



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 136 del 05/12/2022

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N. 136 DEL 05/12/2022

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI MINIMI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2022 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

L'anno duemilaventidue, questo giorno cinque del mese di Dicembre alle ore 19:00, convocata con appositi avvisi si è riunita nella Sala delle adunanze la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

SOTTILI ELISABETTA	Sindaco
VEZZANI NICOLA	Assessore
BERNI SIMONA	Assessore
BORIOLI MONICA	Assessore
GIOVANARDI VANNI	Assessore

Presente	Assente
X	
	X
X	
X	
	X

Totale presenti: 3

Totale assenti: 2

ASSISTE Il Vice Segretario Comunale Dott. Marco Terzi.

ASSUME LA PRESIDENZA Il Sindaco Elisabetta Sottili e, constatata la legittimità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti all'ordine del giorno.

.....



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 136 del 05/12/2022

OGGETTO

DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI MINIMI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2022 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art.5, comma 5 del D LGS n. 504 del 30/12/1992 “**Riordino della finanza locale degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge n. 421 del 1992**” il quale stabilisce che “*Per le aree fabbricabili, il valore e' 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*”;
- l'art. 13 del DL n. 201 del 06/12/2011 “**Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici**” convertito con modificazioni con L n. 214/2011 e smi;
- l'art. 36 comma 2 del DL n. 223 del 04/07/2006 “**Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale**” convertito con modificazioni dalla L n. 248/2006 il quale afferma “*un'area è' da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*”;

RICHIAMATE:

- la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 6 del 07/03/2022 all'oggetto “**IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ANNO 2022. DETERMINAZIONE ALIQUOTE**”;
- la DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n. 112 del 22/11/2021 all'oggetto “**DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI MINIMI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2021 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**”;

VISTE:

- la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 20 del 27/03/2008 all'oggetto “**ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) AI SENSI DELLA L.R. N. 20/2000 PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI**”;
- la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 34 del 21/07/2009 all'oggetto “**PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI LUZZARA (PSC). ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE FORMULATE DALLA GIUNTA PROVINCIALE E CONTRODEDUZION**”;



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 136 del 05/12/2022

- NI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI CONFRONTI DEL PSC ADOTTATO. APPROVAZIONE AI SENSI ART. 32 COMMA 9 L.R. N. 20/2000”;
- la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 79 del 29/11/2010 all’oggetto “ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) AI SENSI DELLA L.R. 20/2000 E DELLA L.R. 31/2002 E S.M.I.”, con la quale si sono confermate e/o previste le aree edificabili con intervento diretto;
 - la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 72 del 21/12/2011 all’oggetto “REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE): CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 33 DELLA L.R. N.20/2000”;
 - la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 48 del 25/07/2011 all’oggetto “1° PIANO OPERATIVO COMUNALE 2011-2016 (POC) - ADOZIONE” relativo unicamente agli ambiti APC3;
 - la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 73 del 21/12/2011 all’oggetto “1° PIANO OPERATIVO COMUNALE 2011-2016 (POC): APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 34 DELLA L.R. N.20/2000” relativo unicamente agli ambiti APC3;
 - la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 3 del 23/03/2015 all’oggetto “ADOZIONE AI SENSI DELL’ART. 32 LR 20/2000 - VARIANTE SPECIFICA AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)”;
 - la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 58 del 26/11/2015 all’oggetto “VARIANTE SPECIFICA AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI LUZZARA (PSC) E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) - ACCOGLIMENTO DELLA RISERVA FORMULATA CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA E APPROVAZIONE AI SENSI ART. 32 COMMA 9 L.R. N. 20/2000”;
 - la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 6 del 21/04/2017 all’oggetto “APPROVAZIONE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DELL’ART. A-14-BIS DELLA LR 20/2000 - PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI CAPPANONE INDUSTRIALE DELLA DITTA SIL.FER. DI FERRAMOLA GIUSEPPE & C SNC”;
 - la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 46 del 30/11/2018 all’oggetto “APPROVAZIONE VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE AI SENSI DELL’ART. A-14-BIS DELLA LR 20/2000 - PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI AUTOFFICINA MORA FRANCO & C SNC”;
 - la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 56 del 31/12/2021 all’oggetto “VARIANTE AL PSC FINALIZZATA ALL'INSERIMENTO DI UNA MEDIO-GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE ARU PR 14”;

VISTA infine la DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n. 100 del 29/08/2022 all’oggetto “ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI CHE PER EFFETTO DELLA LR N. 24/2017 “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L’USO DEL TERRITORIO” NON POSSONO PIU' ESSERE ATTUATE”, ed in particolare il punto n. 3) del dispositivo;



