



COMUNE DI CASTELLARANO
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 40 del 29/04/2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI AREE EDIFICABILI
CLASSIFICATE DAL P.S.C. - R.U.E. AI FINI DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE UNICA IMU. ANNO 2025**

L'anno duemilaventicinque , addi ventinove del mese di Aprile alle ore 22:30 , nella Sede Comunale , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del SINDACO Dott. Giorgio Zanni la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il IL VICE SEGRETARIO Dott. Agostino Toni .

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	ZANNI GIORGIO	si	
<u>2</u>	Vice Sindaco	BARTOLINI CASSANDRA	si	
<u>3</u>	Assessore	IOTTI PAOLO	si	
<u>4</u>	Assessore	ROSSI ROSSANO	si	
<u>5</u>	Assessore	PAGANELLI CATIA	si	
<u>6</u>	Assessore	ZANICHELLI MASSIMO	si	

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l' adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento :

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI AREE EDIFICABILI CLASSIFICATE DAL P.S.C. - R.U.E. AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA IMU. ANNO 2025

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;

Preso atto che i presupposti della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

Considerato che,

- ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, e che 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;
- per la sussistenza dell'edificabilità dell'area è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, in adesione alle disposizioni indicate dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006;
- ai sensi del comma 746 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;

Visto il vigente 'Regolamento Comunale per l'applicazione della nuova IMU" in particolare gli artt. 5 e 7;

Richiamate:

- la delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 23/06/2015 con cui sono stati adottati il nuovo PSC e RUE;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23/05/2016 con cui gli stessi sono stati approvati e successivamente pubblicati sul BURERT in data 10/08/2016;

Richiamate altresì le successive varianti al PSC e RUE approvate con:

- delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 20/12/2018;
- delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 28/09/2021;
- delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 29/04/2022;

Dato atto che:

- dalla data di adozione (23/06/2015) alla data di approvazione (23/05/2016) dei nuovi PSC e RUE il Comune di Castellarano ha disposto del vigente PRG, quale strumento urbanistico in regime di salvaguardia, per il quale la presentazione delle pratiche edilizie doveva sottostare alla norma tecnica più restrittiva tra le due norme in vigore (PRG vigente e PSC-RUE adottati), e per le aree soggette al regime di salvaguardia il valore, a far data dal 23/06/2015 era quello di riferimento alla norma più restrittiva;

- dalla data di approvazione dei nuovi PSC e RUE i valori delle aree edificabili sono stati definiti in funzione delle classificazioni dei nuovi strumenti urbanistici; per alcune aree rimarranno valide le norme del PRG pre-vigente (ad esempio per lotti ricompresi in P.P. in corso di validità);

Richiamati i sotto elencati atti di “Determinazione del valore unitario di aree edificabili classificate dal PSC-RUE ai fini dell’imposta municipale unica – IMU”:

- per l’anno 2015: delibera di Giunta Comunale n. 65 del 08/06/2015, integrata con delibera di Giunta Comunale n. 117 del 30/11/2015 per la determinazione dei valori delle aree Classificate dal nuovo PSC-RUE adottato;
- per l’anno 2016: delibera di Giunta Comunale n. 88 del 07/11/2016 precisata ed integrata con deliberazione della Giunta Comunale n. 94 del 21/11/2016 relativa alla determinazione dei valori delle aree classificate con il nuovo PSC-RUE approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 in data 23/05/2016 e pubblicato in data 10/08/2016;
- per l’anno 2017: la delibera di Giunta Comunale n. 72 del 04/09/2017 con la quale si approvava la relazione dell’Ing. Dallari Danilo per conto della ditta E.D.N. Service di Dallari Danilo e C. sas “Relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per eseguire la stima delle aree fabbricabili del Comune di Castellarano” incaricata allo scopo con determina dirigenziale n. 701 del 22/06/2017, in cui vengono sostanzialmente confermati per l’anno 2017 con decorrenza 01/01/2017 i valori di riferimento delle aree classificate dal nuovo PSC-RUE distinte per sub ambiti ed indici, determinati con la precedente deliberazione G.C. n. 88/2016 (allegato A);
- per l’anno 2018: la delibera di Giunta Comunale n. 87 del 01/10/2018 con la quale vengono confermati i valori 2017;
- per l’anno 2019: la delibera di Giunta Comunale n. 65 del 03/06/2019 con la quale vengono confermati i valori 2017;
- per l’anno 2020: la delibera di Giunta Comunale n. 54 del 08/06/2020 con la quale vengono confermati i valori 2017;
- per l’anno 2021: la delibera di Giunta Comunale n. 109 del 06/12/2021;
- per l’anno 2023: la delibera di Giunta Comunale n. 42 del 15/05/2023;
- per l’anno 2024: la delibera di Giunta Comunale n. 99 del 27/11/2023;

