



# COMUNE DI BERTINORO

Provincia di Forlì - Cesena

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>N. 68</b>	<b>Seduta del 04/06/2018</b>
--------------	------------------------------

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI A FINI IMU APPROVATI CON D.G.M. N. 161 DEL 10/10/2013 E S.M.I. A SEGUITO DELLA SCADENZA DEL PRIMO POC E DELL'ADOZIONE DEL 2° POC.**

L'anno duemiladiciotto (2018), addì quattro (04) del mese di Giugno, alle ore 15:00 alla sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle seguenti persone:

		PRESENTE	ASSENTE
FRATTO GABRIELE ANTONIO	Sindaco	SI	
ALLEGNI GESSICA	Assessore	SI	
ARGELLI FRANCESCA	Assessore		SI
CAPUANO MIRKO	Assessore - Vice Sindaco	SI	
GHEZZI GIORGIO MARIA	Assessore		SI
LEONI ELISA	Assessore	SI	

Assiste alla seduta Il Segretario Generale Dott. Giancarlo Infante

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

**LA GIUNTA COMUNALE**

## PREMESSO CHE

l'art. 14 comma 6 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, prevede che in materia di Imposta municipale propria è confermata la potestà regolamentare di cui all'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997;

l'art. 13 D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214, recante "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", compatibilmente con le disposizioni di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 disciplina l'anticipazione in via sperimentale dell'applicazione dell'IMU a decorrere dall'anno 2012;

l'art. 4 del D.Lgs- 2 marzo 2012 n. 16, convertito con modificazioni della Legge 26 aprile 2012, n. 44 ha apportato sostanziali modifiche della disciplina iniziale dell'IMU;

con Deliberazione di C.C. n. 23 del 26 giugno 2003 avente ad oggetto "Criteri e valori di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili agli effetti dell'ICI" è stato approvato lo studio predisposto dall'Agenzia del Territorio "Stima del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio di Bertinoro";

nella medesima Deliberazione si stabiliva che il periodico aggiornamento dei valori di cui allo studio era di competenza della Giunta che avrebbe potuto adeguarli in funzione dell'andamento dei prezzi ISTAT;

con Deliberazione di G.C. n. 161 del 10/10/2013 è stato approvato lo "Studio sui valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU ubicate nel territorio comunale di Bertinoro predisposto dall'Ufficio Tecnico con relative tabelle ed elaborati grafici;

con Deliberazione di G.C. n. 221 del 30/12/2013 avente ad oggetto "Indirizzi sull'applicazione dei valori di mercato delle aree edificabili a fini IMU approvati con DGM n. 161 del 10/10/2013", sono stati approvati i seguenti indirizzi sulle modalità applicative delle aree edificabili a fini IMU:

- per i Sub – ambiti A10.0 "con capacità edificatoria da trasferire" qualora sia dimostrata l'impossibilità di edificare sul posto, per motivi di conformazione, assenza dei requisiti di accessibilità, ecc., deve essere applicato un coefficiente pari a 0,6 al valore di cui alla tabella "ambiti consolidati A10" dell'allegato B allo Studio approvato con DGM n. 161/2013;
- per i PUA a destinazione produttiva ricadenti in ambiti consolidati A13 è prevista la riduzione del valore riportato nella tabella "Ambiti A13" dell'allegato B allo Studio approvato con DGM 161/2013, applicando a tale valore un coefficiente pari a 0,6 qualora si dimostri che l'area debba essere ancora infrastrutturata, in conseguenza del costo aggiuntivo delle opere per urbanizzare l'area;
- per le aree assoggettate a pianificazione attuativa residenziale e/o terziaria qualora non sia stato assegnato un valore specifico o nei casi non schedati da POC o RUE il valore da utilizzare è quello riportato nella tabella "ambiti A10.5" dell'allegato B allo Studio approvato con DGM 161/2013, riparametrando tale valore in base al rapporto tra l'indice reale del comparto e l'indice di edificabilità riportato in tabella;

con Deliberazione di G.C. n. 139 del 22/12/2016 avente ad oggetto "Indirizzi sull'applicazione dei valori di mercato delle aree edificabili a fini IMU approvati con DGM n. 161 del 10/10/2013", sono stati approvati i seguenti indirizzi sulle modalità applicative delle aree edificabili a fini IMU:

- per le aree assoggettate a PUA a destinazione terziaria o mista (terziaria e residenziale) ricadenti in ambiti consolidati A10.5 prevedere il medesimo coefficiente di abbattimento del valore previsto per i PUA in ambito produttivo A13.3, pari a 0,6, qualora si dimostri che l'area debba essere ancora infrastrutturata, in conseguenza del costo aggiuntivo delle opere per urbanizzare l'area;

