



COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara



COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 52 del 26/05/2021

**OGGETTO: VALORE ORIENTATIVO MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI IN VIGORE
DAL 01.01.2021**

L'anno duemilaventuno, il giorno ventisei del mese di maggio alle ore 17:00, Solita sala delle Adunanze, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

LODI Roberto	SINDACO	Presente
MASTRANDREA Maria	ASSESSORE	Presente
MARVELLI Filippo	ASSESSORE	Presente
LODI Michele	ASSESSORE	Presente
ZAVATTI Elisabetta	ASSESSORE	Presente
FORTINI Letizia	ASSESSORE	Presente

ne risultano presenti n. 6 ed assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor LODI ROBERTO in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Dott. MECCA VIRGILIO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Immediatamente eseguibile	N
---------------------------	---

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la legge n. 160/2019 che ha abrogato l'impianto normativo dell'IMU vigente sino al 31/12/2019 ed ha introdotto una nuova imposta, ancorché confermandone la denominazione IMU, dal 01/01/2020 regolata dall'articolo 1, commi dal 739 a 783, della citata legge;

Visti:

- l'articolo 52, D. Lgs. n. 446/1997, e l'articolo 1, comma 777, legge n. 160/2019, riguardante la potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle entrate tributarie e sulla disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, in riguardo alla definizione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), stabilendo in particolare che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune;
- articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, in riguardo alla determinazione della base imponibile ai fini dell'IMU per le aree edificabili che testualmente recita *“per le aree edificabili, 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”*;
- l'articolo 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2020, approvato con delibera di C.C. n. 29 del 27/07/2020 ed, in particolare, il comma 2 ove si definisce che *“al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale.”*

Viste le seguenti Deliberazioni di Giunta Comunale a mezzo delle quali sono stati individuati i valori medi di mercato delle aree edificabili:

- n. 74 del 30/05/2013 dell'ex Comune di Sant'Agostino, avente ad oggetto: *“Deliberazione del valore orientativo medio delle aree edificabili in vigore dall'01/01/2013”* nei termini di validità dell'Imposta Municipale Propria – IMU, regolata dal D. Lgs. n. 23/2011 e dal D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 214/2011 e s.m.i.
- n. 130 del 23/12/2009 dell'ex comune di Mirabello avente ad oggetto: *“Determinazione per l'anno 2010, ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili ICI del valore delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Mirabello”*;

Preso atto che il comune di Terre del Reno, istituito dall'01/01/2017 mediante fusione dei Comuni di Mirabello e Sant'Agostino, al fine di assicurare il regolare funzionamento del servizio Tributi e fornire un valore orientativo medio non vincolante al contribuente ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria ha ravvisato la necessità di aggiornare/verificare/revisionare i valori di mercato riguardanti le aree edificabili attribuendo valori ai fini IMU con riferimento all'anno 2021;

Viste le seguenti determinazioni:

- n. 282 del 03/05/2019 avente ad oggetto “Acquisto del servizio di determinazione delle aree edificabili ai fini IMU ed aggiornamento dei valori delle stesse aree. Determina a contrarre ed autorizzazione alla trattativa diretta con un unico fornitore sul Me.pa. Cig. ZCA282E506. Approvazione capitolato d’oneri.”;
- n. 338 del 24/05/2019 avente ad oggetto “Servizio di valorizzazione e aggiornamento valori di mercato aree edificabili ai fini IMU. Trattativa diretta con un unico fornitore sul Me.pa. di Consip. Cig. ZCA282E506. Affidamento definitivo e stipula contrattuale.”;

Preso atto che l’attività aggiornamento/verifica/revisione dei valori di mercato riguardanti le aree fabbricabili si è conclusa negli ultimi mesi dell’anno 2020 stante il protrarsi delle ricerche dovute alla perdita del materiale distrutto a causa del sisma.

Vista la relazione prodotta dalla ditta incaricata da cui emerge che:

- i dati ricavabili dall’Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia del Territorio hanno evidenziato irrilevanti variazioni rispetto ai valori già utilizzati per i centri urbani delle due ex municipalità;
- alla luce di tale sostanziale invarianza viene proposto il mantenimento dei valori vigenti;
- i valori per l’ex territorio di Mirabello si confermano leggermente inferiori a quelli dell’ex territorio di Sant’Agostino così come riscontrato nei valori OMI e pertanto si è deciso di mantenere la distinzione di valore in base alle precedenti suddivisioni territoriali ovvero Sant’Agostino, Dosso, San Carlo e Mirabello;
- per correttezza e congruità di applicazione la formula per la modalità di calcolo per la determinazione del valore passa da “unità per metro quadrato di superficie fondiaria” (SF) ad “unità per metro quadrato di superficie utile” (SU);
- per le restanti fattispecie di aree edificabili il metodo di calcolo non incide né in aumento né in diminuzione sul gettito d’imposta in quanto, come già detto, sono stati sostanzialmente riproposti i medesimi valori vigenti negli ex-territori comunali ante fusione con qualche aggiustamento di modesto limitatamente ad alcune tipologie.

