COMUNE DI MEDESANO

Deliberazione della Giunta Comunale
N° 9 del 31/01/2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2024.

L'anno 2024, addì trentuno del mese di Gennaio alle ore 13:00, nella sede comunale, in seguito a convocazione, si è riunita la Giunta Comunale

Intervengono i Signori:

NOMINATIVO	FUNZIONE	PRESENZA	ASSENZA
GIOVANELLI MICHELE	Sindaco	X	
CORSARO DEBORAH	Vice Sindaco		X
GHIDINI RICCARDO	Assessore	X	
NEBBI STEFANIA	Assessore	X	
PASTORI MIRKO	Assessore	X	
CANTONI GIANPAOLO	Assessore		X

Assiste il Segretario Generale, Sig.ra Mingoia Dott.ssa Giuseppina Rita, che provvede alla redazione del presente verbale.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Signor Michele Giovanelli, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e invita i presenti alla trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

COMUNE DI MEDESANO

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta di deliberazione avente ad oggetto: “DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2024”;

Condivise le argomentazioni svolte nella proposta in esame e nella relazione allegata, che hanno condotto alla quantificazione dei valori delle aree edificabili del territorio comunale, ai fini dell’applicazione dell’IMU;

Acquisiti i pareri prescritti dall'art.49 comma 1^ e dall’art. 147bis D.Leg.vo 18.8.2000 n.267, resi come segue:

- dal Responsabile del Servizio Tributi, Dott.ssa Maria Teresa Cassi, che ha espresso **<<PARERE FAVOREVOLE** >> sotto il profilo della regolarità tecnica e amministrativa;
- dal Responsabile del Settore Affari Finanziari-Entrate, Dr.ssa Elisa Degli Andrei, che ha espresso **<< PARERE FAVOREVOLE >>** sotto il profilo della regolarità contabile;
- dal Segretario Comunale, Dr.ssa Giuseppina Rita Mingoia, che ha espresso **<<PARERE FAVOREVOLE>>** sotto il profilo della legittimità, ai sensi dell’art.47 c.5 dello Statuto Comunale;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

1 - **Di approvare** la proposta recante: “DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2024”, nel testo riportato in calce e nella relazione allegata al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale.

2 - **Di dichiarare immediatamente eseguibile** la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione favorevole, resa per alzata di mano, ai sensi dell'art. 134 c.4 D. Leg.vo 267/00, al fine di avviare l’iter occorrente a fornire chiare indicazioni ai contribuenti prima della scadenza del termine di pagamento della rata IMU, fissata al prossimo 16 giugno.

COMUNE DI MEDESANO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI

Premesso che, dal 1° gennaio 2020, l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 739 a 783, della L. n. 160/2019, come di seguito sinteticamente riepilogato, per quanto di interesse:

- ✓ il comma 741, lett. d), chiarisce: "*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*";
- ✓ il comma 746, terzo e quarto periodo, dispone: "*il valore delle aree fabbricabili 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*";
- ✓ il comma 777, lettera d) consente ai comuni, con proprio regolamento, di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento dell'Ente, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

Ricordato che, con l'art. 36 c.2 del D.L.223/06 conv. in L.248/06, il legislatore ha unificato la nozione tributaria di area fabbricabile ai fini IMU, Irpef, Iva e Imposta di Registro, chiarendo espressamente, ai fini dell'imponibilità, la sufficienza dello "*strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";*

Richiamato l'art. 2 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU, secondo il quale:

- ✓ la Giunta stabilisce ogni anno i valori delle aree edificabili ai fini IMU, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 lettera d), della legge 27 dicembre 2019, n.160;
- ✓ in caso di mancata deliberazione i valori venali si intendono confermati di anno in anno;

Preso atto che:

- ✓ con la delibera di Giunta comunale n. 51 del 10.06.2022 sono stati determinati i valori aree edificabili ai fini IMU, per l'anno 2022;
- ✓ i valori definiti con il suddetto provvedimento sono stati confermati per l'anno 2023, per effetto di quanto stabilito dall'art. 2 del Regolamento comunale IMU;

