COMUNE
DI LUGO
PROVINCIA DI RAVENNA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 168 DEL 26/11/2020

OGGETTO: "NUOVA" IMU - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2020 AI FINI DELL'ATTIVITA' DI CONTROLLO E DI ACCERTAMENTO.

Il giorno 26/11/2020 alle ore 15:00 si è riunita in modalità telematica di videoconferenza ai sensi dell'Ordinanza del Sindaco n. 14 del 17/03/2020 la Giunta Comunale, previa partecipazione ai Sigg.ri:

RANALLI DAVIDE	Sindaco
MONTALTI PASQUALE	Assessore (Vice Sindaco)
VALMORI VERONICA	Assessore
PEZZI LUIGI	Assessore
GALLETTI MARIA PIA	Assessore
GALLEGATI ANNA GIULIA	Assessore
ANCARANI VALENTINA	Assessore
POLETTI LUCIA	Assessore

Risultano assenti, al momento dell'adozione della presente deliberazione:

/ / / / / / / / / /

La seduta si considera tenuta nel luogo (residenza comunale) in cui si trovano il Sindaco DAVIDE RANALLI , che presiede la seduta, e il Segretario Generale Dott MARCO MORDENTI

Essendovi il numero legale per la validità dell'adunanza, il Sindaco dichiara aperta la seduta, alla quale assiste il Segretario Generale
Il verbale e i suoi allegati sono sottoscritti dal Segretario al fine di attestare la loro corrispondenza con i documenti approvati.

LA GIUNTA COMUNALE

adotta la seguente deliberazione:

Richiamata:

- la delibera di Consiglio Comunale di Lugo n. 96 del 19/12/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2020-2022 ss.mm.ii.;

- la delibera di Consiglio Comunale di Lugo n. 97 del 19/12/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2020-2022 ss.mm.ii.;

- la delibera di di Giunta Comunale di Lugo n. 206 del 19/12/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione - Parte contabile - anno 2020/2022;

- la delibera di Giunta Comunale di Lugo n.82 del 2/7/2020 con la quale è stato approvato il PEG - PIANO PERFORMANCE - PDO 2020-2022 anno 2020 (ART. 197, CO.2. lett. A D.LGS N.267/00 E ART.10 D.LGS.150/2009)

Visto l'art. 1 – comma 739 e seguenti della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020-2022) e successive modificazioni, che disciplina l'applicazione della "nuova" imposta municipale sugli immobili a decorrere dall'anno 2020, sulla base alle disposizioni suddette, nonché con riferimento all'articolo 8, comma 1, e articolo 9, comma 1, del D. Lgs. n. 23/2011 in quanto compatibili;

Considerato che a norma delle richiamate disposizioni normative, il presupposto per l'applicazione dell'imposta municipale è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili;

Dato atto che ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. d) della richiamata Legge n. 160/2019, per area fabbricabile si intende: "*l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.(...)*";

Considerato che, ai sensi dell'art. 1, comma 746, della Legge istitutiva della "nuova" IMU, la base imponibile dell'area edificabile è costituita dal valore 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato";

Preso atto che l'art. 52, del D.Lgs. n. 446/1997, riconosce ai Comuni potestà regolamentare in ordine alla gestione delle entrate di propria competenza, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei Contribuenti;

Considerato che, in virtù della potestà regolamentare disciplinata dal suddetto articolo 52, l'ente locale ha il compito di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, nonché per rendere trasparente l'azione amministrativa;

Rilevata la difficoltà dei Contribuenti nella determinazione della predetta base imponibile, tenuto conto che il "valore venale in comune commercio" non è sempre quantificato nella stessa misura dai diversi operatori del mercato e dall'Ufficio Entrate Comunali, addetto al controllo delle dichiarazioni e dei versamenti dell'imposta municipale propria, con conseguente possibile insorgenza di contenzioso e di contestazioni da parte dei Contribuenti;