Ricordati:

- il D.L. 23/07/2021 n. 105 con cui è stato prorogato lo stato di emergenza fino al 31/12/2021, in ragione dell’emergenza sanitaria generata dalla pandemia da COVID-19;
- i diversi provvedimenti governativi di intervento a sostegno delle imprese e delle famiglie, tesi a fornire aiuti per affrontare le difficoltà di ordine socio-economico;

Considerato che anche nell’anno 2024 il settore immobiliare, non solo nella nostra realtà territoriale ma su scala nazionale, ha continuando ad attraversare un difficile momento economico che si sta protraendo ormai da anni.

I prezzi degli alloggi e degli immobili a carattere produttivo negli ultimi quattro/cinque anni sono rimasti pressoché stazionari, dopo un periodo di vero e proprio regresso in cui più che ridursi i prezzi di vendita di fabbricati e di aree edificabili, si è assistito ad un momento di stallo in cui il mercato immobiliare è rimasto pressoché fermo;

Ritenuto pertanto, per ragioni di equità e di conformità all’andamento del mercato di aree fabbricabili, approvare l’impianto tecnico amministrativo di individuazioni dei valori orientativi utilizzati per l’anno 2025 come da “Relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per eseguire la stima delle aree fabbricabili del Comune di Castellarano” redatta dall’ufficio urbanistica e territorio del comune di Castellarano che si allega sotto la lettera A)

Visti:

- l’art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) con cui è stata istituita la “nuova” IMU;
- i Regolamenti comunali in materia;

- il DLgs. 267/00;

Acquisiti i pareri ai sensi del DLgs. 267/00 che si allegano ad integrante del presente atto;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del DLgs. 267/2000;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

A voti favorevoli ed unanimi, resi ed accertati nei modi di legge e con votazione separata favorevole ed unanime anche per quanto attiene l'immediata eseguibilità da conferire all'atto

DELIBERA

1. di confermare quanto deliberato con proprio atto n. 65 del 08/06/2015 integrato con proprio atto n.117 del 30/11/2015 per la determinazione dei valori delle aree Classificate dai nuovi PSC e RUE adottati;
2. di confermare quanto deliberato con proprio atto n. 88 del 07/11/2016 integrato e precisato con proprio atto 94 del 21/11/2016 per la determinazione dei valori delle aree Classificate dai nuovi PSC e RUE approvati;
3. di approvare per ragioni di equità e di conformità all'andamento del mercato di aree fabbricabili l'impianto tecnico amministrativo di individuazioni dei valori orientativi da utilizzare per l'anno 2025, come da "Relazione illustrativa dei criteri e delle metodologie di lavoro adottate per eseguire la stima delle aree fabbricabili del Comune di Castellarano" redatta dall'ufficio urbanistica e territorio del comune di Castellarano che si allega sotto la lettera A) in cui vengono determinati i valori di riferimento delle aree classificate dai nuovi PSC e RUE approvati in data 23/05/2016 e successive varianti, distinte per sub ambiti ed indici;
4. di riservarsi la possibilità di rivedere gli stessi periodicamente, qualora se ne ravveda l'opportunità;
5. di stabilire che, per quanto riguarda i valori sia ai fini "Nuova IMU" che IMU per le annualità non prescritte, nonché i valori da utilizzare per l'alienazione di aree di proprietà comunale classificate in zone non edificabili, privi pertanto di potenzialità edificatoria e che possono avere diverse classificazioni dal punto di vista urbanistico, le relazioni di stima approvate con le delibere Giunta Comunale n. 65/2015, n. 117/2015, n. 88/2016, n. 94/2016, n. 72/2017, n. 87/2018, n. 65/2019, n. 54/2020, n. 109/2021, n. 42/2023 e n. 99/2023, contengono elementi a contenuto indicativo, riferiti a valutazioni minimali motivatamente derogabili ed elaborate con la esclusiva finalità di offrire un orientamento sia agli Uffici Comunali, sia ai contribuenti cui compete la effettiva commisurazione degli importi da versare, sulla scorta delle peculiarità che contraddistinguono le singole aree possedute;
6. di dare la massima pubblicità al presente atto;
7. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui al DLgs. 267/00.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Dott. Giorgio Zanni

IL VICE SEGRETARIO
Dott. Agostino Toni