Dato atto che i parametri che concorrono a determinare il valore dell’area, a fronte della nuova unità di misura di cui sopra, sono i seguenti:

- **VA** = valore dell’area da ricercare, espressa in € per metro quadrato di superficie utile;
- **S** = superficie del lotto fabbricabile risultante dalla zonizzazione dello strumento urbanistico, espressa in metri quadrati – mq;
- **SU** = superficie utile netta determinata dall’espressione: $S \times UF$ (o UT);
- **UF** = indice di utilizzazione fondiaria, risultante dalle “norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta”;
- **UT** = indice di utilizzazione territoriale risultante dalle “norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, espressa in metri quadrati su metri quadrati - mq/mq di superficie utile netta”.

Preso atto che:

- il valore unitario delle aree espresso in € per metro quadrato di superficie utile è indicato nella tabella allegata alla presente deliberazione sotto la lettera “**A**” e che il

valore complessivo dell'area si determina con la relazione $S \times UF$ (o UT) $\times VA$ ovvero, semplificando da $SU \times VA$;

- In caso di aree fabbricabili senza l'indicazione dell'utilizzazione fondiaria o territoriale, il valore dell'area deve essere ricavato dalla superficie utile realizzabile indicato nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Valutato che gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, pur essendo il primo riferimento per l'individuazione della classificazione delle aree in "agricolo", "urbanizzato" e "urbanizzabile", rivestono un ruolo indicativo dell'effettivo stato dei luoghi, per ragioni di continua evoluzione non immediatamente aggiornabili;

Tenuto conto che, qualora l'oggetto della valutazione sia un'area sottoposta dalla pianificazione urbanistica generale a pianificazione urbanistica attuativa (piano particolareggiato, piano di rigenerazione/riqualificazione urbana, accordo operativo, etc.):

- tale nuova modalità di calcolo potrebbe determinare la modifica dei valori in precedenza attribuiti in caso di piani particolareggiati approvati come conseguenza di una specifica attribuzione delle superfici utili assegnate alle singole aree.
- in caso di aree dove non vi è relazione fra la superficie del lotto e l'indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, il valore dell'area deve essere ricavato dalla superficie utile realizzabile indicato nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale o degli strumenti attuativi;
- la classificazione dell'area può variare (da "urbanizzabile" ad "urbanizzata") in relazione allo stato di attuazione del comparto individuato dallo strumento urbanistico generale come area sottoposta a strumento urbanistico attuativo;
- occorre prevedere, in relazione a quanto sopra affermato, una suddivisione nell'applicazione dell'Imposta in relazione allo stato di attuazione del comparto, nello specifico prevedendo incrementi rispetto a quanto indicato per le aree non urbanizzate secondo i seguenti step di attuazione, così come meglio indicato nella tabella in **Allegato A**:

- Area non ancora sottoposta a pianificazione attuativa
- Area con pianificazione attuativa adottata
- Area in attuazione (dopo l'inizio delle opere di urbanizzazione)

- in caso di aree inserite in comparti che la pianificazione urbanistica generale individua come zona da sottoporre a pianificazione urbanistica attuativa, ma per le quali è evidente la presenza di manufatti che ne evidenziano la possibilità di insediamento, si dovrà considerare tale area come "urbanizzata", ritenendo l'indicazione della pianificazione generale quale strumento di riqualificazione.

