tel. 0523/554635 mail: urbanistica@comune.podenzano.pc.it

TABELLA "A"

| DEST. USO | Art. R.U.E. | Identificazione ambiti R.U.E. | PODENZANO capoluogo | SAN POLO | ALTOE' | MAIANO | DUE CASE | CROCETTA | GARIGA | TURRO VERANO | ALBONE, CASE GATTI, SAN ROCCO, T.U. EX DE RICA/CA' DEL VESCOVO |
|---------------------|-----------------|---|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--|
| | | | Valore €/mq. | | | | | | | | |
| AMBITI RESIDENZIALI | 2.4.6 | Ambiti residenziali a bassa densità edilizia U.F. = 0,33 mq./mq. I.F. = 1,00 mc./mq. | 95,00 | 90,00 | 85,00 | 85,00 | 70,00 | | 70,00 | 70,00 | 55,00 |
| | 2.4.7 | Ambiti residenziali a media densità edilizia U.F. = 0,50 mq./mq. I.F. = 1,50 mc./mq. | 135,00 | 110,00 | 100,00 | 100,00 | 90,00 | 85,00 | 85,00 | 85,00 | |
| | 2.4.8 | Ambiti residenziali ad alta densità edilizia U.F. = 0,75 mq./mq. I.F. = 2,00 mc./mq. | 145,00 | 130,00 | | | | | 90,00 | | |
| | 2.4.9 | Ambiti residenziali in corso di attuazione (P.L. in corso) | 135,00 (1) (riferito a S.F.) | 110,00 (1) (riferito a S.F.) | 100,00 (1) (riferito a S.F.) | | | | | | |
| | 2.4.10 | Ambiti da assoggettare a sostituzione edilizia | 110,00 (1) (riferito a S.F.) | 90,00 (1) (riferito a S.F.) | | 90,00 (1) (riferito a S.F.) | 75,00 (1) (riferito a S.F.) | 75,00 (1) (riferito a S.F.) | | 75,00 (1) (riferito a S.F.) | |
| | | | 40,00 (2) (riferito a S.T.) | 35,00 (2) (riferito a S.T.) | | 35,00 (2) (riferito a S.T.) | 30,00 (2) (riferito a S.T.) | 30,00 (2) (riferito a S.T.) | | 30,00 (2) (riferito a S.T.) | |
| | 2.4.2 P.S.C. | Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali 1) Inseriti in P.S.C. ma non in P.O.C. 2) Inseriti in P.S.C. ma non in P.O.C. che ha aderito alla manifestazione d'interesse 3) Inseriti in P.S.C. convenzionato (in corso di attuazione o meno) 4) Inseriti in P.S.C. concluso | 4,00 | 4,00 | 4,00 | | 4,00 | 4,00 | | | |
| | | | 20,00 | 16,00 | 16,00 | | 14,00 | 14,00 | | | |
| | | | 95,00 | 90,00 | 85,00 | | 70,00 | 70,00 | | | |
| | | | 135,00 | 110,00 | 100,00 | | 90,00 | 85,00 | | | |

Nota (1): valore riferito alla superficie fondiaria del lotto (S.F. - netta), dedotta delle superfici per le opere di urbanizzazione, una volta approvato il progetto unitario

Nota (2): valore riferito alla superficie territoriale del lotto (S.T. - lorda), comprensiva delle superfici per le opere di urbanizzazione;



COMUNE DI PODENZANO

Provincia di Piacenza

UFFICIO TECNICO SETTORE URBANISTICA e AMBIENTE

via Montegrappa 100, 29027 Podenzano (PC) - tel. 0523/554635 mail: urbanistica@comune.podenzano.pc.it

TABELLA "B"

| DEST. USO | Art. R.U.E. | Identificazione ambiti R.U.E. | PODENZANO capoluogo | SAN POLO | ALTOE' | MAIANO | DUE CASE | CROCETTA | I CASONI GARIGA | TURRO, VERANO, EX AURORA | ALBONE, CASE GATTI, SAN ROCCO, T.U. EX DE RICA/CA' DEL VESCOVO |
|---|--------------|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------|----------|----------|-----------------|--------------------------|--|
| | | | Valore €/mq. | | | | | | | | |
| AMBITI PRODUTTIVI | 2.5.4 | Ambiti specializzati per attività produttive U.F. = 0,60 mq./mq. R.C. = 65% | 55,00 | 50,00 | 45,00 | 50,00 | 40,00 | 50,00 | 60,00 | 35,00 | 30,00 |
| | 2.5.5 | Ambiti produttivi da assoggettare a sostituzione edilizia U.F. = S.U.L. esistente I.F. = V.U.L. esistente R.C. = 50% | 25,00 (2) (riferito a S.T.) | | 20,00 (2) (riferito a S.T.) | | | | | | |
| | | | 55,00 (1) (riferito a S.F.) | | 50,00 (1) (riferito a S.F.) | | | | | | |
| | 2.5.6 | Ambiti per attività produttive in corso di attuazione 1) Lavori iniziati | 55,00 (1) (riferito a S.F.) | 40,00 | | | | | 60,00 | | |
| | | | 40,00 (1) (riferito a S.F.) | 55,00 (1) (riferito a S.F.) | | | | | | | |
| | 2.5.7 | Ambiti per attività produttive di nuova previsione il cui P.P. è stato presentato prima della data di adozione del PSC | | | | | | | | | |
| | 2.5.8 | Ambiti di valenza sovracomunale con caratteristiche di APEA - I CASONI | | | | | | | | | |
| | 2.5.9 | Ambiti esistenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato da assoggettare a Piano di Recupero – art. 28 L. 457/78 | 55,00 | | | | | | | | |
| | 2.5.10 | Ambiti per servizi tecnologici privati | | | | | | | 25,00 | | |
| | 2.4.3 P.S.C. | Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente produttivi U.T. = 0,45 mq/mq R.C. = 0,60 mq/mq | | | | | | | | | |
| 1) Inseriti in P.S.C. ma non in P.O.C. | | | 4,00 | | | | | 4,00 | 4,00 | | 4,00 |
| 2) Inseriti in P.S.C. ma non in P.O.C. che ha aderito alla manifestazione d'interesse | | | 15,00 | | | | | 13,00 | 18,00 | | 10,00 |
| 3) Inseriti in P.S.C. convenzionato (in corso di attuazione o meno) | | | 25,00 | | | | | 22,00 | 30,00 | | 25,00 |
| 4) Inseriti in P.S.C. concluso | | | 55,00 | | | | | 50,00 | 60,00 | | 30,00 |

Nota (1): valore riferito alla superficie fondiaria del lotto (S.F. - netta), dedotta delle superfici per le opere di urbanizzazione, una volta approvato il progetto unitario

Nota (2): valore riferito alla superficie territoriale del lotto (S.T. - lorda), comprensiva delle superfici per le opere di urbanizzazione;