



# COMUNE DI FABBRICO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

42042 – Via Roma n. 35 – Tel. 0522/751911 - Fax 0522/665368

Pec: [fabbrico@cert.provincia.re.it](mailto:fabbrico@cert.provincia.re.it) - C.F. - P.IVA 00440730356

## **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 44 del 21/07/2022**

**OGGETTO: RETTIFICA ADEGUAMENTO DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMU PER L'ANNO 2022.**

L'anno duemilaventidue il giorno ventuno del mese di Luglio alle ore 17:00, convocata con appositi avvisi, si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

	<b>Nome</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
<b>1</b>	FERRARI ROBERTO	Sindaco	X	
<b>2</b>	NEGRI CRISTINA	Vice Sindaco		X
<b>3</b>	CANI FEDERICA	Assessore	X	
<b>4</b>	MANFREDOTTI CORRADO	Assessore	X	
<b>5</b>	POZZETTI ELISABETTA	Assessore	X	

PRESENTI: 4 ASSENTI: 1

Assiste alla seduta il Vice Segretario del Comune Elena Reggiani.

Il Sig. Ferrari Roberto, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**OGGETTO: RETTIFICA ADEGUAMENTO DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMU PER L'ANNO 2022.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**RICHIAMATI:**

- l'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- la Legge 23 dicembre 2000, n. 388, con la quale, all'articolo 53, comma 16, è stato stabilito che le aliquote dei tributi e dei servizi, sono stabiliti entro la data di approvazione del bilancio di previsione, a valere comunque per l'anno di riferimento del bilancio stesso;
- i commi dal 739 al 783 dell'articolo 1 della Legge n. 160/2019 (legge di bilancio 2020) che definiscono la nuova IMU con decorrenza dal 1° gennaio 2020;
- l'art. 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- il vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU ove si dispone che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'art. 1, comma 741, lettera d), della Legge n.160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
- l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore 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;

**CONSIDERATO** che il Comune di Fabbrico è dotato di:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 28/05/2003 e successiva variante approvata con Deliberazione C.C. n. 5 del 02/02/2004;
- Regolamento Edilizio Urbanistico (RUE) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 28/05/2003 e successive varianti approvate con Deliberazione C.C. n. 44 del 20/09/2004 e Deliberazione C.C. n. 8 del 19/03/2009;

**VALUTATO** che il Comune di Fabbrico è dotato degli stessi strumenti urbanistici (PSC, POC e RUE) del Comune di Rolo, nonché condivide la stessa area produttiva ecologicamente attrezzata denominata "APEA", quale ambito produttivo sovracomunale;

**ESAMINATE** le tavole grafiche di riferimento degli Strumenti urbanistici citati, PSC e RUE, con le quali si è potuto rilevare gli Ambiti territoriali e tutte le Aree inserite negli strumenti vigenti;

**VISTA** la Deliberazione Consiliare n. 2 del 20.03.2012 con cui è stato approvato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), successivamente modificato con delibera di Consiglio comunale n. 30 del 29.09.2012;

**VISTA** la precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 06.12.2021 che definiva i valori medi venali di riferimento per le aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2022;

CONSIDERATA la volontà dell'Amministrazione comunale di adeguare i valori medi venali delle aree fabbricabili del Comune di Fabbrico (di cui alla D.G.C. n.74/2021) rispetto ai valori massimi del Comune di Rolo (di cui alla D.G.C. n. 95 del 03.12.2021) a partire dall'anno 2022;

RITENUTO pertanto di rettificare per l'anno 2022, ai fini IMU e al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, oltreché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, i valori medi in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, compreso il valore medio venale per le aree dei fabbricati collabenti (categoria catastale F2);

CONSIDERATO che la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio, non può e non vuole essere esaustiva della casistica in tema di determinazioni del valore venale immobiliare delle aree che, per loro natura e morfologia, possono possedere caratteristiche peculiari da valutare caso per caso e che la determinazione del valore venale riveste carattere di generalità per essere estesa all'intero territorio comunale, pur con una valutazione analitica diversa in relazione alle zone territoriali e pertanto esso deve intendersi quale "importo di riferimento minimo";

PRESO ATTO che le aree edificabili relative a nuovi ambiti di espansione possono essere di due tipi: urbanizzate e non urbanizzate; le aree urbanizzate sono da intendersi prive delle aree di cessione e quindi relative alla sola superficie fondiaria;

VALUTATO che un'area è da ritenersi urbanizzata quando è possibile richiedere per quell'area un titolo abilitativo;

VISTA la seguente proposta in merito alla rettifica per adeguamento dei valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Fabbrico, ai fini dell'accertamento IMU, per l'anno 2022:

#### **A) AREE INSERITE NEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE P.S.C.**

##### **- RESIDENZIALE:**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| a) Ambito Urbano in espansione, non urbanizzato | € 20,00 al mq      |
| b) Ambiti di Riqualificazione                   | € 45,00 al mq      |
| c) Ambiti di trasformazione periurbani          | reddito dominicale |

##### **- PRODUTTIVO**

- |   |               |
|---|---------------|
| a) Ambito Urbano in espansione, non urbanizzato | € 15,00 al mq |
|---|---------------|

#### **B) AREE INSERITE NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE P.O.C.**

##### **- RESIDENZIALE**

- |  |                |
|--|----------------|
| a) Ambito Urbano Consolidato (C1, C2, C3)      | € 150,00 al mq |
| b) Ambito Urbano in espansione già urbanizzato | € 140,00 al mq |
| c) Ambito Urbano in espansione non urbanizzato | € 50,00 al mq  |