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 136 del 05/12/2022

DATO ATTO che l'eventuale minor gettito derivante dalla propria precedente deliberazione n. 100 del 29/08/2022, non è al momento quantificabile neppure in via presuntiva. Lo stesso potrà esserlo solo ad avvenuto incasso della II rata IMU per il corrente esercizio e di esso, qualora accertato, si terrà debitamente conto in sede di predisposizione del rendiconto dell'esercizio 2022, nonché in sede di stesura del bilancio di previsione 2023-2025 e seguenti e di verifica dei relativi equilibri;

CONSIDERATO CHE gli ambiti del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) denominati AN, ARU (ove non sia approvati il POC ed il PUA), APC (ove non sia approvato il POC, il PUA o vi siano attività già esistenti), in virtù del REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE):

- sono passibili solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sono da considerarsi edificabili ai fini IMU ma di fatto concretamente non ancora attuabili in mancanza dello strumento attuativo ovvero sia del PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) 2012-2017 non ancora approvato come affermato precedentemente;

ATTESO CHE:

- la LR n. 24 del 21/12/2017 “**Disciplina regionale sulla Tutela e l'uso del Territorio**” impone ai comuni l'avvio del procedimento di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente al nuovo Piano Urbanistico Generale, entro 3 anni dall'entrata in vigore delle legge ed entro i 2 anni successivi alla sua conclusione;
- l'UNIONE BASSA REGGIANA ha dato inizio all'iter amministrativo per la costituzione dell'UFFICIO DI PIANO (art. 55 della LR n.24 del 21.12.2017) e per la redazione del nuovo strumento urbanistico sovracomunale denominato PIANO URBANISTICO GENERALE - PUG - (art. 3 della LR n.24 del 21/12/2017);

CONSIDERATO INOLTRE CHE il RUE approvato con DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 72 del 21/12/2011 ha suddiviso l'AMBITO URBANO CONSOLIDATO (AUC), così come definito dal PSC, in 6 Sub-Ambiti caratterizzati da diverse capacità edificatorie, come sotto specificato:

- SUB AUC 1.1 Aree Urbane a prevalenza residenziale ($U_f=0.40$ mq/mq)
- SUB AUC 1.2 Aree Urbane a prevalenza residenziale ($U_f=0.65$ mq/mq)
- SUB AUC 2 Aree Urbane a Verde privato pertinenziale
- SUB AUC 3 Comparto PEEP
- SUB AUC 4 PUA vigenti secondo PRG previgente (PP o PR)
- AUC 5 di PSC Ambito a Verde Ecologico privato
- SUB AUC 6 Aree Urbane a prevalenza residenziale soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC n.)
- i sub ambiti SUB AUC 1.1, SUB AUC 1.2, SUB AUC 3, SUB AUC 4 e SUB AUC 6 sono da considerarsi edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), in quanto possibili oggetto di intervento diretto;
- il SUB AUC 2, Aree Urbane a verde privato pertinenziale, presenta delle restrizioni nell'edificabilità, ed in particolare, ai sensi dell'art. 5.2.5 del RUE, le costruzioni esistenti potranno essere ampliate una tantum nella misura massima pari al 35% della superficie utile residen-



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 136 del 05/12/2022

ziale preesistente, mentre nel caso di terreno libero da costruzioni si conferma l'inedificabilità;

- l'AUC 5 di PSC, Ambito a Verde Ecologico privato, presenta delle restrizioni nell'edificabilità, ed in particolare, ai sensi dell'art. 5.2.8 del RUE, le aree a verde ecologico privato sono soggetta ad inedificabilità, ad eccezione di autorimesse, gazebo, piscine ad uso esclusivamente privato;

RITENUTO OPPORTUNO CHE:

- i valori venali medi delle aree a ridotta edificabilità di cui sopra, ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), siano diminuiti rispetto a quelli degli ambiti totalmente edificabili, ed in particolare per il SUB AUC 2 si ritiene opportuna una riduzione pari all'80% del valore, e per quanto riguarda l'AUC 5 di PSC invece, da considerarsi alla stregua di un terreno agricolo;
- i valori medi venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili disciplinate da RUE, PSC e POC approvate per l'anno 2020 siano confermati anche per l'anno 2021 ai fini IMU;

RITENUTO INOLTRE CHE per le aree non ricomprese nell'allegata "TABELLA DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO PER L'ANNO 2022" - ma elencate nella DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n. 100 del 29/08/2022 - debba essere attribuito il valore agricolo medio (VAM);