Preso atto che con deliberazione n. 74 del 30/05/2013 dell'ex Comune di Sant'Agostino era stata adottata una riduzione dei valori tabellari dell'80% in relazione ai terreni edificabili siti nel territorio dell'ex Comune di Sant'Agostino nella zona corrispondente ai paleo argini del fiume Reno (terreni ricompresi tra le zone corrispondenti alle vie I Maggio e Martiri della Libertà e alle vie Gramsci e Rossini) a fronte della nota PG:2013.0121407 del 17/05/2013 della Regione Emilia Romagna in cui si dichiarava la necessità di effettuare verifiche topografiche a causa dei numerosi ed evidenti effetti della liquefazione avvenuta durante il sisma del 20 e 29 Maggio 2012;

Dato atto che è stata stipulata apposita convenzione tra l'ex Comune di Sant'Agostino e l'Università degli studi di Ferrara per il monitoraggio di rilevamento topografico del paleo-argine del fiume Reno a San Carlo, effettuato dal Consorzio Futuro in Ricerca di Ferrara (CFR);

Valutata la documentazione conclusiva del monitoraggio topografico depositata a mano dal CFR in data 30/03/2015 con nota prot. n. 5489 dove viene dichiarato che, per le aree indagate non sono in corso fenomeni di instabilità arginali innescati dalla liquefazione, come avvenuto nel 2012;

Viste le risultanze sopracitate sulla base delle quali non si ritengono necessarie opere di consolidamento funzionali alla pubblica incolumità per le aree ricomprese nella zona corrispondente alle vie I Maggio e Martiri della Libertà (paleo-argine sinistro) e alle vie Gramsci e Rossini (paleo-argine destro) come meglio indicate all'allegato B) di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale dell'ex Comune di Sant'Agostino n. 74 del 30/05/2013;

Considerato che secondo le Norme Tecniche delle Costruzioni (NTC 2008 e 2018), la suscettibilità a liquefazione non è un fattore escludente all'edificazione e che anche in caso di rischio elevato di liquefazione, gli interventi possono essere realizzati se è assicurata la stabilità dell'opera, che può essere raggiunta con soluzioni strutturali adeguate di consolidamento del terreno;

Valutata, alla luce delle considerazioni sopracitate, la necessità di rideterminare al 60% la riduzione del valore venale delle suddette aree ricomprese nella zona corrispondente ai paleo argini del fiume Reno come meglio indicata all'allegato B) della presente deliberazione in conseguenza di un maggior costo degli interventi edificatori;

Ritenuto semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti ed orientare l'attività di controllo da parte dell'Ufficio specificando, in ogni caso, che i valori medi di mercato espressi nella presente deliberazione sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, né al fine della determinazione del valore imponibile ai sensi del già citato art.1 comma 745 della Legge 160/2019, da parte del soggetto passivo, né per l'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata;

Considerato, pertanto, che ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari testè approvati possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica;

Dato atto che sulla proposta in esame è stata svolta da parte del Segretario Comunale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell'art. 97 comma 2 del TUEL, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, agli statuti ed ai regolamenti;

con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per l'anno 2021, site nel territorio del Comune di Terre del Reno, al fine di facilitare il versamento dell'Imposta Municipale Propria, come espressi nell' **Allegato A** denominato "*metodo di calcolo del valore delle aree edificabili*" quale parte integrale e sostanziale della presente deliberazione;
2. per le ragioni espresse in premessa, di attribuire ai terreni ricompresi dalla pianificazione urbanistica generale a pianificazione urbanistica attuativa una suddivisione nell'applicazione dell'Imposta in relazione allo stato di attuazione del comparto, nello specifico prevedendo incrementi rispetto a quanto indicato per le aree non urbanizzate secondo i seguenti step di attuazione, così come meglio indicato nella tabella in **Allegato A**:
 - Area non ancora sottoposta a pianificazione attuativa
 - Area con pianificazione attuativa adottata
 - Area in attuazione (dopo l'inizio delle opere di urbanizzazione)
3. in caso di aree inserite in comparti che la pianificazione urbanistica generale individua come zona da sottoporre a pianificazione urbanistica attuativa, ma per le quali è evidente la presenza di manufatti che ne evidenziano la possibilità di insediamento, si dovrà considerare tale area come "urbanizzata", ritenendo l'indicazione della pianificazione generale quale strumento di riqualificazione.
4. per le ragioni espresse in premessa, di attribuire ai terreni edificabili ricompresi nell'area evidenziata nell'allegata planimetria sotto la lettera B), in quanto corrispondente ai paleo argini del fiume Reno, un valore ridotto del 60 % rispetto a quello indicato in Tabella di cui al punto 1 della presente (Allegato A);
5. di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio dell'anno 2021 nonché per le annualità successive fintantoché l'Ente non, ravvisi elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
6. di dare atto del carattere non vincolante dei valori elaborati 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, secondo quanto previsto dall'articolo 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria – IMU in vigore dall'01.01.2020, facendo così salvo il principio di legge secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse (art. 1 – comma 746 Legge 160/2019);
7. di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato mediante la pubblicazione degli stessi sul sito istituzionale;