Avuto presente che:

- ✓ il sistema di pianificazione urbanistica, regolamentato dalla L.R. n. 20/2000, prevedeva tre strumenti di pianificazione: il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e il Piano Operativo comunale (POC);
- ✓ con la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 e ss.mm.ii è stata introdotta la nuova disciplina sulla tutela e l'uso del territorio, basata su un unico Piano Urbanistico Generale (PUG);

Osservato che:

- ✓ la L. R. n. 24/2017 persegue l'obiettivo di limitare il consumo di suolo attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato;
- ✓ il Piano Urbanistico Generale deve prevedere un consumo di suolo complessivo non superiore al 3 per cento della superficie del territorio urbanizzato, salve le deroghe espressamente previste dalla legge;
- ✓ il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato e disciplina gli interventi da realizzare al suo interno;
- ✓ le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano attraverso gli accordi operativi, i quali sostituiscono ogni altro piano urbanistico operativo e attuativo di iniziativa privata, comunque denominato, previsto dalla legislazione previgente;
- ✓ l'accordo operativo produce effetto dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di avvenuta stipula, a condizione che, alla medesima data, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale. Ne consegue che da tale momento decorre l'effettiva attribuzione di potenzialità edificatoria;

Preso atto che con delibera consiliare n. 87 del 18.12.2023 è stata adottata la proposta di Piano Urbanistico Generale del Comune di Medesano, ai sensi dell'art. 46 L.R. 24/2017;

Ravvisata pertanto la necessità di stabilire, sulla base delle previsioni contenute nel nuovo piano urbanistico, le modalità di valutazione dei terreni ubicati nel territorio comunale che hanno natura di aree edificabili, ai fini IMU;

Dato atto che:

- ✓ l'IMU è dovuta per anni solari, proporzionalmente ai mesi di possesso;
- ✓ un'eventuale variazione, rilevante ai fini della determinazione dell'imposta, non è considerata nel calcolo IMU del mese in cui è intervenuta, se si è verificata nella seconda metà del mese stesso (precisamente, per i mesi di 31 giorni, dal 17° giorno);
- ✓ avendo adottato il PUG in data 18.12.2023, l'applicazione dei nuovi criteri per la valutazione delle aree ai fini IMU decorre dal 1° gennaio 2024;

Esaminata la relazione illustrativa del 26.01.2024, predisposta congiuntamente dall'Ufficio Urbanistica e Tributi, riguardante i "*criteri e valori di stima delle aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale per lo svolgimento delle attività di verifica e accertamento relative all'Imposta municipale propria (IMU)*";

Preso atto che la relazione, in via preliminare:

- ✓ richiama gli elementi e i principi introdotti con la nuova legge urbanistica regionale;
- ✓ descrive gli elaborati principali che compongono il PUG (Tavole della strategia, tavole del piano guida città pubblica e disciplina degli interventi edilizi diretti);

- ✓ chiarisce che con il PUG:
  - fuori dalle perimetrazioni del territorio urbanizzato, non vengono individuati nuovi terreni edificabili;
  - all'interno del territorio urbanizzato sono evidenziati i terreni edificabili i quali devono essere valutati ai fini IMU;
- ✓ precisa che, ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori dovranno presentare al Comune una proposta, contenente, fra l'altro, la relazione economico finanziaria, nella quale sono illustrati analiticamente i fattori di costo e di utile degli interventi programmati;

Rilevato che nella suddetta relazione:

- ✓ per determinare il valore delle aree residenziali e produttive interne al territorio urbanizzato, ai fini IMU, sono state redatte stime analitiche sulla base del valore di trasformazione, prendendo a riferimento i valori ordinari dei nuovi fabbricati, rilevabili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e attraverso ricerche di mercato;
- ✓ relativamente alle aree derivanti dalla stipula degli accordi operativi, è stato vagliato di assumere, come riferimento per la determinazione del valore imponibile IMU, la quota che rappresenta l'incidenza del terreno, nel complessivo piano finanziario presentato dal soggetto attuatore;