##### **- PRODUTTIVO**

- |  |               |
|--|---------------|
| a) Ambito specializzato attività produttive di livello comunale      | € 80,00 al mq |
| b) Ambito specializzato attività produttive di livello sovracomunale | € 85,00 al mq |
| c) Ambito in espansione non urbanizzato                              | € 30,00 al mq |
| d) Ambiti di Riqualificazione  | € 80,00 al mq |

### **C) AREE AGRICOLE PER FABBRICATI COLLABENTI (categoria catastale F2)**

- |  |   |
|--|---|
| a) Aree di fabbricati collabenti F2 in ambito agricolo     | € 20,00 al mq                                     |
| b) Aree di fabbricati collabenti F2 in ambito non agricolo | valore dell'ambito in cui ricade il fabbricato F2 |

PRESO ATTO degli allegati pareri, espressi sulla presente deliberazione, ai sensi degli artt. 49 e 147bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000:

- favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica (Ing. Maria Giulia Rinaldi), attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- favorevole, in ordine alla regolarità contabile, espresso dalla Responsabile dell'Area finanziaria Dott. Giuseppe Schena, in quanto l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Con votazione unanime e favorevole, espressa nei modi legge (o in forma palese);

### **DELIBERA**

- 1) DI RETTIFICARE per adeguamento dei valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Fabbrico, ai fini dell'accertamento IMU, per l'anno 2022, così come di seguito riportati:

#### **A) AREE INSERITE NEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE P.S.C.**

##### **- RESIDENZIALE:**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| a) Ambito Urbano in espansione, non urbanizzato | € 20,00 al mq      |
| b) Ambiti di Riquilificazione                   | € 45,00 al mq      |
| c) Ambiti di trasformazione periurbani          | reddito dominicale |

##### **- PRODUTTIVO**

- |   |               |
|---|---------------|
| a) Ambito Urbano in espansione, non urbanizzato | € 15,00 al mq |
|---|---------------|

#### **B) AREE INSERITE NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE P.O.C.**

##### **- RESIDENZIALE**

- |  |                 |
|--|-----------------|
| a) Ambito Urbano Consolidato (C1, C2, C3)      | €. 150,00 al mq |
| b) Ambito Urbano in espansione già urbanizzato | €. 140,00 al mq |
| c) Ambito Urbano in espansione non urbanizzato | €. 50,00 al mq  |

##### **- PRODUTTIVO**

- |  |               |
|--|---------------|
| a) Ambito specializzato attività produttive di livello comunale      | € 80,00 al mq |
| b) Ambito specializzato attività produttive di livello sovracomunale | € 85,00 al mq |
| c) Ambito in espansione non urbanizzato                              | € 30,00 al mq |
| d) Ambiti di Riquilificazione  | € 80,00 al mq |

### **C) AREE AGRICOLE PER FABBRICATI COLLABENTI (categoria catastale F2)**

- |  |   |
|--|---|
| a) Aree di fabbricati collabenti F2 in ambito agricolo     | € 20,00 al mq                                     |
| b) Aree di fabbricati collabenti F2 in ambito non agricolo | valore dell'ambito in cui ricade il fabbricato F2 |

- 2) DI ATTRIBUIRE ai suddetti valori carattere non vincolante né per l'Ufficio preposto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio espresso dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
- 3) DI DARE ATTO che le aree, sia di tipo residenziale che produttivo, relative ad ambiti in espansione sono da considerarsi già urbanizzate, per quanto suddetto, dalla data di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Le aree urbanizzate sono da intendersi prive delle aree di cessione e quindi relative alla sola superficie fondiaria;
- 4) DI DARE ATTO, altresì, che un'area è da ritenersi urbanizzata quando è possibile richiedere per quell'area un titolo abilitativo;
- 5) DI TRASMETTERE la presente deliberazione all'Ufficio Tributi del Comune di Fabbrico e all'Ufficio Tributi associato dell'Unione Pianura Reggiana;
- 6) DI DICHIARARE, con separata e unanime votazione, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di adottare con immediatezza gli atti consequenziali.

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Ferrari Roberto

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Vice Segretario  
Elena Reggiani



# COMUNE DI FABBRICO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

42042 – Via Roma n. 35 – Tel. 0522/751911 - Fax 0522/665368

Pec: [fabbrico@cert.provincia.re.it](mailto:fabbrico@cert.provincia.re.it) - C.F. - P.IVA 00440730356

Area Tecnica  
Area Tecnica

PROPOSTA DI GIUNTA N. 47 DEL 21/07/2022.

**OGGETTO: RETTIFICA ADEGUAMENTO DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMU PER L'ANNO  
2022**

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. 267/2000, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

Fabbrico, 21/07/2022

Il Responsabile  
Rinaldi Maria Giulia  
(parere sottoscritto digitalmente)



# COMUNE DI FABBRICO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

42042 – Via Roma n. 35 – Tel. 0522/751911 - Fax 0522/665368

Pec: [fabbrico@cert.provincia.re.it](mailto:fabbrico@cert.provincia.re.it) - C.F. - P.IVA 00440730356

Area Tecnica  
Area Tecnica

PROPOSTA DI GIUNTA N. 47 DEL 21/07/2022.

**OGGETTO: RETTIFICA ADEGUAMENTO DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMU PER L'ANNO  
2022**

## **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis comma 1 del D.Lgs 267/2000, in quanto l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica – finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Motivazione:

Fabbrico, 21/07/2022

Responsabile Area Finanziaria  
SCHENA GIUSEPPE  
(parere sottoscritto digitalmente)