



Comune di Verucchio

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Malatesta, 28 - 47826 Verucchio (RN)

TEL. 0541/673911 FAX 0541/679570

C.F. 00392080404 – P.IVA 00392080404

<https://www.comune.verucchio.rn.it/>

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 23/12/2024 n. 105

Oggetto: APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - ANNO 2025

L'anno Duemilaventiquattro il giorno Ventitre del mese di Dicembre alle ore 18:30, nella sala della Giunta, in seguito a convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

N.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	GOBBI LARA	Presidente	Presente
2	MASINI PAOLO	Vice Sindaco	Presente
3	MAFFEI CHRISTIAN	Assessore	Presente
4	DOLCI LUIGI	Assessore	Presente
5	PAZZINI CLAUDIA	Assessore	Presente
6	PAZZINI MARIA ANTONIETTA	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. /

Partecipa alla seduta, con funzioni di verbalizzante, il Segretario Generale **ILARIA FAVERO**.

GOBBI LARA nella sua qualità di Presidente, assunta la presidenza e dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Delibera della Giunta Comunale N.105 del 23/12/2024 / prop. n.397 del 18/12/2024

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art.1 c.639 e ss. della L. n.147/2013, n° 147 (Legge di Stabilità per l'anno 2014), ha istituito dal 2014 l'Imposta Unica Comunale (IUC), composta da:
- Imposta Municipale Propria (IMU), già disciplinata dall'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n° 201 e successive modificazioni ed integrazioni e, per le sole parti espressamente richiamate, dal D.Lgs. 30/12/1992, n° 504;
- Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI);
- Tassa sui Rifiuti (TARI);
- l'art. 1 comma 707 della citata Legge 27/12/2013, n° 147 ha modificato in parte l'art. 13 del D.L. n° 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n° 214 del 2011;
- che il comma 3, dell'art. 13 del citato D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 ha stabilito che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. n° 504/92 (come per l'ICI) e dai commi 4 e 5 del citato art. 13;

VISTO l'art. 1 c.703 della L. n.147/2013, n° 147, che prevede che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

PREMESSO che:

- l'art. 1, commi 738 della legge n. 160 del 2019 dispone che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160;
- l'art. 1, comma 780 della legge n. 160 del 2019 dispone l'abrogazione a decorrere dall'anno 2020, delle disposizioni concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI, fermo restando quelle riguardanti la TARI.
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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;

RICHIAMATI in particolare:

- il comma 741 lettera d) della legge n. 160/2019 che recita: *“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 [...]”*
- il comma 746 della legge n. 160/2019 che prevede tra l'altro che: *“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”*;
- il comma 777 il quale dispone che: *“ferme restando le facoltà di regolamentazione*

del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i Comuni possono con proprio regolamento 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;”

VISTO il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con C.C. n. 19 del 27/07/2020;

RICHIAMATI il 2° e il 3° comma dell'art.8 del regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, i quali testualmente recitano:

“2. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta comunale, con specifico provvedimento, determina periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una commissione, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico ed eventuali competenti esterni; se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.

3. 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; fermo restando questo non si dà luogo ad accertamento del maggior valore dell'area fabbricabile qualora il contribuente abbia tempestivamente versato l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato ai sensi del comma 2”;

VISTA la precedente delibera di G.C. n.16 del 05/03/2024, ad oggetto “Approvazione valori aree edificabili anno 2024”;

VISTA la circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3/DF del 18/05/2012, con la quale sono state chiarite le modalità di calcolo IMU;

VISTO in particolare, il dettato dell'art. 5 del decreto legislativo n° 504/1992 che dispone che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sui mercati o della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RITENUTO CHE per dare certezza all'azione amministrativa del Comune in sede di controllo e di verifica delle dichiarazioni di parte e per la successiva emissione degli avvisi di accertamento è necessario determinare le modalità per la individuazione del valore delle aree fabbricabili;

TENUTO CONTO di quanto stabilito dall'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n° 446/97, e precisamente che:

“i Comuni 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

CONSIDERATO:

- che i suddetti valori, indicativi, si intendono generalmente riferiti ad aree fabbricabili prive di vincoli di inedificabilità assoluta, avendo lo scopo di supportare gli operatori del settore pubblico e privato chiamati alla valutazione delle aree edificabili ai fini IMU;
- che il perdurare dell'attuale situazione storico-politica incidente sul costo dei materiali e dell'energia, ha comportato una contrazione nei consumi e di conseguenza un aggravio nei bilanci familiari e conseguentemente la contrazione nel settore edilizio, unitamente alla riduzione dei bonus fiscali statali legati all'edilizia che ha determinato un sostanziale blocco degli investimenti;

