



COMUNE DI PIANORO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

numero **29** del **15/03/2023**

DETERMINAZIONE AI FINI IMU PER L'ANNO 2023 DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il giorno **15 marzo 2023** alle ore **19:00** presso il Municipio, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in videoconferenza, è convocata la Giunta Comunale

All'appello risultano:

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

Il Segretario Generale, **MARCO CARAPEZZI**, 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 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, 12/2020, 13/2021 e 24/2022 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 alla stagnazione del comparto edilizio ed immobiliare del cosiddetto nuovo ed usato, appesantita 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 1° semestre 2022 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 cui è suddiviso il territorio comunale di Pianoro a tutto il primo semestre 2022;

Avendo compiuta ed oggettiva conoscenza della situazione comunale che di fatto registra una sostanziale stagnazione nell'attività specifica di settore;

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 nell'annualità 2022 e non sembra in controtendenza nemmeno nella fase iniziale del 2023;

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 della Regione ad effettuare una nuova rivisitazione e programmazione in riduzione delle aree di espansione inserite in PSC entro il 31.12.2021 poi con ulteriori specifici provvedimenti causa Covid rinviato al 31.12.2023 puntando ad una sostanziosa riqualificazione delle aree già antropizzate del territorio;

Considerato che questa Amministrazione Comunale è impegnata a rispettare tale scadenza temporale senza imporre ed avendo deciso di non applicare la clausola di salvaguardia che prevede la doppia conformità urbanistica tra lo strumento urbanistico vigente e quello assunto e/o adottato mantenendo di fatto per il corrente anno solare in vigore di fatto lo strumento vigente;

Visto nello specifico gli articoli 3 e 4 della Legge Regionale 24/2017 che disciplinano la fase transitoria articolata in due fasi; preso atto che la prima conclusasi in data 1 gennaio 2022 ha stabilito il termine per i Comuni di predisporre ed avviare l'iter approvativo degli strumenti urbanistici diretti a dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC; POC) e che pertanto nessuna area di sviluppo edificatorio ARS anche nel corso del 2023 può essere né presentato né approvato;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 29 DEL 15/03/2023

Vista la legge n. 197 del 29.12.2022 (legge di Bilancio 2023 – pubblicata in G.U. Serie Generale n. 303 del 29.12.2022), articolo 1, comma 775 che ha differito al 30.04.2023 il termine per l'approvazione del Bilancio 2023;

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000 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 voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1) Di determinare ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2023, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili che per vari motivi (rilascio permesso di costruire, convenzione urbanistica sottoscritta in data anteriore all'adozione del 22.04.2009 ma rinnovata) 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:

ZONA VALUTAZIONE €/MQ. di "superficie utile" edificabile ANNO 2023	
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, anche in relazione alla risoluzione n. 209 del 1997 del Ministero delle Finanze, per l'anno 2023 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.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 29 DEL 15/03/2023

4) Di confermare ai soli fini I.M.U. che le seguenti aree non immediatamente edificabili individuate dal PSC vigente, ma di fatto superate stante gli art. 3 e 4 della Legge Regionale 24/2017:

- Ambiti ARS di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizio;
- Ambiti APC di possibile trasformazione urbana per usi terziario/commerciali;
- Ambiti APR di possibile trasformazione urbana per usi produttivi;

non sono più soggetti ad alcuna imposizione tributaria Imu a far data dal 01.01.2022 in quanto scaduta la prima fase del periodo transitorio come definito dalla sopracitata legge regionale, i possessori di tali aree non sono più abilitati a presentare alcun strumento urbanistico attuativo.

5) Che sono di contro tenuti al pagamento in ragione del valore pari al 100% rispetto ai valori sopra richiamati al punto 2 del presente dispositivo i soggetti attuatori e/o proprietari degli stessi ambiti:

- Ambiti ARS (art. 24 NTA-PSC)
- Ambiti APR (art. 26 NTA-PSC)
- Ambiti APC (art. 27 NTA-PSC)
- Ambiti AG (art. 47 RUE) Si vedano le singole schede.

che alla data del 31.12.2021 hanno sottoscritto accordi attuativi ed operativi mediante convenzione notarile con il Comune di Pianoro.

Con successiva e separata 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 2023 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. 32 DEL 14/03/2023**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla REGOLARITA' TECNICA , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 14/03/2023	IL RESPONSABILE DELL'AREA III FINANZIARIA Laura Ciancabilla

IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 14/03/2023	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI Laura Ciancabilla



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Franca Filippini

Il Segretario Generale
Marco Carapezzi

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.).