Ritenuto, pertanto, opportuno stabilire i valori venali di indirizzo per la valutazione delle aree edificabili presenti sul territorio comunale, utili per la determinazione della base imponibile ai fini IMU e del calcolo della corrispondente imposta dovuta;

Rammentato inoltre che, il citato comma 746, della Legge n. 160/2019, prevede che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma

dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato";

Visto il vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria, adottato ai sensi del citato art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997, che all'art. 2 avente per oggetto *"Valore venale delle aree edificabili*" così recita:

"*1. Stante la definizione di area edificabile di cui al precedente articolo 8, la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata in base al valore venale, come risultante da atto pubblico e comunque in misura non inferiore ai valori venali che il Comune può deliberare periodicamente.*
2. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico, un valore superiore a quello deliberato. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico.
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminai, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
4. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come identificata al precedente articolo 8 è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, in adesione alle disposizioni indicate dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006.
5. L'area frazionata rispetto al fabbricato a cui risulterebbe asservita è assoggettabile ad autonoma tassazione fino al perdurare della sua separata indicazione negli archivi catastali.
6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche per i casi di aree interessate da interventi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n. 504/1992".

Visti i valori rilevati nella pubblicistica immobiliare, negli atti di compravendita dei terreni edificabili siti nel territorio del Comune e di quanto già in possesso negli archivi dell'Ufficio stesso, quali dichiarazioni I.C.I. ed I.M.U.;

Riconosciuto che le planimetrie e i valori minimi al mq delle aree edificabili allegati al presente atto costituiranno riferimento applicativo per la determinazione delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali nei casi previsti dai relativi strumenti urbanistici nonché a quegli atti che fanno riferimento ai valori IMU, fermo restando che l'applicazione dei suddetti importi potrà avvenire alle pratiche, comunque denominate, presentate dopo l'approvazione del presente atto compresi gli accordi operativi e altri strumenti di attuazione;

Considerato inoltre che per maggior trasparenza ed equità nel trattamento dei contribuenti, anche in sede di utilizzo di strumenti deflattivi del contenzioso (es. accertamenti con adesione) sono stati definiti dei coefficienti correttivi di abbattimento dei valori delle aree che tengano in dovuto conto le eventuali fattispecie di deprezzamento come definite nella tabella allegato C). Tali abbattimenti sono derogabili solo in casi particolari non codificati nella suddetta tabella, opportunamente documentati dal contribuente e adeguatamente argomentati con perizia estimativa che potrà essere sottoposta al controllo del Servizio di Piano per la necessaria valutazione di congruità;

Dato atto inoltre, nel caso di ristrutturazioni di immobili in zona rurale, caso non previsto dalla tabella A), si applica un valore dell'area su cui calcolare l'imposta, ad intervento, indipendentemente dalla metratura dello stesso pari a € 50.000,00 nel caso di immobili residenziali e pari a € 25.000,00 nel caso di immobili non residenziali, salvo perizia di stima riferita al valore del fabbricato in costruzione;

Atteso che i valori minimi espressi nella tabella sono da ritenersi puramente indicativi in quanto al fine della valutazione delle aree, ai sensi del già citato articolo 1, comma 746 della Legge n. 160/2019 occorre comunque riferirsi al valore venale in comune commercio;

Visto il D. Lgs 18.08.2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali);

Considerato che:

- con atto costitutivo rogato dal Notaio Vincenzo Palmieri di Lugo in data 27.12.2007 repertorio nr. 348909/29573 e registrato a Lugo in data 28.12.2007 al nr. 7598 serie 1 T, i Comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda e Sant'Agata sul Santerno hanno costituito l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna;

- con atto Rep. n. 1 in data 31.05.2008 è stata approvata la Convenzione per il conferimento all'Unione dei Comuni della Bassa Romagna delle funzioni relative alle entrate comunali;
- con Decreto del Presidente dell'Unione n. 29 del 30.09.2017 è stato attribuito l'incarico di Dirigente del Settore Entrate Comunali alla Dott.ssa Stefania Zammarchi;

