

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE



COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città Metropolitana di Bologna

APPROVAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE
FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALA BOLOGNESE - ANNO
2024

Nr. Progr. **107**
Data **24/09/2024**
Seduta NR. **33**
Titolo **6**
Classe **3**
Sottoclasse **0**

L'anno *DUEMILAVENTIQUATTRO* questo giorno *VENTIQUATTRO* del mese di *SETTEMBRE* alle ore 20:00 convocata con le prescritte modalità, presso la solita sala delle adunanze si è riunita la *Giunta Comunale*.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
BASSI EMANUELE	SINDACO	S
RIBERTO ELEONORA	ASSESSORE	S
TRAPPELLA ORNELLA	ASSESSORE	S
CAPPUCCIO MICHELE	ASSESSORE	S
BORTOLOTTI EDRA	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti: 5</i>		<i>Totali Assenti: 0</i>

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, *CICCIA ANNA ROSA*.

Il Sig. *BASSI EMANUELE* 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.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 107 DEL 24/09/2024

OGGETTO:

APPROVAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALA BOLOGNESE - ANNO 2024

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la Legge di stabilità 2014 (art. 1, comma 639-704, legge 27 dicembre 2013, n. 147), nell'ambito di un disegno complessivo di riforma della tassazione immobiliare locale, ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), composta dall'imposta municipale propria (IMU), dalla tassa sui rifiuti (TARI) e dal tributo sui servizi indivisibili (TASI);
- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha previsto, con decorrenza dall'anno 2020, da un lato che: "... *l'imposta unica comunale, di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) ...*", e dall'altro che: "... *l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai comma da 739 a 783 ...*".

RILEVATO che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come "*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.*";
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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'articolo 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di Cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che "*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*";

CONSTATATO che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

VISTO il combinato disposto dell'articolo 13 - comma 13 del D.L. n. 201/2011 e dell'articolo 14 - comma 6 del D.Lgs. n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446;

RICHIAMATO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 24/09/2020;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 107 DEL 24/09/2024

RITENUTO quindi opportuno, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio tributi comunale, procedere all'individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2024, senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del Comune di Sala Bolognese, così come previsto dall'art. 2 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

VISTA la L.R. n. 24/2017 e s.m.i. recante "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che abrogando la L.R. n. 20/2000 introduce quale strumento urbanistico comunale il PUG – Piano Urbanistico Generale;

VALUTATO che con l'entrata in vigore della nuova Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 e s.m.i. sono state introdotte importanti modifiche al regime edificatorio delle aree che avranno un impatto sul calcolo dei valori delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU) in quanto le aree denominate "ARS o APR" inserite nel PSC vigente non adottate entro la data del 31/12/2021 e successivamente non approvate entro la data del 31/12/2023 non possono più essere attuate;

RICHIAMATA la Deliberazione della G.C. n. 137 del 28/09/2023 con la quale venivano approvati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2023;

VALUTATO che il nuovo PUG è stato assunto con Delibera di Giunta n. 88 del 05/07/2022 e successivamente adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 26/10/2023;

CONSIDERATO che:

- l'applicazione del Regolamento dell'Imposta Municipale Propria con l'entrata in vigore del Piano Urbanistico Generale avrà necessità di cambiamenti radicali della metodologia operativa e pertanto necessiterà tempi di valutazione più elevati e per i quali è opportuno organizzare diversi incontri tra i tecnici incaricati per la redazione del piano e il tecnico incaricato per la valutazione delle stime dei valori di comune commercio delle aree fabbricabili;
- all'interno del territorio urbanizzato TU sono presenti delle aree di completamento – aree residue di piani urbanistici attuativi con convenzioni urbanistiche scadute e opere di urbanizzazioni già realizzate, per le quali gli effetti dell'applicazione del PUG non comportano modifiche al calcolo dei parametri edilizi e conseguentemente del valore venale delle aree in comune commercio;
- i valori di compravendita dei fabbricati sono sostanzialmente invariati rispetto al 2023 sulla base dei dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

VISTI:

- la L.R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e ss.mm.ii;
- la nuova Legge Regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- l'articolo 1, commi 639-704, della L. n. 147/2013;
- l'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in Legge n. 214/2011);
- il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento comunale vigente;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 107 DEL 24/09/2024

DATO ATTO che, in applicazione dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modificazioni e integrazioni sono stati acquisiti, sulla proposta di cui trattasi per entrarne a far parte integrante e sostanziale:

- il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area "Tecnica" in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Area "Finanziaria e Controllo" in ordine alla regolarità contabile;

CON voti favorevoli e unanimi espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

1. di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di confermare per l'anno 2024 i valori determinati per l'anno 2023 per le aree già individuate all'interno della Relazione di Stima del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria, approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 137 del 28/09/2023;
3. di dare atto che all'interno del territorio urbanizzato TU sono presenti delle aree di completamento – aree residue di piani urbanistici attuativi con convenzioni urbanistiche scadute e opere di urbanizzazioni già realizzate, per le quali gli effetti dell'applicazione del PUG non comportano modifiche al calcolo dei parametri edilizi e conseguentemente del valore venale delle aree in comune commercio;
4. di dare atto che a seguito dell'approvazione del PUG verrà riformulata la metodologia di stima del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria;
5. di demandare ogni ulteriore incombenza, per le rispettive competenze, al Direttore della IV^ Area "Tecnica" e al Direttore della II^ Area "Finanziaria e Controllo";
6. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza del contenuto della presente deliberazione.

Inoltre, stante la necessità di procedere con le tempistiche del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria,

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'articolo 134 - comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000;

CON voti favorevoli e unanimi espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 107 DEL 24/09/2024

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
BASSI EMANUELE

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CICCIA ANNA ROSA

Sala Bolognese, Lì 25/09/2024



COMUNE DI SALA BOLOGNESE

Città Metropolitana di Bologna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Delibera **107** del **24/09/2024**

AREA TECNICA

OGGETTO

APPROVAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALA BOLOGNESE - ANNO 2024

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

<p>IL DIRETTORE DELL'AREA INTERESSATA</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE</p> <p>IL DIRETTORE DI AREA</p> <p>Data 23/09/2024</p> <p>ALIMONTI GIULIANA</p>
<p>IL DIRETTORE AREA FINANZIARIA E CONTROLLO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: FAVOREVOLE</p> <p>IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI</p> <p>Data 23/09/2024</p> <p>DEGLI ESPOSTI MARICA</p>