RILEVATO che non sono stati riportati i valori relativi ai SUB ambiti A13 per le frazioni di Bracciano, Collinello, Polenta, San Pietro in Guardiano;  
RITENUTO di dover integrare la tabella 1 "AMBITI CONSOLIDATI" predisposta dall'Ufficio di Piano con la stessa metodologia utilizzata per la determinazione del valore dei sub ambiti A13 a destinazione terziaria – ricettiva – produttiva;

**PREMESSO INOLTRE CHE**

con Deliberazione di C.C. n. 78 del 27/09/2012 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC);

con Deliberazione di C.C. n. 49 del 15/06/2015 è stata approvata la variante al POC per la modifica del PUA "PAC 17/18" a seguito della volontà del soggetto attuatore di rinunciare a parte della capacità edificatoria assegnata con la variante al PRG 2007 a fronte di monetizzazione di opere pubbliche e di conseguenza alle opere in proprio carico, valutata positivamente dall'Amministrazione in quanto permette il rilancio dell'economia del centro termale con modalità attuative più snelle e rapide;

con Deliberazione di C.C. n. 99 del 30/11/2015 è stata approvata la variante specifica al P.O.C. ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e smi, relativa al progetto co-finanziato dalla Regione Emilia Romagna denominato "Percorsi ciclopedonali sicuri lungo la via Emilia storica – Centro abitato di Panighina (Bertinoro)" ai sensi dell'art. 12, 6a comma, della L.R. n. 37/2002 che ha modificato le schede di attuazione "PAN\_3", "PAN\_4" e "PAN\_6";

con Deliberazione di C.C. n. 14 del 19/04/2016 è stata approvata, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000, la terza Variante al Primo Piano Operativo Comunale di Bertinoro per la localizzazione di opere pubbliche e modifiche agli accordi ex art. 18 LR 20/2000 e smi;

con Deliberazione di C.C. n. 78 del 15/12/2016 è stata adottata la variante generale al RUE ai sensi del combinato disposto degli art.li 33 e 34 della LR 20/2000, redatta in recepimento del primo POC;

con Deliberazione di C.C. n. 47 del 26/05/2017 è stata adottata la variante generale al PSC ai sensi dell'art. 32 della LR 20/2000, di riduzione degli ambiti di espansione;

con Deliberazione di C.C. n. 57 del 24/07/2017 è stata approvata, parzialmente, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000, la sesta Variante al Primo Piano Operativo Comunale di Bertinoro al fine di assegnare la capacità edificatoria residua derivante dalla modifica agli strumenti urbanistici e dalle Schede di Attuazione allegate al primo POC decadute;

con Deliberazione di C.C. n. 73 del 25 ottobre 2017 è stata approvata definitivamente, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000, la VI Variante al Primo Piano Operativo Comunale di Bertinoro;

DATO ATTO CHE il quinquennio di efficacia del primo POC è terminato in data 7 novembre 2017, essendo stato pubblicato l'avviso di approvazione sul BURERT in data 7/11/2012;

RAVVISATO che con Deliberazione di G.C. n. 105 del 7 novembre 2017 è stata approvata la ricognizione sullo stato di attuazione delle schede di attuazione allegate al primo POC;

che con la medesima Deliberazione viene dato atto che i PUA vengono considerati decaduti in caso di mancata presentazione entro la scadenza del primo POC, ovvero il 7 novembre 2017, come previsto dalla L.R. 20/2000 e smi, dal PSC e dal primo POC;

VERIFICATO con la Regione Emilia – Romagna che le aree destinate a PUA decaduti devono essere considerate come "zone bianche" che, secondo la giurisprudenza in materia, non rendono l'area priva di disciplina urbanistica ma, soggetta all'art. 9 del DPR 380/2001, nelle more della loro ri-pianificazione;

tale articolo prevede al comma 1, salvo più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali, fuori dal perimetro dei centri abitati, interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro e in caso di interventi a destinazione produttiva, limita la superficie coperta ad un decimo dell'area di proprietà;

RITENUTO pertanto necessario, nelle more dell'approvazione della variante generale al RUE che ri-pianificherà tali aree, equipararle, ai fini IMU, alle aree agricole;

DATO ATTO CHE i PUA da considerare decaduti e pertanto aventi destinazione agricola ai fini IMU sono:

- PAC1 a San Pietro in Guardiano;
- CA3A a Santa Maria Nuova;
- CA17 ed il PUA di VIA FONDE a S. Croce;
- il PAC15bis a Bertinoro;
- il PAC27 a Fratta Terme;
- il PAC33 per la parte in ampliamento a Fratta Terme;

RITENUTO necessario integrare la tabella 2 specificando quali PUA sono decaduti a seguito di scadenza del primo POC e quali stralciati su richiesta della proprietà;