Sentito il Settore Programmazione Territoriale in merito alla classificazione delle aree ed agli ambiti RUE di cui alla tabella dei valori di riferimento;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Entrate dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna;

Visto il parere di regolarità contabile e l'attestazione relativa alla copertura finanziaria espressi dal Dirigente dell'Area Servizi Finanziari dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 comma 1, 147 bis e 183 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;

Partecipano alla votazione in presenza il Sindaco DAVIDE RANALLI e gli Assessori PASQUALE MONTALTI (Vice Sindaco), VERONICA VALMORI, in videoconferenza gli Assessori, LUIGI PEZZI, MARIA PIA GALLETTI, ANNA GIULIA GALLEGATI VALENTINA ANCARANI, LUCIA POLETTI

Ad unanimità di voti;

D E L I B E R A

- di approvare la tabella dei valori minimi di indirizzo al metro quadrato delle aree fabbricabili (allegato A), individuate per zone omogenee nell'ambito del territorio comunale, e relative deroghe e criteri indicati in premessa, ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale, di cui all'art. 1, comma 739 e seguenti della Legge n. 160/2019 e s.m.i. e la relativa mappa con delimitazioni delle "fasce" dell'intero territorio comunale riferite agli ambiti previsti dagli strumenti urbanistici vigenti (allegato B), nonché la tabella dei coefficienti correttivi dei valori (allegato C) che si allegano al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

- di stabilire che non si darà corso ad alcun accertamento qualora la "nuova" IMU sia stata versata sulla base di valori non inferiori a quelli predeterminati, purché non siano stati riscontrati atti di compravendita con valori maggiori di quelli indicati nell'allegato A al presente atto;

- di dare atto che qualora il Contribuente abbia dichiarato il valore venale delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall’applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all’eccedenza di imposta versata a tale titolo;

- di dare atto che i valori proposti sono compatibili con gli stanziamenti del bilancio di previsione 2020-2022.

La Giunta, inoltre, vista l'urgenza, sempre ad unanimità di voti;

D E L I B E R A

- di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - IV comma - del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000.

Il Presidente	Il Segretario Generale
DAVIDE RANALLI	MARCO MORDENTI

LUGO									
		CAPOLUOGO					C. MAGGIORI	CENTRI MINORI	
		CENTRALE	SEMICENTRALE	SEMICENTRALE bis	PERIFERICA	PERIFERICA BIS	CENTRI MAGG.	CENTRI MINORI	CENTRI MINORI BIS
TIPO	AMBITO RUE	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF
Aree urbanizzate * **	ACS - centri storici AUC 1 ambiti consolidati con presenza di elementi di pregio - **con DR** AUC 3 - ambiti consolidati per residenza e misti di buona qualità	384	285	249	106	124	106	85	60
	AUC 4 - ambiti consolidati per residenza e misti di buona qualità	307	228	199	85	99	85	68	48
	AUC 5 - porzioni di ambiti consolidati soggetti a convenzione ***	261	194	169	72	84	72	62	41
	AUC 6 - ambiti consolidati di impianto non recente	223	166	145	62	72	62	53	35
	Aree disciplinate dall'art. 5.6 del PSC	153	114	100	43	50	43	34	24
	AUC 1 ambiti consolidati con presenza di elementi di pregio - **lotto vuoto** AUC7 - ambiti consolidati non edificati	10	10	10	8	10	8	7	5
	APF - poli funzionali con accordo territoriale approvato AR - ambiti urbani da riqualificare inseriti nel POC	303	225	197	84	98	84	72	48
TIPO	AMBITO POC / ACCORDO OPERATIVO	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF
Aree da urbanizzare	ex aree ANS entrate in POC adottato - fino a PUA adottato o approvato	182	135	118	50	59	50	40	29
	ex aree ANS entrate in POC - con PUA adottato o approvato, oppure Accordo operativo approvato	223	166	145	62	72	62	49	35
TIPO	AMBITO PSC	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF
Aree urbanizzabili	ANS esclusi dal POC AR esclusi dal POC ASP2 esclusi dal POC APF senza accordo territoriale	3	3	3	3	3	3	3	3
TIPO	AMBITO RUE	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF
Aree urbanizzate * **	ASP 1.1 - ambiti specializzati per attività produttive	108	90	90	79	66	38	38	38
	ASP 1.2 - ambiti specializzati per attività commerciali e terziarie ASP 1.3 - ambiti consolidati per attività ricreative e di spettacolo	132	110	110	95	77	44	44	44
TIPO	AMBITO POC / ACCORDO OPERATIVO	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF	€/mq SF
Aree da urbanizzare	ex aree ASP2 entrate in POC adottato - fino a PUA adottato o approvato	86	71	71	71	52	30	30	30
	ex aree ASP2 entrate in POC - con PUA adottato o approvato, oppure Accordo operativo approvato	105	87	87	87	64	37	37	37