Tenuto presente che

- la stima delle aree edificabili viene condotta tramite il criterio del valore di trasformazione, per cui il valore dell'area viene individuato a ritroso, partendo da quello dell'immobile costruito e detraendo i costi di costruzione, di progettazione e l'utile di impresa, così da pervenire alla quota del prezzo di vendita, che rappresenta il valore dell'area edificabile,
- tale criterio di stima ha trovato plurime conferme nella giurisprudenza di legittimità (Cassazione, ordinanza n. 10460 del 2018, ordinanza n. 24872 del 2017, sentenza n. 25245 del 2019);

Rilevato inoltre che la relazione illustra nel dettaglio il procedimento di valutazione delle aree, distinguendo fra le seguenti fattispecie:

A) aree identificate dal PUG nel territorio urbanizzato, con funzione residenziale e produttiva;
B) edifici oggetto di ristrutturazione edilizia all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato, considerati quali aree edificabili dalla normativa IMU;
C) aree oggetto di futuri accordi operativi – possono essere sia aree interne al territorio urbanizzato che aree esterne a detta perimetrazione;
D) Aree già interessate, prima dell'adozione del PUG, da strumenti attuativi o in corso di attuazione e/o già approvati o fatti salvi;

Ritenuto di far proprie le risultanze dell'elaborato sopra richiamato;

Precisato che:

- ✓ i valori, i coefficienti e le formule riportati per la valutazione delle fattispecie di cui alle lettere A), B) e C) sono applicabili dal 1° gennaio 2024;
- ✓ in riferimento alle aree di cui alla lettera D) si riconfermano, per l'anno 2024, i valori definiti con deliberazione di Giunta comunale n. 51 del 10 giugno 2022;

Attestato che, in merito al presente atto, non sussistono cause di incompatibilità o situazioni di conflitto di interesse in capo al responsabile di servizio firmatario e che non sono pervenute comunicazioni di astensione da parte del personale addetto al procedimento;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

1) **Di recepire**, per la valutazione delle aree edificabili ai fini IMU relativamente all'annualità 2024, le proposte contenute nella relazione elaborata congiuntamente dall'Ufficio Urbanistica e dall'Ufficio Tributi, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

2) **Di applicare** pertanto, per ciascuna delle fattispecie individuate nella relazione ed evidenziate nelle premesse, i seguenti valori, coefficienti e formule per l'annualità 2024:

A) aree edificabili con funzione residenziale e produttiva, identificate dal PUG nel territorio urbanizzato

Identificazione PUG	Descrizione	Vu €/mq di SF	Vu €/mq di SC
Residenziale 1 (R1)	Residenziale	137,00	288,00
Residenziale 2 (R2)	Residenziale	123,00	259,00
Aree libere di RR	Residenziale - Aree soggette a prescrizione specifica di qualificazione morfologica funzionale	123,00	259,00
Aree libere di RC	Residenziale - Aree soggette a prescrizione specifica di completamente e ridefinizione morfologica funzionale	123,00	259,00
Produttivo 1 (P1)	Produttivo	70,00	126,00
Produttivo 2 (P2)	Produttivo	63,00	113,00

Dove:

- ✓ **Vu Euro/mq di SF** rappresenta il valore unitario del terreno edificabile espresso in Euro/mq di superficie fondiaria;
- ✓ **Vu Euro/mq di SC** rappresenta il valore unitario del terreno edificabile espresso in Euro/mq di superficie complessiva

Ai valori sopra indicati si applicano i seguenti coefficienti, a seconda della zona territoriale di ubicazione dell'area:

AMBITI RESIDENZIALI

Medesano capoluogo	*1,00*
Carnevala	*0,90*

AMBITI PRODUTTIVI

Medesano capoluogo	*1,00*
Carnevala	*0,90*

Ramiola	*0,90*
Felegara	*0,90*
S. Andrea Bagni	*0,60*
Varano Marchesi	*0,40*
Miano	*0,30*
S. Lucia	*0,30*
Roccalanzona	*0,30*

