



COMUNE DI PIANORO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

numero **106** del **31/10/2018**

DETERMINAZIONE AI FINI IMU PER L'ANNO 2019 DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.

Il giorno **31 ottobre 2018** alle ore **16:30** nel Municipio, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto, è convocata la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Gabriele MINGHETTI	Sindaco	presente
Franca FILIPPINI	Vicesindaco	assente
Giancarlo BENAGLIA	Assessore	presente
Riccardo DALL'OLIO	Assessore	presente
Benedetta ROSSI	Assessore	presente

Il Segretario Generale, **GIUSEPPINA CRISCI**, assiste alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Sindaco, **GABRIELE MINGHETTI**, assume la presidenza per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate le precedenti delibere di Giunta Comunale n. 194/2009, 59/2010, 46/2012, 31/2013, 31/2014, 47/2015, 25/2016 e 35/2017 con le quali si è deliberato in merito all'oggetto, successivamente prima all'adozione poi all'approvazione del nuovo strumento urbanistico PSC che ha di fatto completamente modificato il concetto di area edificabile come storicamente conosciuto con il vecchio strumento nazionale del piano regolatore generale;

Visti gli opportuni approfondimenti avuti sia in sede tecnica che giuridica mediante simulazioni con strumenti operativi di estimo, nonché i confronti intercorsi con professionisti di altri Comuni della Città Metropolitana di Bologna e della Regione Emilia Romagna nonché la specifica circolare pervenuta da Anci E.R. in data 28 Marzo 2012 con il parere del Ministero delle Finanze e della Corte dei Conti Sezione Emilia-Romagna;

Vista l'attuale e persistente congiuntura economico finanziaria internazionale e nazionale tendente al non miglioramento del comparto edilizio ed immobiliare;

Preso atto delle recentissime pubblicazioni emanate dall'Osservatorio immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio sul perdurare della stagnazione inerente le compravendite nel 1° semestre 2018 in tutta la Provincia di Bologna e dello specifico dato del Comune di Pianoro;

Preso altresì atto della banca dati delle quotazioni immobiliari a tutto il primo semestre 2018 con il quale l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate evidenzia i valori del Comune di Pianoro suddivisi per le cinque microzone censuarie in cui l'intero territorio comunale è suddiviso e per singola tipologia costruttiva dai quali in ragione del 20%-25% è possibile estrapolare il valore venale di acquisto delle aree edificabili;

Avendo altresì compiuta ed oggettiva conoscenza della situazione comunale che di fatto registra una sostanziale stagnazione nell'attività specifica di settore, anche alla luce del fatto che il comune di Pianoro è socio unico della Pianoro Centro Srl, società operante nel settore specifico e locale;

Vista l'Imposta Municipale Unica introdotta dall'art. 13 comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito in Legge n.214/2011 che ha di fatto ricompreso anche le aree edificabili come beni da assoggettare alla contribuzione comunale;

Preso atto che nel corso degli anni precedenti i valori delle aree edificabili hanno già subito un sensibile deprezzamento e tale tendenza non è migliorata nel corso del 2018 anche e soprattutto come una recente ed importante compravendita della stessa Pianoro Centro Srl sta a significare;

Vista la nuova Legge Urbanistica Regionale n.24/2017 pubblicata sul Bur n.340 del 21/12/2017 entrata in vigore il 01/01/2018 inerente la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che di fatto supera lo strumento del Poc (piano operativo comunale) introducendo il nuovo strumento degli accordi operativi ed attuativi, invitando altresì i Comuni ad effettuare una nuova rivisitazione e programmazione in riduzione delle aree di espansione inserite in Psc entro il 31/12/2020 attraverso la deliberazione del P.U.G., che punta ad una sostanziosa riqualificazione delle aree già antropizzate del territorio;

Tenuto conto della proposta di Legge di Bilancio 2019 approvata dal Consiglio dei Ministri nel mese di ottobre e trasmessa al Parlamento per la sua approvazione entro la fine dell'anno corrente;

Vista la precedente delibera di Giunta Comunale n.56 del 23/05/2018 con la quale sono stati licenziati i valori per l'anno solare 2018;