RICHIAMATE:

- la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 13 del 07/03/2022 "**Approvazione del bilancio di previsione 2022-2024 e del documento unico di programmazione - D.U.P. 2022 - 2024**";
- la DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n.11 del 07/03/2022 "**Approvazione del piano esecutivo di gestione 2022 e triennale 2022-2024**";

ACCERTATA la regolarità amministrativa e contabile ai sensi dell'art. 147-bis del D LGS n. 267/2000 "**Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali**";

VISTI:

- gli artt. 48 e 124 del D LGS n. 267/2000 "**Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali**";
- il capo I dello "**Statuto comunale**" approvato con DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n.37/1995 modificato con DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 51/1995, n. 15/2000, n. 33/2000, n. 14/2004 e n. 2/2014;

ACQUISITI gli allegati pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del presente atto espressi ai sensi dell'art. 49 del D LGS n. 267/2000 "**Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali**" dai competenti responsabili di servizio e qui allegati quali parti integranti e sostanziali del medesimo;



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 136 del 05/12/2022

CON VOTI unanimi resi in forma palese

DELIBERA

- 1 **DI APPROVARE**, per le motivazioni in premessa citate, i valori orientativi medi venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2022 come indicati nell'allegato A) parte integrante della presente denominato "TABELLA DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO PER L'ANNO 2022" specificando che ai fini dell'applicazione dell'IMU i valori proposti hanno valenza dal 01 gennaio 2022;
- 2 **DI ATTRIBUIRE** per le aree non ricomprese nella predetta "TABELLA DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO PER L'ANNO 2022" - ma elencate nella DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n. 100 del 29/08/2022 - il valore agricolo medio (VAM);
- 3 **DI ATTRIBUIRE** il carattere non vincolante dei valori di cui all'allegata "TABELLA DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO PER L'ANNO 2022" né per l'ufficio comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (ex art. 5 comma 5 del D LGS n. 504 del 30/12/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
- 4 **DI ATTRIBUIRE** ai predetti valori vigenza ai fini IMU dal 01/01/2022 nonché per le annualità successive finché il Servizio Uso ed Assetto del Territorio, nella sua costante attività di monitoraggio delle compravendite, ravvisi elementi di mercato o di natura tecnico-normativa che ne richiedano la revisione e/o aggiornamento ovvero venga adottato ai sensi dell'art. 3 della LR n. 24/2017 il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Luzzara, tale da conferire ai terreni la qualifica edificatoria ai fini fiscali secondo quanto previsto dall'art. 1 comma 741 lettera d) della L n. 160/2019;
- 5 **DI DARE** opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi venali minimi attraverso la pubblicazione sul sito internet del Comune nelle pagine a ciò dedicate consentendo il download del file;
- 6 **DI DARE ATTO** che l'eventuale minor gettito derivante dalla propria precedente deliberazione n. 100 del 29/08/2022, di cui in premessa, non è al momento quantificabile neppure in via presuntiva. Lo stesso potrà esserlo solo ad avvenuto incasso della II rata IMU per il corrente esercizio e di esso, qualora accertato, si terrà debitamente conto in sede di predisposizione del rendiconto dell'esercizio 2022, nonché in sede di stesura del bilancio di previsione 2023-2025 e seguenti e di verifica dei relativi equilibri;



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 136 del 05/12/2022

- 7 **DI DARE ATTO CHE** il Responsabile del Procedimento è l'arch. Lanzoni Chiara, Responsabile del Servizio Uso e Assetto del Territorio;
- 8 **DI DICHIARARE**, ai sensi del vigente PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo collegiale, la Responsabile che ha espresso il parere e l'Istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 "**Nuove norme sul procedimento amministrativo**" s.m.i.;
- 9 **DI ADOTTARE** gli atti necessari e conseguenti al presente provvedimento per l'assolvimento degli obblighi di pubblicazione ai sensi del D. LGS n. 33/2013 "**Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni**";
- 10 **DI TRASMETTERE** il presente atto al "Servizio Programmazione Finanziaria e Controllo Servizi Amministrativi" per gli adempimenti di competenza;
- 11 **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D. LGS n. 267/2000 con separata ed unanime votazione resa per alzata di mano - stante l'imminenza della scadenza della seconda rata IMU per il 2022.



COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 136 del 05/12/2022

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Elisabetta Sottili

Il Vice Segretario Comunale
Dott. Marco Terzi