Ramiola	*0,90*
Felegara	*1,00*
S. Andrea Bagni	*0,60*
Varano Marchesi	*0,40*
Miano	*0,30*
S. Lucia	*0,30*
Roccalanzona	*0,30*

B) edifici oggetto di ristrutturazione edilizia all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato. Valori al mq di superficie complessiva

Destinazione	**Vu €/mq di SC**
Residenziale	288,00
Produttivo	113,00

Dove: **Vu Euro/mq di SC** rappresenta il valore unitario del terreno edificabile espresso in Euro/mq di superficie complessiva

Ai valori sopra indicati si applicano i seguenti coefficienti, a seconda della zona territoriale di ubicazione delle aree:

AMBITI RESIDENZIALI

Medesano capoluogo	*1,00*
Carnevala	*0,90*
Ramiola	*0,90*
Felegara	*0,90*
S. Andrea Bagni	*0,60*
Varano Marchesi	*0,40*
Miano	*0,30*
S. Lucia	*0,30*
Roccalanzona	*0,30*

AMBITI PRODUTTIVI

Medesano capoluogo	*1,00*
Carnevala	*0,90*
Ramiola	*0,90*
Felegara	*1,00*
S. Andrea Bagni	*0,60*
Varano Marchesi	*0,40*
Miano	*0,30*
S. Lucia	*0,30*
Roccalanzona	*0,30*

C) aree identificate dagli accordi operativi – possono essere sia aree interne al territorio urbanizzato che aree esterne a detta perimetrazione

Il valore imponibile IMU delle aree identificate con gli accordi operativi è ricavato dalla relazione economico-finanziaria presentata al Comune, insieme ad altri elaborati, dai soggetti attuatori.
In particolare assume rilevanza l'elemento che, nella relazione, rappresenta l'incidenza del valore del terreno;
Gli elementi ed i dati riportati nel piano economico finanziario consentono inoltre di assumere analiticamente i riferimenti per l'attribuzione dei valori alle aree edificabili con la progressiva costruzione delle strade, delle opere di sottosuolo e del sistema di infrastrutture previste dal piano
Pertanto, ai fini IMU:

- ✓ dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta stipula dell'accordo fino al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione, il valore del terreno si considera sulla Superficie Territoriale (ST) prendendo come importo di riferimento il valore ante (cd Vm ante) desumibile dal Piano Economico Finanziario dell'Accordo Operativo;

- ✓ dal rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione dei fabbricati ovvero, se antecedente, dalla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, il valore del terreno si considera sulla Superficie Fondiaria (SF) prendendo come importo di riferimento il valore post (cd Vm post) desumibile dal Piano Economico Finanziario dell'Accordo Operativo, applicando la seguente formula:
  VT post = Vm post – K
  dove:
  VT post è il valore dell'area da valutarsi;
  Vm post è il Valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;
  K è la sommatoria dei costi sostenuti.
  Nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata iscritta in catasto con rendita prima della data di ultimazione lavori il valore del terreno si valuta come descritto al presente punto fino alla data di accatastamento. Successivamente l'immobile è assoggettato all'IMU dovuta per i fabbricati.

D) Aree interessate da strumenti attuativi o in corso di attuazione e/o già approvati o fatti salvi

Per tali aree, rilevato che la condizione del mercato immobiliare non ha avuto negli ultimi anni significativi sviluppi, sono confermati per l'anno 2024 i criteri ed i valori determinati con deliberazione di Giunta Comunale n. 51 del 10/06/2022, come risulta dall' estratto allegato alla presente.

3) **di dichiarare** la deliberazione **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Leg.vo 267/2000, in quanto occorre iniziare la predisposizione e registrazione delle nuove schede aree edificabili, al fine di poter fornire ai contribuenti chiare informazioni per il calcolo della prima rata IMU in scadenza il prossimo 16 giugno.

Il Responsabile del Settore
CASSI MARIA TERESA / InfoCamere S.C.p.A.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente

Il Presidente	**Il SEGRETARIO GENERALE**
Michele Giovanelli	*Mingoia Dott.ssa Giuseppina Rita*