NOTE (Le seguenti riduzioni o incrementi possono essere determinate esclusivamente ai fini tributari per il calcolo dell'IMU dovuta per le aree fabbricabili)

* In caso di demolizione e ricostruzione il valore è ridotto del 5%

** In caso di aree con perimetro del comparto di attuazione in iter (da legenda RUE) il valore è incrementato del 5%

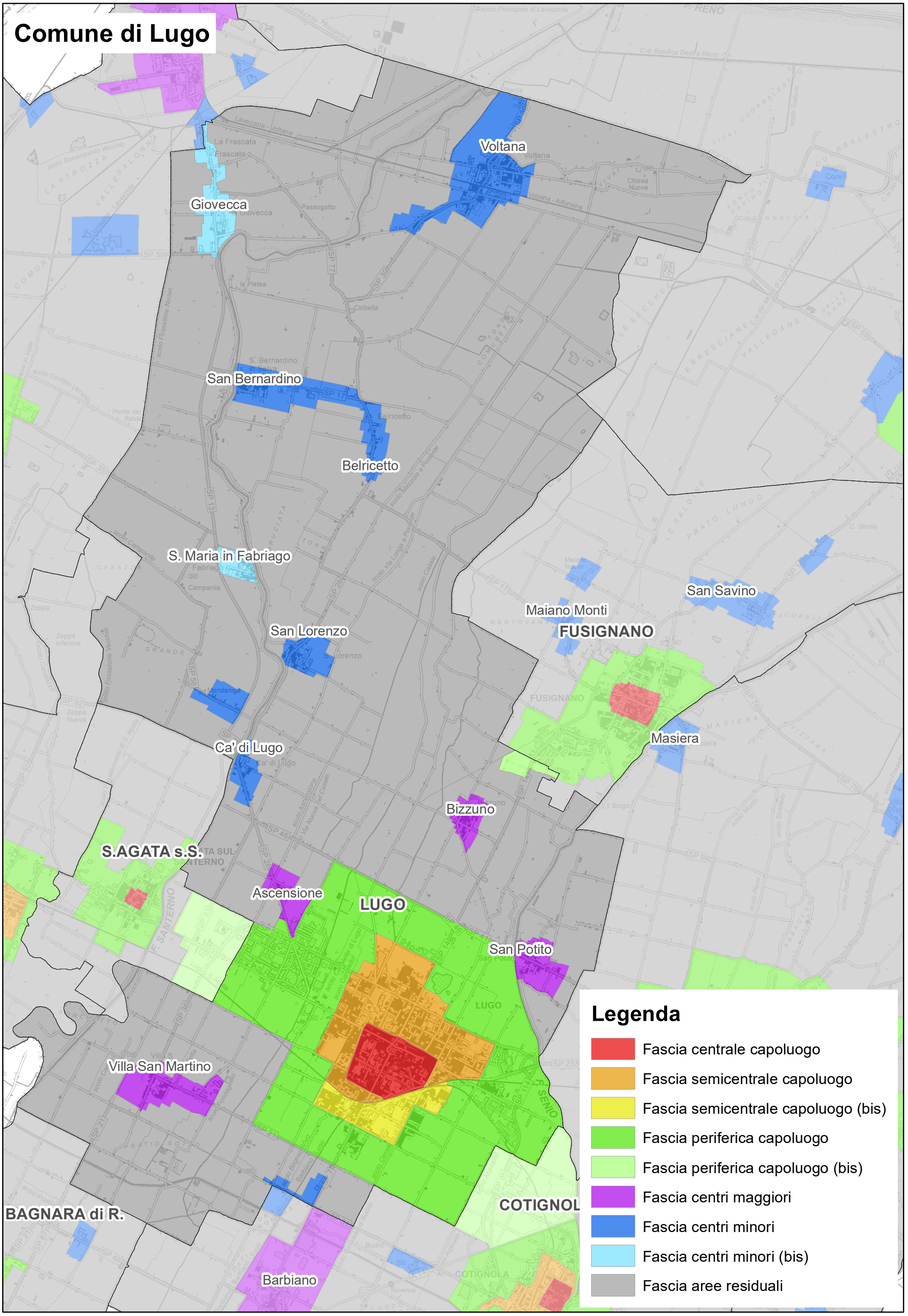
*** In caso di aree superiori a 10000 mq di superficie fondiaria il valore è ridotto del 5%