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U. Enti Locali (D.Lgs. 18.8.2000 n. 267), i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Dirigente dell'Area interessata e dal Responsabile Finanziario;

Con voti favorevoli, unanimi palesi

D E L I B E R A

1) Di determinare ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2019, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili che per vari motivi (rilascio permesso di costruire, convenzione urbanistica pubblicata e/o sottoscritta in data anteriore all'adozione del 22/04/2009) hanno mantenuto il diritto alla capacità edificatoria anche attraverso l'eventuale doppia conformità urbanistica e non necessitano dell'adozione/approvazione di accordi attuativi e/o operativi, come riportato nella seguente tabella:

<i>ZONA VALUTAZIONE €/MQ. di "superficie utile" edificabile ANNO 2019</i>	
Pianoro Nuova	€ 500,00
Pianoro Vecchia	€ 350,00
Rastignano	€ 500,00
Sesto	€ 250,00
Musiano (Via Nazionale) Sesto	€ 250,00
Musiano (Pian di Macina)	€ 250,00
Villaggio Baldiserra	€ 550,00
Montecalvo	€ 550,00
Livergnano	€ 200,00
Botteghino	€ 200,00
Montelungo	€ 200,00
Monte delle Formiche	€ 200,00
Aree per Edifici Commerciali/Uffici	€ 140,00
Aree per Edifici Industriali	€ 100,00 – € 140,00

2) Di stabilire che, in relazione alla risoluzione n. 209 del 1997 del Ministero delle Finanze, per l'anno 2019 il valore venale in comune commercio delle sole aree fabbricabili di espansione residenziale e produttiva assoggettate a preventivo accordo attuativo ed operativo e quindi convenzionamento urbanistico con il Comune, abbiano un valore economico non inferiore a:

- Area residenziale di espansione 280,00 €/mq.;
- Area produttiva di espansione 70,00 - 130,00 €/mq.;

3) Di precisare che non verranno sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata, secondo i valori sopra riportati;

4) Di definire, ai soli fini I.M.U., non immediatamente edificabili le seguenti aree individuate dal PSC approvato, anche a sostituzione della precedente classificazione dettata dal PRG:

- Ambiti ARS di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizio;
- Ambiti APC di possibile trasformazione urbana per usi terziario/commerciali;
- Ambiti AG attrezzature private di interesse generale/con interventi diretti o PUA;
- Ambiti APR di possibile trasformazione urbana per usi produttivi;

le quali a seconda della loro zonizzazione scontreranno:

- un valore pari al 10% con PSC approvato rispetto ai valori sopra richiamati al punto 2 del presente dispositivo;
- un valore pari al 100% con accordi attuativi e/o operativi adottati e/o approvati rispetto ai valori sopra richiamati al punto 2 del presente dispositivo;

Salvo superiori quantità edificatorie, previste dallo strumento urbanistico e successivamente concertate tra soggetti attuatori e Comune, detti valori sono da calcolarsi sulla potenzialità minima (di seguito riportata) prevista dal PSC:

- Ambiti ARS (art. 24 NTA-PSC) UT di base = 0,10 mq/mq;
- Ambiti APR (art. 26 NTA-PSC) UT di base = 0,25 mq/mq;
- Ambiti APC (art. 27 NTA-PSC) UT di base = 0,25 mq/mq;
- Ambiti AG (art. 47 RUE) Si vedano le singole schede.

Con successiva votazione favorevole, unanime e palese si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

**DETERMINAZIONE AI FINI IMU PER L'ANNO 2019 DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.**

**PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)
RESI CON FIRMA DIGITALE SULLA
PROPOSTA N. 154 DEL 25/10/2018**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla REGOLARITA' TECNICA , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 26/10/2018	IL DIRIGENTE DELL'AREA DIREZIONALE Luca Lenzi

IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 26/10/2018	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI Luca Lenzi



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Gabriele Minghetti

Il Segretario Generale
Giuseppina Crisci

Documento prodotto in originale informatico e sottoscritto mediante firma digitale ai sensi dell'art. 20 comma 1-bis del Codice dell'amministrazione digitale (Cad, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.).