



COMUNE DI CASTELLARANO
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 65 del 03/06/2019

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI AREE EDIFICABILI CLASSIFICATE DAL P.S.C. - R.U.E. AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA- IMU. - ANNO 2019

L'anno duemiladiciannove , addì tre del mese di Giugno alle ore 18:15 , nella Sede Comunale , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del SINDACO Dott. Giorgio Zanni la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il IL SEGRETARIO GENERALE Avv. Stefano Cappilli .

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	ZANNI GIORGIO	si	
<u>2</u>	Assessore	IOTTI PAOLO		si
<u>3</u>	Assessore	MAGNANI LUCA	si	
<u>4</u>	Assessore	ROSSI ROSSANO	si	
<u>5</u>	Assessore	MUCCI MARIA ESTER	si	
<u>6</u>	Assessore	BARTOLINI CASSANDRA	si	

PRESENTI: 5

ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI AREE EDIFICABILI CLASSIFICATE DAL P.S.C. - R.U.E. AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA- IMU. - ANNO 2019

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D.Lgs 504/1992 istitutivo dell' ICI – Imposta comunale sugli immobili;

VISTO il decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 recante “Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale” ed in particolare gli art. 8 e 9 disciplinanti l'imposta Municipale propria. In particolare si richiama il comma 1, dell'art. 9 che individua i soggetti passivi dell'Imposta municipale propria – IMU - nel proprietario di immobili , inclusi i terreni e le aree edificabili a qualsiasi uso destinati, ovvero il titolare del diritto di usufrutto, uso abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi;

CONSIDERATO che la normativa sopra richiamata fa espresso rinvio all'articolo 2 “Definizione di fabbricati ed aree” e all'art 5 “Base Imponibile” del D. Lgs. 504/92 istitutivo dell'Ici e pertanto anche per l'Imu valgono i seguenti presupposti:

-l'art. 2, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 504/92 secondo il 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 ;

-l'art. 5, comma 5, del D. Lgs.504/92 secondo il quale il valore delle aree fabbricabili 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 adattamenti del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche ;

VISTO il vigente ‘Regolamento per l'applicazione della Imposta Municipale Propria –in particolare l'art 5 comma 5;

CONSIDERATO che

- in data 23/06/2015 con delibera di C.C. n. 41 è stato adottato il nuovo PSC -RUE ;
- in data 23/05/2016 con delibera di C.C. n. 34 lo stesso è stato approvato e pubblicato sul BURERT in data 10/08/2016;

DATO ATTO che:

- dalla data di adozione alla data di approvazione del nuovo PSC- RUE il comune di Castellarano dispone di uno strumento urbanistico vigente il PRG in regime di salvaguardia per il quale la presentazione delle pratiche edilizie deve sottostare alla norma tecnica più restrittiva tra le due norme in vigore (PRG vigente e PSC-RUE adottato), e per le aree soggette al regime di salvaguardia il valore a far data dal 23.06.2015 è quello riferito alla norma più restrittiva.
- dalla data di approvazione del nuovo PSC-RUE I valori delle aree edificabili sono stati definiti in funzione delle classificazioni degli strumenti urbanistici e verranno mantenuti ed aggiornati per lungo tempo: per alcune aree rimarranno valide le norme del PRG pre- vigente (ad esempio per lotti ricompresi in P.P. in corso di validità);

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 65 del 08/06/2015 con la quale si provvedeva alla determinazione del valore unitario di aree edificabili classificate dal P.R.G. alle date del 01.01.2009-2015 ai fini TASI IMU e ICI, integrata con delibera di Giunta comunale n. 117 del 30/11/2015 per la determinazione dei valori delle aree Classificate dal nuovo PSC- RUE adottato;

RICHIAMATE:

- la Deliberazione di Giunta n. 88 del 07/11/2016 ad oggetto "Determinazione del valore unitario di aree edificabili classificate dal P.S.C. - R.U.E. ai fini dell'imposta municipale unica- IMU.", precisata ed integrata con deliberazione della giunta n. 94 del 21/11/2016; relativa alla determinazione dei valori delle aree classificate con il nuovo PSC - RUE approvato in data 23/05/2016 e pubblicato in data 10/08/2016;
- la delibera di Giunta Comunale n. 72 del 04/09/2017 ad oggetto "Determinazione del valore unitario di aree edificabili classificate dal P.S.C. - R.U.E. ai fini dell'imposta municipale unica- IMU anno 2017" con la quale si approvava la relazione dell' Ing. Dallari Danilo per conto della ditta E.D.N. Service di Dallari Danilo e C. sas " Relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per eseguire la stima delle aree fabbricabili del Comune di Castellarano" incaricata allo scopo con determina dirigenziale n. 701 del 22/06/2017, in cui vengono sostanzialmente confermati per l' anno 2017 con decorrenza 01/01/2017 i valori di riferimento delle aree classificate dal nuovo PSC- RUE distinte per sub ambiti ed indici, determinati con la precedente deliberazione G.C. n. 88/2016; (allegato A);
- la delibera di Giunta Comunale n. 87 del 01/10/2018 ad oggetto " Determinazione del valore unitario di aree edificabili classificate dal P.S.C. - R.U.E. ai fini dell'imposta municipale unica- IMU. - anno 2018" con la quale vengono confermati valori i valori 2017;