RITENUTO quindi opportuno riconfermare anche per l'anno 2025 i medesimi valori delle aree edificabili già approvati per l'anno 2024;

VISTA la "TABELLA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI - Anno 2025" allegata quale parte integrante alla presente deliberazione (allegato A), predisposta dal Responsabile Settore Servizi Tecnico-Territorio-Cultura-Turismo-Sport che conferma pertanto i valori già approvati per l'anno 2024 stante la variazione non significativa dei valori immobiliari nel periodo;

VISTI i pareri allegati di regolarità tecnica e di regolarità contabile: favorevoli, resi ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 e s.m.i.;

All'unanimità di voti resi per alzata di mano;

DELIBERA

1. **DI RITENERE** la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **DI RICONOSCERE** e **DARE ATTO** che il perdurare dell'attuale situazione storico-politica incide negativamente nel rapporto tra domanda e offerta oggi riscontrabile nel mercato immobiliare unitamente alla riduzione dei bonus fiscali legati all'edilizia ha determinato una sostanziale stagnazione di valori delle aree edificabili;
3. **DI CONFERMARE** di conseguenza i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU già determinati per l'anno 2024 anche per l'anno 2025;
4. **DI APPROVARE** quale parte integrante e sostanziale l'allegata tabella (allegato A) indicante i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU a valere per l'anno 2025 riferite ad aree omogenee suddivise per destinazione d'uso residenziale, produttivo e terziario.
5. **DI DARE COMUNICAZIONE** del presente provvedimento ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

All'unanimità

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 per dare attuazione agli obiettivi ed adempimenti amministrativi conseguenti.

Letto, approvato e sottoscritto:

**Il Presidente
GOBBI LARA**

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm

**Il Segretario Generale
ILARIA FAVERO**

Firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm



Comune di Verucchio

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Malatesta, 28 - 47826 Verucchio (RN)

TEL. 0541/673911 FAX 0541/679570

C.F. 00392080404 – P.IVA 00392080404

<https://www.comune.verucchio.rn.it/>

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

ALLEGATA ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA

N. 105 DEL 23/12/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - ANNO 2025

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio, visti gli atti d'ufficio:

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- viene affissa all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____, come prescritto dall'art.124, comma 1°, T.U.EE.LL. n. 267/2000;
- viene comunicata, a mezzo PEC in data _____ ai capigruppo consiliari, così come prescritto dall'art.125 del T.U.EE.LL. n. 267/2000;
- diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dall'ultimo della pubblicazione (Art.134, c.3 T.U. n.267/2000).

È stata pubblicata nel sito informatico istituzionale di questo comune il giorno _____ per rimanervi quindici giorni consecutivi (art. 124, c.1 del T.U n.267/2000);

Verucchio, 13/01/2025

Il Funzionario Incaricato

TATIANA ZANGHERI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.)



Comune di Verucchio

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Malatesta, 28 - 47826 Verucchio (RN)

TEL. 0541/673911 FAX 0541/679570

C.F. 00392080404 – P.IVA 00392080404

<https://www.comune.verucchio.rn.it/>

SETTORE TECNICO, TERRITORIO, CULTURA, TURISMO, SPORT

Parere Tecnico Allegato alla Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale n. 397 del 18/12/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - ANNO 2025
--

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime il seguente parere per quanto attiene la regolarità tecnica della presente proposta:

PARERE FAVOREVOLE

Verucchio, 18/12/2024

Il Responsabile del Servizio
POMPILI MARINO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.)



Comune di Verucchio

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Malatesta, 28 - 47826 Verucchio (RN)

TEL. 0541/673911 FAX 0541/679570

C.F. 00392080404 – P.IVA 00392080404

<https://www.comune.verucchio.rn.it/>

AREA CONTABILE - FINANZIARIA

Parere Contabile Allegato alla Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale n. 397 del 18/12/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - ANNO 2025
--

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime il seguente parere per quanto attiene la regolarità contabile della presente proposta:

PARERE FAVOREVOLE

Verucchio, 20/12/2024

Il Responsabile del Servizio
PICCOLI MIRNA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.)