



COMUNE DI PIANORO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

numero **13** del **05/03/2021**

DETERMINAZIONE AI FINI IMU PER L'ANNO 2021 DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il giorno **05 marzo 2021** alle ore **18:30** in modalità di videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto, è convocata la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Franca FILIPPINI	Sindaco	presente
Giancarlo BENAGLIA	Assessore	presente
Silvia BENAGLIA	Assessore	assente
Stefano BUGANÈ	Assessore	presente
Flavia CALZÀ	Assessore	presente
Marco ZUFFI	Vicesindaco	assente

Il Vicesegretario, **LUCA LENZI**, assiste alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

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

(La seduta di Giunta comunale ha luogo in modalità di videoconferenza ai sensi dell'art. 73 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, come convertito in L. 24 aprile 2020, n. 27, nel rispetto dei criteri definiti dal Sindaco con decreto n. 9 del 08/04/2020. Il sistema di videoconferenza utilizzato garantisce la possibilità di partecipazione a tutti i componenti e di poterne accertare l'identità, assicura il regolare svolgimento della seduta e delle funzioni del segretario generale e permette di constatare e proclamare i risultati delle votazioni).

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate le precedenti delibere di Giunta Comunale n. 194/2009, 59/2010, 141/2012, 31/2013, 31/2014, 47/2015, 25/2016 e 35/2017, 106/2018 e 12/2020 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 all'ulteriore peggioramento specificatamente al comparto edilizio ed immobiliare il tutto altresì aggravata dalla situazione pandemica da un lato e dall'ingente iniezione strutturale di bonus fiscali e tributari ai fini della riqualificazione degli edifici in luogo delle nuove costruzioni dall'altra;

Preso atto delle recentissime pubblicazioni emanate dall'Osservatorio immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio sul perdurare della stagnazione inerente le compravendite nel 2° semestre 2020 in tutta la Città Metropolitana di Bologna e dello specifico dato del Comune di Pianoro, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai valori delle 5 micro aree censuarie in qui è suddiviso il territorio comunale di Pianoro a tutto il primo semestre 2020;

Avendo compiuta ed oggettiva conoscenza della situazione comunale che di fatto registra una sostanziale stagnazione nell'attività specifica di settore se non addirittura una sostanziale e certificata recessione, anche alla luce del fatto che il comune di Pianoro è socio unico della Pianoro centro Srl, società ancora marginalmente 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 anche nell'annualità 2020 anche e soprattutto come una recente ed importante compravendita della stessa Pianoro Centro srl sta a significare;

Vista la vigente 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 delle Regioni ad effettuare una nuova rivisitazione e programmazione in riduzione delle aree di espansione inserite in Psc entro il 31/12/2022 puntando ad una sostanziosa riqualificazione delle aree già antropizzate del territorio;

Tenuto conto della legge di bilancio per il 2021 n.178/2020 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.8.2000 n. 267), i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi sulla proposta di deliberazione e sottoscritti con firma digitale rispettivamente dal Responsabile dell'Area interessata e dal Responsabile Finanziario;

Con votazione eseguita mediante appello nominale e voto palese espresso tramite affermazione vocale, con il risultato di voti favorevoli unanimi;

DELIBERA

1) Di determinare ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2021, 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 2021</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 2021 il valore venale in comune commercio delle sole aree fabbricabili di espansione residenziale e produttiva assoggettate a preventivo pdc convenzionato, ex piano particolareggiato e/o 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 sconteranno:

- 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 ed unanime, eseguita mediante appello nominale e voto palese espresso tramite affermazione vocale, 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 2021 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. 14 DEL 04/03/2021**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla REGOLARITA' TECNICA , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 05/03/2021	IL RESPONSABILE DELL'AREA III FINANZIARIA Laura Ciancabilla

IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 05/03/2021	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI Laura Ciancabilla



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Franca Filippini

Il Vicesegretario
Luca Lenzi

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.).