

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 25 del 15/03/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI - ANNO 2022 E SUCCESSIVI.

L'anno duemilaventitre addì quindici del mese di marzo alle ore 15:30 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita questa Giunta comunale con l'intervento dei signori:

MATTIOLI OMAR	SINDACO	Presente
GURIOLI ELENA	VICE SINDACO	Presente
BEDESCHI GLORIA	ASSESSORE	Presente
FORNI LAMBERTO	ASSESSORE	Presente
CARITO GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 0

Osservate e constatate tutte le formalità della Disciplina del Funzionamento della Giunta Comunale, Deliberazione di Giunta n. 29/2020, così come modificata dal decreto sindacale n. 9/2020;

Dato atto che l'Assessore Carito Giovanni partecipa alla seduta in modalità videoconferenza in ottemperanza alle suddette disposizioni in materia;

Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE BERALDI GIUSEPPE** con funzioni consultive, referenti e di assistenza curando la verbalizzazione della seduta.

Presiede la seduta, nella sua qualità di **SINDACO**, il Sig. **MATTIOLI OMAR** che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 25 del 15/03/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI - ANNO 2022 E SUCCESSIVI.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 7 (comma 1), artt. 8, 9 e 14 (comma 1 e 9) del D.Lgs. 23/2011, art. 13 del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, in legge 22 dicembre 2011, n. 214, che anticipa l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria a decorrere da gennaio 2012.
- la propria deliberazione n. 159 del 23/10/2001 avente ad oggetto "Approvazione del metodo di stima delle aree fabbricabili nel Comune di Baricella e determinazione dei valori minimi di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili" con la quale l'Amministrazione comunale provvedeva ad individuare il calcolo dell'I.C.I. e procedere poi al recupero dell'evasione;
- la propria deliberazione n. 195 del 29/12/2001 avente ad oggetto "Direttiva della Giunta Comunale in ordine al possibile decremento del valore delle aree fabbricabili" con la quale l'Amministrazione comunale individuava alcuni fattori di possibile decremento del valore venale delle aree fabbricabili al duplice fine di tutelare il contribuente e di ridurre la possibilità del contenzioso;
- la propria deliberazione n. 32 del 14/04/2008 avente ad oggetto "Approvazione dei valori minimi di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili di cui al metodo di stima approvato con delibera GM n. 159/2001 e dei criteri di possibile decremento del valore delle aree fabbricabili";
- la propria deliberazione n. 15 del 24/02/2011 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI";

CONSIDERATO:

- che il nuovo strumento urbanistico individua degli ambiti di potenziale espansione e che questi ambiti non hanno una perimetrazione rigorosa, ma rappresentano delle "direttive" di espansione che saranno puntualmente definite

solo una volta inserite in uno specifico POC;

- la delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni di Terre di Pianura n. 24 del 16/12/2010 "Approvazione degli indirizzi in materia di stima del valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili degli ambiti per nuovi insediamenti residenziali individuati dai piani strutturali comunali";
- le proprie deliberazioni n. 15 del 15/03/2012, n. 17 del 14/02/2013 e 27 del 23/03/2014 aventi ad oggetto "APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI";
- il perdurare dell'attuale situazione di crisi economica del settore immobiliare sia a livello nazionale che locale, accentuata dal periodo post Covid 19 e dai recenti fatti internazionali che hanno aggravato la crisi già in essere.

ATTESO che è in corso di elaborazione il nuovo strumento di pianificazione urbanistica PUG ai sensi della L.R. 24/2017 che produrrà i suoi effetti presumibilmente a partire dal 2024;

RITENUTO opportuno aggiornare i valori di stima delle aree fabbricabili allegati alla deliberazione di G.C. n. 27 del 23/03/2014 in relazione al reale andamento del mercato immobiliare nel Comune di Baricella in seguito agli eventi sopra individuati;

VISTA la "Relazione tecnica di aggiornamento valore aree fabbricabili ai fini IMU" redatta a supporto dell'operato dell'ufficio tecnico della Ditta Fraternità Sistemi I.S.S.C.S. Onlus, registrata al p.g. n. 2736 del 02.03.2023, appositamente incaricata in quanto la stessa collabora con l'Ufficio Tributi dell'Unione Terre di Pianura per gli accertamenti ed il contenzioso inerente le aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU e ben conosce la situazione del mercato immobiliare del Comune di Baricella;

ACCERTATO che dalla relazione tecnica prodotta emerge quanto segue:

- una conferma della stima effettuata nell'anno 2011 con riferimento alla costruzione di ville e villini;
- una presenza di atti di compravendita di lotti per realizzare edifici mono o bifamiliari ed acquisizioni delle stesse tipologie;
- relativamente alle banche dati si è registrato una tenuta dei valori di mercato di effettiva compravendita di soluzioni di maggior appetibilità (ville-villini) ed una flessione di circa € 100/mq SLU per quanto riguarda abitazioni civili;

SUGGERENDO di:

- evidenziare maggiormente la distinzione tra valori venali delle aree soggette a convenzione edilizia rispetto a quelle con intervento diretto;
- ridurre del 15% dei valori venali pre Covid 19;
- confermare la possibilità di analisi specifiche in relazione a casi particolari con ulteriori riduzioni da valutare con l'ufficio accertante.

RITENUTO pertanto necessario aggiornare i valori di stima delle aree edificabili alla luce delle considerazioni esposte

VISTI:

- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente regolamento di contabilità;
- la Legge 20/2000 e ss.mm.ii.;
- la Legge 7 agosto 1990 n. 241;
- il D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

ACQUISITI i pareri ai sensi dell'art. 49 comma 1 e art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Settore competenti;

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

DELIBERA

1. Di confermare, per i motivi sopra espressi, il metodo di stima delle aree fabbricabili site nel Comune di Baricella già approvato con propria deliberazione n. 159 del 23/10/2001 in quanto metodo classico delle procedure di estimo per via analitica;
2. Di aggiornare le "tabelle riassuntive dei valori unitari delle aree edificabili" e potenzialmente edificabili come da prospetto allegato "A" per l'anno 2022 e gli anni a seguire sino all'approvazione di nuovi strumenti di pianificazione;
3. Di confermare quali possibili criteri di decremento del valore delle aree

fabbricabili quelli indicati nell'allegato "criteri di decremento del valore delle aree fabbricabili" alla deliberazione G.C. n. 15/2012, dando la facoltà all'ufficio competente di intervenire con ulteriori riduzioni o incrementi di valore in presenza di convenzioni peculiari o elementi di valutazione specifici;

4. Di dichiarare, con separata votazione unanime favorevole, espressa in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.lgs. n. 267/2000.

Deliberazione n. 25 del 15/03/2023

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
MATTIOLI OMAR
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO GENERALE
BERALDI GIUSEPPE
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)

ALLEGATO A

TABELLE RIASSUNTIVE DEI VALORI UNITARI DELLE AREE FABBRICABILI

$$V_{Sc} = V_{s.l.v.} * F$$

Dove:

$$F = [S_u + (S_a / 0,6 * 0,5)] * 1,15$$

S _u	88% Sc
S _a	12% Sc
F	1,127

Valore unitario dell'aerea rispetto al Sup Complessiva

	Località	Valore area residenziale €/mq Sc	Valore area produttiva €/mq Sc	Valore area commerciale €/mq Sc
Completamento	Capoluogo	€ 461,00	€ 163,00	€ 239,00
	San Gabriele	€ 387,00	€ 163,00	€ 239,00
	Frazioni	€ 164,00		
Espansione *	Capoluogo	€ 237,00	€ 82,00	€ 126,00
	San Gabriele	€ 191,00	€ 82,00	€ 126,00
	Frazioni	€ 52,00		

	Località	Valore area residenziale €/mq ST	Valore area produttiva €/mq ST
Pot. Edif.	Capoluogo	€ 9,20	€ 5,80
	San Gabriele	€ 6,70	€ 4,80
	Frazioni	€ 5,00	

* Con aree di espansione si intendono tutti gli interventi edificatori, a prescindere dalla zona urbanistica di ubicazione, che risultino assoggettabili ad obbligo di convenzione urbanistica, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Proposta N. 252 / 2023
SERVIZIO EDILIZIA E AMBIENTE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI - ANNO 2022 E SUCCESSIVI.

PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 09/03/2023

IL RESPONSABILE
FERRARATO FEDERICO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Proposta N. 252 / 2023
SERVIZIO EDILIZIA E AMBIENTE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI DI CUI AL METODO DI STIMA APPROVATO CON DELIBERA GM N. 159/2001 E DEI CRITERI DI POSSIBILE DECREMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI - ANNO 2022 E SUCCESSIVI.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità contabile.

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **CONTRARIO** in merito alla regolarità contabile.

Motivazioni:

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, **NON SI APPONE** parere in ordine alla regolarità contabile, in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 10/03/2023

IL RESPONSABILE
CELLINI EMIDIO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)