



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **214**

in data **20/10/2022**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventidue** addì **20 - venti** - del mese **ottobre** alle ore **10:53** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER IL BIENNIO 2022-2023.

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

VECCHI Luca	Sindaco	SI
PRATISSOLI Alex	Vicesindaco	SI
BONVICINI Carlotta	Assessore	NO
CURIONI Raffaella	Assessore	NO
DE FRANCO Lanfranco	Assessore	SI
MARCHI Daniele	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	SI
SIDOLI Mariafrancesca	Assessore	NO
TRIA Nicola	Assessore	NO

Presiede: **VECCHI Luca**

Assiste il Segretario Generale: **GANDELLINI Dr. Stefano**

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- l'articolo 52, D.Lgs. n. 446/1997, e l'articolo 1, comma 777, legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle entrate tributarie e sulla disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, in riguardo alla definizione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, in riguardo alla determinazione della base imponibile ai fini dell'IMU per le aree edificabili ed i conseguenti criteri;
- l'articolo 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2020 e successivi, approvato con delibera di C.C. n. ID 44 del 30/03/2020 e successive modifiche ed integrazioni, ed, in particolare, il comma 2 ove si definisce che *“al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale”*;
- la delibera di Giunta Comunale n. ID 70 del 16/04/2021 *“Determinazione del valore medio orientativo di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2021”*
- la delibera di Consiglio Comunale n. ID 79 del 23/05/2022 con la quale è stato adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune, ai sensi dell'articolo 3, della legge Regione Emilia-Romagna n. 24/2017;
- l'attività di monitoraggio delle compravendite, l'articolazione del territorio comunale in poli di aggregazione, le elaborazioni effettuate dall'Ufficio Tecnico della U.O.C. Gestione Tributi Comunali nonché le schede riepilogative dei valori medi orientativi di mercato per il biennio 2022-2023 che rappresentano la sintesi delle suddette elaborazioni;

Considerato:

- che in forza dell'articolo 1, comma 777, della legge n. 160/2019, l'Amministrazione comunale ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. ID 44 del 30/03/2020 il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020 e successivi, ove, all'articolo 2 del citato Regolamento, è prevista la possibilità di approvare, periodicamente, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale;
- che ai sensi dell'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, il quale richiama l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge n. 223/2006, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2006, *“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”;

- che ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, *“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, (...)”;*
- che nella citata delibera di Giunta Comunale n. ID 70 del 16/04/2021, si disponeva *“di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio degli anni 2019, 2020 e 2021 nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Tecnico della U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali, nella sua costante attività di monitoraggio delle compravendite, ravvisi elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento ovvero venga adottato, ai sensi dell'articolo 3, della legge Regione Emilia-Romagna n. 24/2017, il Piano Urbanistico Generale della città, tale da conferire ai terreni la qualifica edificatoria ai fini fiscali secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 741, lettera d), legge n. 160/2019”;*
- che a seguito dell'adozione del nuovo PUG, avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n. ID 79 del 23/05/2022 (immediatamente esecutiva), le variazioni nella destinazione urbanistica delle aree, ai fini fiscali, decorrono dal mese di giugno 2022;
- che la presente determinazione di variazione del valore medio delle aree fabbricabili non dovrebbe comportare variazioni sostanziali di gettito rispetto agli stanziamenti di Bilancio 2022-2024, attualmente previsti in quanto negli ambiti produttivi i valori per il biennio 2022/2023 risultano mediamente in significativa crescita rispetto al periodo 2019/2021 mentre negli ambiti residenziali la situazione è più differenziata e con variazioni meno significative, con un incremento medio per gli interventi diretti e un decremento medio per le aree inserite all'interno di PUA in attuazione o demandate. Complessivamente i valori risultano mediamente in crescita rispetto al periodo precedente ma si stima prudenzialmente non comportare variazioni rilevanti in termini di gettito in considerazione del fatto che si tratta di valori presuntivi e meramente orientativi nonché del fatto che tali aumenti di stima saranno controbilanciati dagli effetti dell'adozione del nuovo PUG che comporterà una diminuzione di gettito per effetto delle aree declassate ad Agricole, per quelle fuoriuscite dalla programmazione del POC e per la riduzione delle aree ad intervento diretto;

Visti:

- l'attività di monitoraggio delle compravendite, l'articolazione del territorio comunale in poli di aggregazione, le elaborazioni effettuate dall'Ufficio Tecnico dell'U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali, nonché le schede riepilogative dei valori medi orientativi di mercato per il biennio 2022/2023 che rappresentano la sintesi delle suddette elaborazioni;

- il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Servizio Entrate, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

con voti unanimi e palesemente espressi

DELIBERA

- l'approvazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per il biennio 2022/2023, come indicati nelle schede riassuntive comprese nell'elaborato **Allegato A** denominato "*Schede dei valori orientativi medi di mercato biennio 2022/2023*". I valori espressi nelle singole schede sono la sintesi dell'attività di elaborazione dei dati descritta nell'elaborato **Allegato B** denominato "*Relazione tecnica*";
- di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01 giugno 2022 nonché per le annualità successive fintantoché l'Ufficio Tecnico dell'U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali, nella sua costante attività di monitoraggio delle compravendite, ravvisi elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
- di attribuire, ai suddetti valori, carattere non vincolante dei valori elaborati né per l'Ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, secondo quanto previsto dall'articolo 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU;
- di stabilire che qualora in una o più schede non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche o altri provvedimenti in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
- che per il periodo fiscale dal 01/01/2022 al 31/05/2022 restano in vigore i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili, come adottati dalla delibera di Giunta Comunale n. ID 70 del 16/04/2021;
- di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione delle schede e della relazione tecnica sulle pagine Internet dell'Amministrazione a ciò dedicate consentendone lo scarico dei files.

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza, dovendo i contribuenti provvedere al calcolo dell'imposta dovuta per la rata di acconto 2021;

Visto l'art. 134, comma 4° del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

VECCHI Luca

IL SEGRETARIO GENERALE

GANDELLINI Dr. Stefano