1) Il valore delle aree con permesso di costruire convenzionato è assimilato al valore delle aree con accordo operativo approvato.

2) Il valore delle aree particolari di cui all'art. 4.8.1 del RUE è da valutare per similitudine agli ambiti indicati nelle tabelle di cui sopra.

3) Il valore delle aree, in caso di ristrutturazioni di immobili in zona rurale, è di € 50000 nel caso di immobili residenziali e € 25000 nel caso di immobili non residenziali (indipendentemente dalla metratura)

Comune di Lugo



ALLEGATO C

Coefficienti correttivi.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche di ogni singolo lotto, si ritiene necessario definire il più probabile valore venale dell'area edificabile applicando dei coefficienti correttivi ai valori unitari massimi descritti in tabella. Le caratteristiche principali da considerare sono le seguenti:

FATTISPECIE DI DEPREZZAMENTO	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	note
Lotto intercluso	Lotto confinante con proprietà diverse privo sia di accesso alla pubblica via sia di servitù costituita	30%	La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, al medesimo soggetto
Lotto soggetto a trasferimento di volume	Lotto sul quale, per effetto di normative sovraordinate, è impossibile edificare, ma che può beneficiare del trasferimento di volume su lotti limitrofi.	30%	La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, al medesimo soggetto
Lotto con superficie fondiaria insufficiente per un' autonomo intervento edilizio	Lotto che pur sviluppando una cubatura edificabile non rispetta la SF minima prevista dal RUE o presenta caratteristiche tali che non consentono una reale autonoma edificabilità per il rispetto delle distanze minime dai confini di proprietà e dalle sedi stradali	40%	La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota al medesimo soggetto, purchè risulti astrattamente possibile utilizzare, nella sua totalità, la volumetria prodotta
Lotto con particolare conformazione geometrica	Lotto che pur sviluppando una cubatura edificabile e rispettando la SF minima prevista dal RUE presenta caratteristiche che per configurazione non consente una reale autonoma edificabilità	30%	
Lotto con presenza di servitù (quali ad esempio passaggio di terzi, tubazioni per sottoservizi ecc) e vincoli sostanziali all'edificabilità	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive che riducono la capacità edificatoria e a vincoli derivanti da disposizioni sovraordinate che incidono	30%	
Oneri per adattamento e bonifiche del terreno	Riconoscimento di particolari oneri di bonifica del terreno con demolizione di edifici esistenti, drenaggi, muri contro terra, riempimento dislivelli ecc.	10%	
Altre situazioni	Casistiche non indicate ma che possono rappresentare situazioni di criticità per l'edificazione dell'area	10%	Anche in caso di più comproprietari obbligati alla presentazione di un progetto unitario di lottizzazione.
Massimo abbattimento consentito dalla somma dei fattori precedenti		60%	