Comune di TERRE DEL REÑO

Allegato "A" all'articolo 5 del metodo di calcolo del valore delle aree fabbricabili

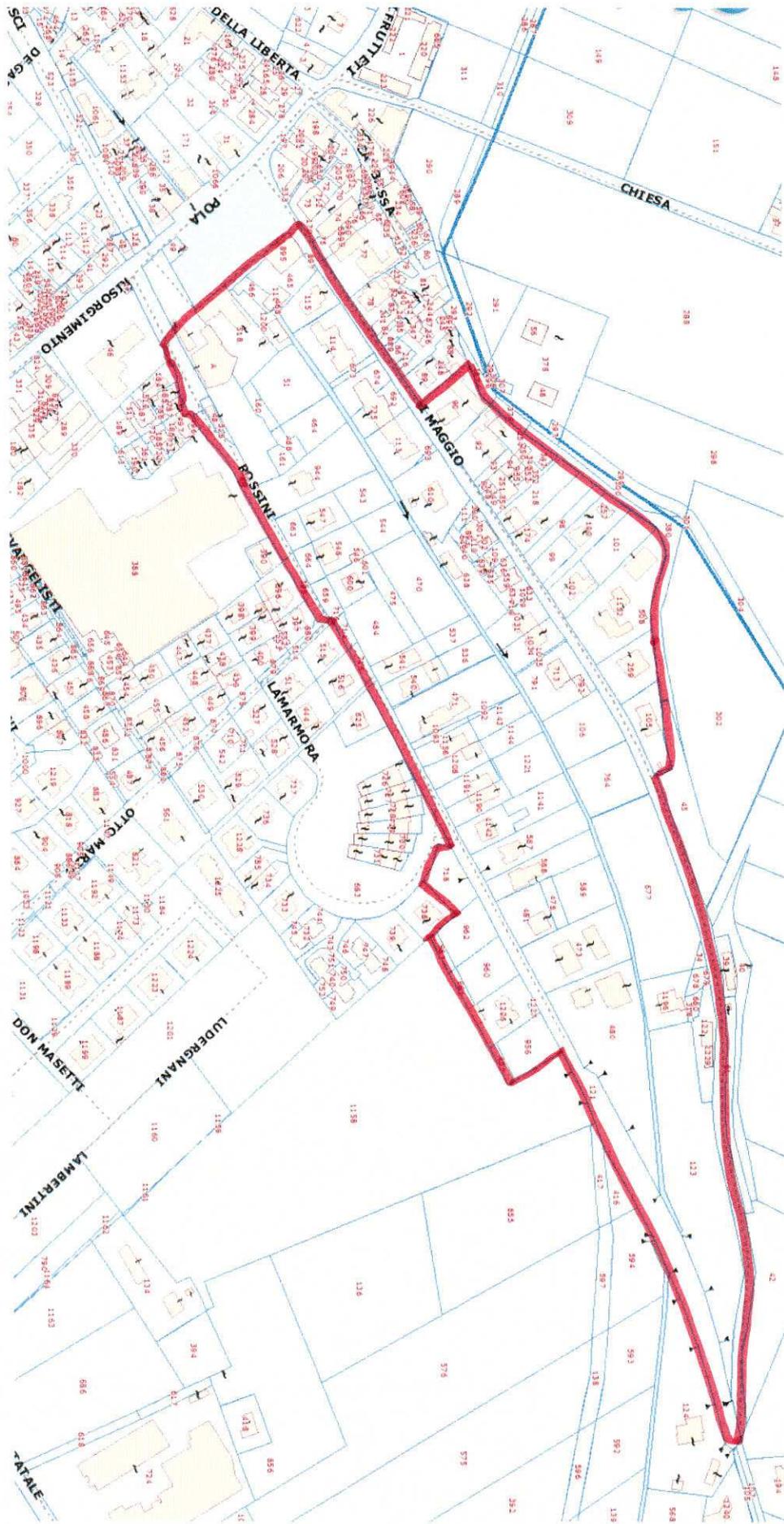
Zona	Descrizione	Indice tipo	MQ/MQ	valore SU S.Agostino			valore SU S.Carlo			valore SU Dosso		
				Non ancora sottoposta a pianificaz. attuativa	Pianificaz. attuativa adottata	Pianificaz. attuativa in attuazione	Non ancora sottoposta a pianificaz. attuativa	Pianificaz. attuativa adottata	Pianificaz. attuativa in attuazione	Non ancora sottoposta a pianificaz. attuativa	Pianificaz. attuativa adottata	Pianificaz. attuativa in attuazione
A	Perimetro di centro storico	esistente		93								
B1	Consolidamento	UF	0,6	118			118			118		
B2	Completamento	UF	0,6	240			240			245		
B3	Completamento di strumenti urbanistici già convenzionati	come da P. Part. Approvato		217			217			225		
B4	Ristrutturazione	UF	0,8	78	148	217	78	148	217			
B5	Completamento dei borghi agricoli esistenti	UF	0,4	130			130					
B6	Restauro e risanamento conservativo speciale	esistente		122								
B7	Ristrutturazione urbanistica	UF	0,8	77,5	147	217						
C1	Nuova espansione residenziale (non urbanizzata)	UT	0,4	80	143	206	80	143	206	80	143	206
C2	Nuova espansione residenziale ad intervento diretto (urbanizzata)	UF	0,7	206			206			206		
C3	Integrata di centro	UT	0,8	134	170	206	134	170	206	155	181	206
C4	Espansione residenziale già convenzionata	come da P.Part. Approvato		250			250			258		
C5	Espansione residenziale Capoluogo sud	UT	0,11	291								
D1	Artigianale e commerciale di completamento	UF	0,6	75			75			75		
D2	Industriale di completamento	UF	0,5	67			67			67		
D3	Artigianale, commerciale e turistica di espansione	UF	0,6	28	52	75	25	50	75	25	50	75
D4	industriale di espansione	UT	0,45	23	45	67	23	45	67	23	45	67
D5	Artigianale commerciale di strumenti urbanistici già convenzionati	come da P. Part. Approvato		75			75			75		
D6	Zona produttiva intercomunale di espansione patto d'area alto ferrarese	UT	0,5	30	49	67						