CONSIDERATO che anche nell'anno 2019 il settore immobiliare non solo nella nostra realtà territoriale ma su scala nazionale sta continuando ad attraversare un difficile momento economico che si sta protraendo ormai da anni. Continua la lenta ripresa del settore immobiliare iniziata nel 2018 , ma non è tale da determinare aumenti dei prezzi di vendita.

I prezzi degli alloggi e degli immobili a carattere produttivo negli ultimi tre / quattro anni sono rimasti pressoché stazionari, dopo un periodo di vero e proprio regresso in cui più che ridursi i prezzi di vendita di fabbricati e di aree edificabili, si è assistito ad un momento di stallo in cui il mercato immobiliare è rimasto pressoché fermo;

RITENUTO pertanto per ragioni di equità e di conformità all' andamento del mercato di aree fabbricabili confermare l' impianto tecnico amministrativo di individuazioni dei valori orientativi utilizzati per l'anno in corso come da "Relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per eseguire la stima delle aree fabbricabili del Comune di Castellarano" redatta dall' ing. Danilo Dallari per conto della ditta E.D.N. Service di Dallari Danilo e C. sas, in caricata all' scopo ed approvata con delibera di Giunta comunale n. 72 del 04/09/2017

Visto l'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, che ha istituito l'imposta unica comunale (IUC)

Visto i regolamenti comunali in materia ;

Vista il D.lgs 267/00.

Acquisiti i pareri ai sensi del Dlgs. 267/00 che si allegano ad integrante del presente atto;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

A voti favorevoli ed unanimi, resi ed accertati nei modi di legge e con votazione separata favorevole ed unanime anche per quanto attiene l'immediata eseguibilità da conferire all'atto

DELIBERA

1. Di confermare quanto deliberato con proprio atto n. 65 del 08/06/2015 integrato con proprio atto n.117 del 30/11/2015 per la determinazione dei valori delle aree Classificate dal nuovo PSC-RUE adottato;
2. Di confermare quanto deliberato con proprio atto n. 88 del 07/11/2016 integrato e precisato con proprio atto 94 del 21/11/2016 per la determinazione dei valori delle aree Classificate dal nuovo PSC-RUE approvato ;
3. Di confermare quanto deliberato con proprio atto n. 72 del 04/09/2017 con la quale si è approvato il documento " Relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per eseguire la stima delle aree fabbricabili del Comune di Castellarano" in cui vengono determinati i valori di riferimento delle aree

classificate dal nuovo PSC- RUE approvato in data 23/05/2016, distinte per sub ambiti ed indici, riferiti all' anno 2017 con decorrenza 01/01/2017, confermate per l'anno 2018 con proprio atto 87 del 01/10/2018;

4. Di confermare anche per l'anno 2019 con decorrenza 01/01/2019 l'impianto tecnico amministrativo di individuazione dei valori orientativi come da suddetta "Relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per eseguire la stima delle aree fabbricabili del Comune di Castellarano" in cui vengono determinati i valori di riferimento delle aree classificate dal nuovo PSC- RUE approvato in data 23/05/2016, distinte per sub ambiti ed indici, allegato al presente atto, sotto la lettera A), quale parte integrante e sostanziale ,
5. di riservarsi la possibilità di rivedere gli stessi periodicamente, qualora se ne ravveda l'opportunità;
6. di stabilire che per quanto riguarda i valori sia ai fini IMU e TASI, sia ai fini ICI per le annualità non prescritte, nonché i valori da utilizzare per l'alienazione di aree di proprietà comunale classificate in zone non edificabili, privi pertanto di potenzialità edificatoria e che possono avere diverse classificazioni dal punto di vista urbanistico, sia le relazioni di stima approvate con delibere G.c. n. 65/2015, n. 117/2015 , n. 88/2016 n. 94/2016 e n. 72/2017 confermata per l'anno 2018 con atto di GC n. 87/18 e confermata con il presente atto per l'anno 2019, contengono elementi a contenuto indicativo, riferiti a valutazioni minimali motivatamente derogabili ed elaborate con la esclusiva finalità di offrire un orientamento sia agli Uffici Comunali, sia ai contribuenti cui compete la effettiva commisurazione degli importi da versare, sulla scorta delle peculiarità che contraddistinguono le singole aree possedute;
7. di dare la massima pubblicità al presente atto .

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui al D.lgs. 267/00;

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Dott. Giorgio Zanni

IL IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Stefano Cappilli