



Comune di San Cesario sul Panaro
(PROVINCIA DI MODENA)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta n. 49

VERBALE NR. 109 DEL 09/12/2021

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - ANNO 2022.

L'anno duemilaventuno addì nove Dicembre alle ore 16:00 si è riunita la Giunta Comunale in modalità TELECONFERENZA, avvalendosi dell'applicativo gratuito denominato Cisco Webex Meetings, in ottemperanza del Decreto del Sindaco prot. 3842 del 31/03/2020 "Misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 - Riunioni della Giunta in videoconferenza. Trasparenza e tracciabilità".

Fatto l'appello nominale risultano:

Prog.	Cognome e Nome	Pres/Ass
1	Zuffi Francesco	Presente
2	Fabbri Maria Cristina	Assente
3	Pancaldi Fabrizio	Presente
4	Brighetti Luca	Presente
5	Biondi Sofia	Presente

PRESENTI N.: 4

ASSENTI N.: 1

Assiste il Vice Segretario Generale - Manuela Galletti

Constatata la legalità dell'adunanza, Il Sindaco, il sig. Zuffi Francesco, pone in trattazione il suindicato oggetto.

La votazione è effettuata mediante appello nominale.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente

IL SINDACO
ZUFFI FRANCESCO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
MANUELA GALLETTI

Si dà atto che la seduta è in teleconferenza, con applicativo Cisco Webex Meetings che consente la tracciabilità della seduta e la trasparenza tramite la condivisione dei documenti portati in discussione e approvazione.

L'intera seduta viene registrata sia in video che fono e il file archiviato dall'ufficio di segreteria.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la Legge 27 dicembre 2019, n. 160, art. 1, commi dal 739 al 783, la quale disciplina, a decorrere dall'anno 2020, la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) ed in particolare:

- il comma 741, lett. d) che dispone: “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”. La stessa disposizione richiama l'applicazione dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 233, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 che dispone “(...) *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*”;

- il comma 745 il quale dispone che “la base imponibile dell'imposta e' costituita dal valore degli immobili”;

- il comma 746 che dispone: “per le aree fabbricabili, 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”. Lo stesso comma dispone 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;

- il comma 777 lett. d) che prevede che i comuni, con proprio regolamento, possono “*determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso*”;

RICHIAMATO inoltre l'articolo 5 – Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili - del vigente “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) – Legge 160/2019”, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 04/06/2020;

VISTO l'art. 52 del D.Lgs. 446/1997, che disciplina la potestà regolamentare dei comuni;

RICHIAMATA la delibera della Giunta Comunale n. 139 del 25/11/2020, avente per oggetto: “Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria (IMU) – anno 2021”;

VISTA l’individuazione delle zone omogenee, così definite:

Per le aree residenziali:

- Zona 1: Capoluogo,
- Zona 2: Centri frazionali,
- Zona 3: Aree sparse;

Per le aree Industriali/Artigianali/Commercioli:

- Zona 1 - 2 - 3: Capoluogo, Centri frazionali e Aree sparse,
- Zona Fronte Autostrada;

VISTA l'allegata Relazione Tecnica redatta dal Responsabile del Settore IV “Urbanistica Edilizia privata Ambiente” Arch. Alessandro Magnani (Allegato A) parte integrante del presente atto;

CONSIDERATO che, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di perseguire il principio dell’equità fiscale, si reputa necessario provvedere all’indicazione di valori di riferimento univoci delle aree fabbricabili in funzione sia della loro localizzazione (capoluogo, centri frazionali e aree sparse) che della loro destinazione d’uso urbanistica (residenziale, industriale, artigianale e commerciale), per l’anno 2022, ai fini dei controlli in materia di I.M.U. (Imposta Municipale propria);

CONSIDERATO a tal fine che:

- non sono stati variati sostanzialmente gli indici di edificabilità, previsti dalla Variante al PRG vigente adottata il 09/04/2003 e definitivamente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 349 del 7/09/2004;
- ulteriori varianti specifiche sono state adottate e approvate, senza sostanziali modificazioni dei parametri urbanistici;

RITENUTO di approvare l’allegata Relazione Tecnica redatta dal Responsabile del Settore IV “Urbanistica-Edilizia privata-Ambiente” Arch. Alessandro Magnani (Allegato A) parte integrante del presente atto;

VISTI i pareri favorevoli espressi sulla proposta di deliberazione, dal Responsabile di Settore competente in merito alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

CON voti unanimi legalmente espressi informa palese;

DELIBERA

- 1) Di introdurre un unico valore di stima per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili ai fini IMU, in funzione della localizzazione delle medesime e della loro destinazione d'uso urbanistica, a decorrere dall'anno di imposta 2022, così come indicato nella Relazione Tecnica allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale (Allegato A).
- 2) Di approvare i valori, ai fini IMU, delle aree fabbricabili per l'anno di imposta 2022 come riportati nella seguente tabella:

AREE RESIDENZIALI

Zona 1 – CAPOLUOGO	
Anno	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	411,50

Zona 2 – CENTRI FRAZIONALI	
Anno	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	284,88

Zona 3 – AREE SPARSE	
Anno	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	166,20

AREE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI

Zona 1 – 2 – 3 – CAPOLUOGO, CENTRI FRAZIONALI, AREE SPARSE	
Anno	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	192,43

AREE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI DI PREGIO

(ZONA FRONTE AUTOSTRADA)

Anno	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	220,94

- 3) Di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato per 30 giorni all'Albo Pretorio affinché chiunque possa prenderne visione.
- 4) Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, il presente atto deliberativo urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

ALLEGATO A: RELAZIONE TECNICA IN MERITO ALLA VALUTAZIONE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2022

Dal 2012, con apposite delibere, lo scrivente ufficio ha individuato ed elaborato valori per le aree fabbricabili ai fini IMU con una “forbice” di prezzo variabile da un valore minimo ad un valore massimo per metro quadro di superficie utile edificabile.

Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di perseguire il principio dell’equità fiscale e tenuto conto della situazione economica generale che si è venuta a creare dalla fine dell’anno 2008, particolarmente critica per il settore immobiliare, l’ufficio ha analizzato l’andamento del mercato immobiliare locale attraverso i dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nel periodo di riferimento 2008-2021.

Le analisi svolte riportano le tendenze di un mercato immobiliare che, dopo un sostanziale calo avvenuto a seguito della crisi nell’ordine di un 20% per tutte le destinazioni urbanistiche (residenziale, produttivo, commerciale e terziario), ad oggi è rimasto sostanzialmente stabile.

I dati desunti a seguito di indagini locali e presso le agenzie immobiliari forniscono valori riferibili al mercato del costruito più che sui nuovi fabbricati e si collocano di fatto in linea con i valori OMI.

Secondo i dati dell’OMI il prezzo medio degli appartamenti in vendita è pari a 1.400 €/m² ed è di circa il 14% inferiore alla quotazione media provinciale (1.650,00 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a San Cesario sul Panaro è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 900,00 €/m² e 1.950,00 €/m².

Relativamente alle aree non residenziali (industriali, terziarie e commerciali) il prezzo medio degli immobili in vendita è pari circa 900,00 Euro/mq.

L’analisi ha inoltre evidenziato un generale stallo del mercato immobiliare, cui consegue più che una riduzione dei valori di compravendita, che rimangono invariati, una diminuzione dei volumi di vendita, e ciò è conseguenza, come noto, della situazione economica generale che si è venuta a verificare dalla fine dell’anno 2008.

L'ufficio ha poi effettuato un'analisi comparativa con i valori di riferimento per le aree edificabili ai fini IMU site in comuni limitrofi, da cui si rileva che i valori minimi attualmente utilizzati per il Comune di San Cesario sul Panaro sono sostanzialmente in linea.

Si evidenzia pertanto la necessità di adeguare i valori della aree considerando il calo dei prezzi medi immobiliari che si è nel tempo consolidato sui valori suesposti, mantenendo tuttavia le tre aree individuate nelle deliberazioni degli anni precedenti (residenziali, industriali-artigianali-commerciali, industriali-artigianali-commerciali di pregio), adottando un unico valore di riferimento, corrispondente al valore minimo indicato nelle precedenti deliberazioni, delle aree fabbricabili in funzione sia della loro localizzazione (capoluogo, centri frazionali e aree sparse) che della loro destinazione d'uso urbanistica (residenziale, industriale, artigianale e commerciale), per l'anno 2022.

Di seguito si allega una tabella riepilogativa dei valori delle aree edificabili ai fini IMU a decorrere dall'anno d'imposta 2022:

AREE RESIDENZIALI

Zona 1 – CAPOLUOGO	
<i>Anno</i>	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	411,50

Zona 2 – CENTRI FRAZIONALI	
<i>Anno</i>	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	284,88

Zona 3 – AREE SPARSE	
<i>Anno</i>	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	166,20

AREE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI

Zona 1 – 2 – 3 – CAPOLUOGO, CENTRI FRAZIONALI, AREE SPARSE	
<i>Anno</i>	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	192,43

AREE INDUSTRIALI / ARTIGIANALI / COMMERCIALI DI PREGIO

(FRONTE AUTOSTRADA)

<i>Anno</i>	Valore in Euro per mq. di S.U.
2022	220,94

Il Responsabile del Settore IV

(Arch. Alessandro Magnani)

Firmato digitalmente