PRESO ATTO CHE

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 28 settembre 2017 è stato approvato lo schema di “avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento da inserirsi nel secondo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) di Bertinoro, ai sensi art. 30 l.r. 20/2000”

con Deliberazione di C.C. n. 80 del 20 novembre 2017 è stato adottato il secondo POC ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000;

PRESO ATTO della ricognizione delle schede di attuazione del POC a seguito di scadenza del primo POC, come da ricognizione approvata con Deliberazione di G.C. n. 105 del 7 novembre 2017;

DATO ATTO CHE con Deliberazione di C.C. n. 21 del 8 maggio 2018 è stato approvato lo stralcio dell'ambito A12-8bis a Fratta Terme e contestualmente approvata la riduzione di un ulteriore ambito A12-7 a Fratta Terme in accoglimento della richiesta della proprietà;

VERIFICATO che per quanto attiene agli ambiti di PSC, nelle more dell'approvazione della variante generale, si fa riferimento, ai fini IMU, agli ambiti di trasformazione A12 e A13 vigenti di cui al PSC approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14.09.2006 con la quale il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Forlì-Cesena assume valore ed effetti del P.S.C. Comunale e successiva variante specifica al P.T.C.P. della Provincia di Forlì-Cesena ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. 20/2000 approvata con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 103517/57 del 10 dicembre 2015;

VERIFICATO che, per quanto attiene agli ambiti di cui alla schede di attuazione del primo POC che hanno adempiuto agli obblighi previsti da recepire nel RUE si fa riferimento, ai fini IMU, al valore riportato nelle Tabelle n. 3 “SCHEDE DI ATTUAZIONE DEL PRIMO POC” e n. 3a “SCHEDE DI ATTUAZIONE RELATIVA ALLE VARIANTI AL PRIMO POC” predisposto dall'Ufficio di Piano con la stessa metodologia utilizzata per la determinazione del valore delle aree del POC;

RITENUTO necessario definire i valori di riferimento ai fini IMU delle Schede di attuazione previste dal 2° POC adottato come riportati nella tabella n. 3b “SCHEDE DI ATTUAZIONE DEL

SECONDO POC” predisposto dall'Ufficio di Piano con la stessa metodologia utilizzata per la determinazione del valore delle aree del POC;

VERIFICATO che, per quanto attiene agli ambiti di cui alla schede di attuazione del secondo POC adottato, nelle more dell'approvazione dello strumento urbanistico, si fa riferimento, ai fini IMU, al valore riportato nella Tabella n. 3b “SCHEDE DI ATTUAZIONE DEL SECONDO POC” integrata con il presente atto;

RITENUTO opportuno aggiornare il valore delle aree riportate nella Tabella n. 2 “INTERVENTI ALL'INTERNO DI PUA”, escludendo i PUA decaduti, equiparabili, ai fini IMU, all'ambito agricolo, fino all'approvazione della variante generale al RUE che li ri-pianificherà;

VISTO l'allegato B “Tabelle valori aree fabbricabili” dello “Studio sui valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU” dello studio sui valori IMU aggiornato sulla base delle considerazioni espresse in premessa;

VISTI

la Legge Regionale 24/2017 “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio”;

il Regolamento Comunale sull’IMU;

la Legge 26 aprile 2012, n. 44

lo studio sui valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU;

VISTI i pareri resi ex art. 49 – comma 1 – D.Lg.vo 267/2000:

- sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole* in data 04/06/2018 del Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica e del Responsabile Settore Finanziario;
- sotto il profilo della regolarità contabile *favorevole* in data 04/06/2018 del Responsabile Settore Finanziario;

A VOTAZIONE unanime espressa in forma palese

### **D E L I B E R A**

1. Di modificare l'allegato B “Tabelle valori aree fabbricabili” dello “Studio sui valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU” sostituendo le tabelle 1 e 2 e aggiungendo le tabelle 3a e 3b predisposte dall'Ufficio di Piano;
2. Di equiparare, ai fini IMU, i PUA decaduti alle aree agricole, nelle more dell'approvazione della variante generale al RUE che provvederà a ri-pianificarli;
3. Di dare atto che i valori delle tabelle 3a e 3b si applicano ai terreni edificabili a partire dal 01/01/2018;
4. Ai fini della determinazione della base imponibile ai fini IMU sono fatti salvi i maggiori valori derivanti da atti pubblici, provvedimenti amministrativi, dichiarazioni ai fini fiscali e perizie di stima, emergano valori superiori;
5. Di dare adeguata informazione alla popolazione e ai proprietari degli interventi interessati dalla modifica mediante avviso sul sito web istituzionale e trasmissione alle Associazioni di Categoria e Ordini dei Dottori Commercialisti;

Di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale dell’Ente.

Di seguito per l’urgenza di procedere, con separata ed unanime votazione in forma palese

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.