Zona	Descrizione	Indice tipo	MQ/MQ	Valore SU Mirabello		
				Non ancora sottoposta a pianificaz. attuativa	Pianificaz. attuativa adottata	Pianificaz. attuativa in attuazione
B1	zone residenziali di consolidamento	UF	0,75	100		
B2	zone residenziali di completamento	UF	0,66	129		
B3	zone residenziali di ristrutturazione	UF	1	75	102	129
C1	Zone residenziali di nuova espansione	UT	0,45	80	151	222
C2	Zone residenziali di nuova espansione ad intervento diretto	UF	0,7	51	104	143
C3	Zone residenziali di attuazione di piani urbanistici attuativi già convenzionati	come da P.Part. Approvato		143		
D1	Zona produttiva, artigianale, commerciale di completamento	UF	0,6	68		
D2	Zona produttiva di completamento	UT	0,5	82		
D3	Zona produttiva di nuova espansione	UT	0,6	35	52	68

Legenda

- UF = Utilizzazione Fondiaria
- UT = Utilizzazione Territoriale
- MQ = metri quadrati
- SU = superficie utile
- P. Part. = piano particolareggiato

Dotazioni ambientali	Valore SF tutte le località
Attrezzature a servizio del parco della Panfilia	5
Zone pr fiere e mercati	10
Parco urbano	5
Dotazioni ecologiche ambientali	2,5
Verde pubblico attrezzato	10
Zone di tutela	2,5
Zone destinate alla viabilità	2
Zone destinate a parcheggi e piazzali pubblici	10
Fascie di rispetto metanodotto	5
fascie di rispetto linea aerea 132 Kv	2,5
fascie di rispetto e linea aerea 15 Kv	5
fascie di rispettoe linea interrata 15 Kv	10





COMUNE DI TERRE DEL RENO

Provincia di Ferrara



Proposta di deliberazione G.C. ad oggetto:

VALORE ORIENTATIVO MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI IN VIGORE DAL 01.01.2021

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Terre del Reno, 18.05.2021

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

F.to Olga MANTOVANI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Terre del Reno, 19.05.2021

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to Alberto PASQUINI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to LODI ROBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MECCA VIRGILIO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00 e contemporaneamente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1 della Legge n.267/00.

Terre del Reno, 04/06/2021

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA ZANONI BARBARA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Vice Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 04/06/2021 al 19/06/2021, ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00 senza reclami.

Terre del Reno, 20/06/2021

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA ZANONI BARBARA

E' copia conforme all'originale.

Terre del Reno, li _____

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____ per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, della Legge n.267/00.

Terre del Reno, li _____

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA ZANONI BARBARA