



COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

VALORI PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'IMPONIBILE PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DELLE AREE EDIFICABILI - ANNO 2024.

Nr. Progr.	130
Data	26/10/2023
Seduta NR.	31
Titolo	4
Classe	1
Sottoclasse	1

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno VENTISEI del mese di OTTOBRE alle ore 14:20, convocata con le prescritte modalità, nella Sede Municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
VERONESI GIAMPIERO	SINDACO	S
MARCHESINI GIULIA	ASSESSORE	S
MARCHESINI FRANCESCA	ASSESSORE	N
BELLETTI IRIS	ASSESSORE	S
ZUCCHINI EDOARDO	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 4</i>		<i>Totali Assenti: 1</i>

Assenti giustificati i signori:

MARCHESINI FRANCESCA

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE del Comune, Dr.ssa CUOMO BENEDETTA, in funzione delle competenze di cui all'art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Sig. VERONESI GIAMPIERO in qualità di SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

VALORI PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'IMPONIBILE PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DELLE AREE EDIFICABILI - ANNO 2024.

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto che, sulla presente deliberazione, hanno espresso parere favorevole:

- il Direttore dell'Area Tecnica - Urbanistica, Edilizia e Attività Produttive in ordine alla regolarità tecnica (art. 49, comma 1, ed art.li 147, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000), attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- il Direttore dell'Area Economico/Finanziaria e Controllo in ordine alla regolarità contabile (art. 49, comma 1, ed art.li 147, comma 1, e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000), attestante il mantenimento degli equilibri finanziari e la copertura finanziaria;

Premesso che con gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14.03.2011 n. 23 e l'art. 13 del D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito nella Legge 22.12.2011 n. 214, è stata istituita l'Imposta Municipale Propria (c.d. IMU);

Considerato che l'art. 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992 dispone che *per le aree fabbricabili il valore 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 lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*;

Visto l'art. 59, comma 1, lettera g del D.Lgs. n. 446 del 1997 il quale attribuisce ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee valori medi venali delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento, qualora l'imposta fosse versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

Valutato che il Comune di Anzola dell'Emilia, in ossequio ai dettami impartiti dalla L.R. n. 20 del 2000, oltre che alle vigenti disposizioni normative, ha provveduto all'adozione degli strumenti urbanistici vigenti, il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio, che hanno determinato un nuovo assetto del territorio relativamente alle aree di nuova espansione;

Precisato altresì che, a seguito dell'approvazione della L.R. n. 24 del 2017 che ha avuto quale primario obiettivo quello della riduzione del consumo del suolo in un'ottica migliorativa degli standard qualitativi urbani, l'offerta delle aree di nuova potenzialità edificatoria si è notevolmente ridotta, abbassando i valori immobiliari delle aree interessate da previsioni urbanistiche di nuova edificazione;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 04.05.2012 con la quale è stato approvato il "Regolamento in materia di valore delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili e dell'Imposta Municipale Propria";

Vista la relazione predisposta dall'Area Tecnica – Urbanistica, Edilizia e Attività Produttive del Comune “Valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria con riferimento alla suddivisione del territorio in microzone catastali”, allegata alla presente deliberazione con la lettera A per formarne parte integrante e sostanziale, che tiene conto dello stato di avanzamento delle aree di sviluppo previste dal PSC da attuarsi ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 con Accordi Operativi ovvero Permessi di Costruire convenzionati;

Visti:

- l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201 del 2011;
- l'art. 5, comma 5, del D.L. n. 504 del 1992;
- gli artt. 52 e 59 del D.L. n. 446 del 1997;
- l'art. 48, comma 2, del D.Lgs. n. 267 del 2000;
- la L.R. n. 20 del 2000;
- la L.R. n. 24 del 2017;
- l'art. 10 del Regolamento IMU approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 2012;
- il D.M. 25.07.2023 n. 188;

Ad unanimità di voti favorevoli resi nelle forme di legge,

D E L I B E R A

Per i motivi di cui in premessa:

- 1) Di approvare, per l'anno 2024, i valori medi di mercato delle aree edificabili nel territorio comunale da assumere a riferimento per gli accertamenti dell'Imposta Municipale Unica, che risultano confermati nei valori accolti nell'anno precedente con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 2023 e riportati nell'elaborato che si allega alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) Di dichiarare, con separata ed unanime votazione resa nelle forme di legge, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del T.U.E.L. n. 267/2000, al fine di poter procedere nei termini prescritti ai conseguenti adempimenti connessi alla approvazione del Bilancio di Previsione 2024/2026.

**COMUNE DI ANZOLA DELL'EMILIA
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **130** del **26/10/2023**

AREA TECNICA - URBANISTICA, EDILIZIA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

OGGETTO

VALORI PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'IMPONIBILE PER LA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA DELLE AREE EDIFICABILI - ANNO 2024.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N. 267

IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE <p style="text-align:right">IL DIRETTORE AREA TECNICA - URBANISTICA, EDILIZIA E ATTIVITA' PRODUTTIVE</p> Data 25/10/2023 <p style="text-align:right">ING. SCOTESE COSIMO</p>
IL DIRETTORE AREA ECONOMICO / FINANZIARIA E CONTROLLO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: FAVOREVOLE <p style="text-align:right">IL RESPONSABILE SERVIZIO BILANCIO PROGRAMMAZIONE CONTROLLO E ECONOMATO</p> Data 25/10/2023 <p style="text-align:right">RICOTTA PASQUALINO</p>

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 130 DEL 26/10/2023

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
VERONESI GIAMPIERO

IL SEGRETARIO GENERALE
DR.SSA CUOMO BENEDETTA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA CON RIFERIMENTO ALLA SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN MICROZONE CATASTALI - ANNO 2024

Per le aree edificabili nel territorio comunale di Anzola dell'Emilia, disciplinate dal RUE e dal pre- vigente PRG (in presenza di aree ricadenti in ambiti in attuazione di tale strumento già soggetti a piani attuativi), vengono considerati i seguenti valori di riferimento che tengono conto della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori, dei valori di compravendita stabiliti per le microzone catastali, e dell'Indice medio ISTAT per le Famiglie Impiegati e Operai per il periodo Novembre 2022 – Agosto 2023 pari a **+1,01%**:

Aree residenziali nel Capoluogo e a Lavino di Mezzo (microzone 1 e 9)

- Valore di riferimento della superficie vendibile : Euro/mq 2.197,04
- Incidenza media sul valore dell'area edificabile : 23%

Valore = **Euro/mq 505,32**

Aree residenziali nella frazione di San Giacomo del Martignone (microzona 2) e Ponte Samoggia (microzona 6)

- Valore di riferimento della superficie vendibile : Euro/mq 1.854,14
- Incidenza media sul valore dell'area edificabile : 23%

Valore = **Euro/mq 426,45**

Aree industriali zona ex Euroceramica (microzona 7)

- Valore di riferimento della superficie vendibile : Euro/mq 721,72
- Incidenza media sul valore dell'area edificabile : 23%

Valore = **Euro/mq 166,00**

Aree industriali tra Lavino e Capoluogo (microzona 8)

- Valore di riferimento della superficie vendibile : Euro/mq 824,45
- Incidenza media sul valore dell'area edificabile : 23%

Valore = **Euro/mq 189,62**

Comparti ES del precedente PRG in corso di completamento o completati sulla base di convenzioni ovvero titoli edilizi. Tali comparti sono equiparabili ai valori riportati nella microzona 6: Euro/mq 426,45

I valori di riferimento di cui sopra, si applicano a terreni già urbanizzati ed edificabili con concessione diretta.

Per terreni inseriti in Piani Particolareggiati non ancora completati si applica una detrazione del **20%**.

Per i terreni privi di opere di urbanizzazione si applica una detrazione di **Euro/mq 50,00**.

Valori da applicare agli ambiti che il PSC vigente ha individuato come aree idonee ad una possibile trasformazione urbanistica, ARS e APR nonché alle aree che fanno parte del sistema delle dotazioni ecologiche, DOT_E; (Nessun coefficiente di zona).

ARS: valore = **Euro/mq 10,45**

APR: valore = **Euro/mq 9,37**

DOT_E: valore = **Euro/mq 4,10**

A detti importi, relativi ad ARS e APR (escluse quindi DOT_E), sono da detrarre, in relazione ai terreni destinati ad una trasformazione urbanistica dove siano posti a carico dei proprietari gli oneri di provvedere a proprie spese, alle opere e lavori per l'interramento di Elettrodotti di Terna, stimati per incidenza rispetto ai valori indicati dell'ambito stesso nella quota del 78%.

La sussistenza della predetta condizione deve essere indicata e dichiarata dal contribuente nell'apposito modulo di dichiarazione IMU.

A decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30/07/2013, n. 15, in quanto dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della L.R. 24/2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo”.

Valori da applicare nel territorio rurale per le aree di sedime degli immobili demoliti e in corso di ricostruzione.

Aree residenziali

- Valore di riferimento della superficie vendibile : Euro/mq 1.750,04
 - Incidenza media sul valore dell'area edificabile : 20%
- Valore = **Euro/mq 350,00**

Aree produttive

- Valore di riferimento della superficie vendibile : Euro/mq 875,02
 - Incidenza media sul valore dell'area edificabile : 20%
- Valore = **Euro/mq 175,00**

Le aree comprese in Accordi Operativi (art. 38 L.R. 24/2017), in Procedimento Unico (art.53 L.R. 24/2017), in Accordi Territoriali (art. 58 L.R. 24/2017), in Accordi di Programma (art. 59 L.R. 4/2017) e in Accordi con i privati (art. 61 L.R. 24/2017), in Accordi di programma in variante ai piani (art. 60 L.R. 24/2017) che determinano variazione urbanistica con definizione di carico urbanistico non ad uso pubblico, dalla loro approvazione consigliere preliminare sono assimilabili ai Valori da applicare agli ambiti APR, ARS, AVA e AVN come aree idonee ad una possibile trasformazione urbanistica relativi alla zona territoriale di riferimento.

Accordi territoriali e Accordi di Programma

- Residenziale: valore = **Euro/mq 10,45**
- Produttivo: valore = **Euro/mq 9,37**
- Dotazioni ecologiche e Territoriali: valore = **Euro/mq 4,10**

Accordi Operativi e Accordi con privati

- Residenziale : valore = **Euro/mq 27,45**
- Produttivo : valore = **Euro/mq 24,40**
- Dotazioni ecologiche e Territoriali : valore = **Euro/mq 8,99**