



COMUNE DI COPPARO

Provincia di Ferrara

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 124 del 22-12-2020

OGGETTO: : IMU ANNO 2021 DETERMINAZIONE VALORI MEDI DI MERCATO AREE FABBRICABILI

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventidue** del mese di **dicembre** alle ore **14:40**, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale:

Pagnoni Fabrizio	SINDACO	Presente
Orsini Franca	VICE SINDACO	Presente
Cirelli Bruna	ASSESSORE	Presente
Baraldi Massimo	ASSESSORE	Presente
Grandi Simone	ASSESSORE	Presente
Pirani Cristiano	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Forlin Luigia Maria che provvede alla redazione del presente verbale.

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

OGGETTO: : IMU ANNO 2021 DETERMINAZIONE VALORI MEDI DI MERCATO AREE FABBRICABILI

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- *la Direttiva n.2/2020 del Ministro della Pubblica Amministrazione che, relativamente agli eventi aggregativi di qualsiasi natura, prevede che "le amministrazioni, nell'ambito delle attività indifferibili, svolgono ogni forma di riunione con modalità telematiche..";*
- *l'art Art. 73 del DL 18/2020 avente ad oggetto "Semplificazioni in materia di organi collegiali", che al comma 1 prevede: 1. Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020, i consigli dei comuni, delle province e delle città metropolitane e le giunte comunali, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal presidente del consiglio, ove previsto, o dal sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente;*
- *la decretazione emanata ai fini del contenimento del virus COVID-19 e da ultimo il DPCM 18.10.2020;*
- *Ritenuto che svolgere le riunioni di Giunta Comunale in videoconferenza costituisca una importante misura di contenimento e gestione dell'attuale grave emergenza epidemiologica;*
- *Precisato che sono presenti in videoconferenza presso la sede comunale il Sindaco – Pagnoni Fabrizio, l'Assessore Pirani Cristiano, e il Segretario comunale Forlin Luigia Maria; il Vice Sindaco Orsini Franca, l'Assessore Cirelli Bruna, l'Assessore Baraldi Massimo e l'Assessore Grandi Simone, sono presenti da remoto.*

Visti:

- L'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- L'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- L'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
- L'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si stabilisce 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, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;

Richiamato il proprio atto n.19 del 23/03/2016 con il quale venivano adeguate le tariffe medie per le aree edificabili ai fini dell'imposta municipale unica IMU;

Visto il Regolamento comunale sull'applicazione dell'Imposta Municipale Unica adottato ai sensi della Legge 160/2019, con atto di C.C. n. 56 del 18/06/2020, in base al quale "Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, per orientare

l'attività di controllo dell'ufficio, ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. L'adeguamento da parte dei contribuenti ai valori definiti esclude l'azione del potere accertativo del comune, fatto salvo l'ipotesi in cui il valore deliberato si scosti di oltre il 30% dal valore di acquisto”.

Acquisito parere del Responsabile del Servizio Unico Edilizia e Imprese dell'Unione Terre e Fiumi inviato in data 23/04/2020, conservato agli atti, il quale espone alcune considerazioni tecniche e metodologiche:

- L'ambito del Centro Storico (ACS), corrispondente alla zona A rispetto alla normativa nazionale, è un territorio per principio non edificabile (non produce indici edificatori) nel quale sono possibili solo interventi sui fabbricati esistenti più o meno pesanti (fino alla sostituzione) ma non nuove costruzioni inoltre, per espressa previsione di RUE, praticamente stesso trattamento è riservato al sub-ambito AUC 1, pertanto non è corretto equiparare il valore di queste zone a quelle normalmente edificabili; tutt'al più si potrebbe fare una equivalenza con il sub-ambito AUC 5, con eventuale vantaggio per quest'ultimo;

- I sub-ambiti AUC 4 e AUC 6 sono molto simili tra loro anzi, quest'ultimo può considerarsi a volte addirittura in situazione di vantaggio rispetto al primo, quindi non è giustificata la differenza di valore proposta;

- Non appare ragionevole distinguere per valore gli ambiti agricoli, pur riconoscendo che alcune limitazioni in termini di destinazione d'uso e necessità di misure di mitigazione possano essere messe a carico degli ambiti di maggior rilievo paesaggistico, inoltre non appare giustificato differenziare significativamente il valore in rapporto al posizionamento rispetto alla località di riferimento la cui vicinanza, a volte, può tradursi in uno svantaggio dal punto di vista agricolo; infine vale la pena di sottolineare che esiste già un parametro ufficiale in termini di valore per le nostre zone agricole, dettato dalle valutazioni della Commissione Provinciale Valori Agricoli Medi che viene aggiornato annualmente sotto la sorveglianza della Provincia di Ferrara, per cui non si ritiene corretto discostarsi significativamente dai medesimi in assenza di giustificate particolarità locali

;

con il medesimo parere viene proposto adeguamento alle vigenti tariffe ritenute leggermente sovrastimate rispetto all'andamento del mercato immobiliare;

Vista la proposta del Responsabile del Settore Tributi Unico Associato la quale tiene conto delle indicazioni tecniche di cui al parere anzi citato, della zona territoriale di urbanizzazione delle aree, dell'indice di fabbricabilità, della destinazione d'uso consentita in base agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché dei prezzi medi di mercato rilevati dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, che fissa i prezzi a mq. come da tabella allegata;

Ritenuto adottare un adeguamento delle tariffe medie di mercato per le aree fabbricabili esistenti sul territorio del Comune a decorrere dall'anno d'imposta 2021 tenuto conto delle regole del vigente PSC-RUE;

Acquisiti sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.Lgs 18/08/2000, n. 267, i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Tributi Unico Associato e di regolarità contabile del Responsabile del Settore Bilancio, Economato e Controllo di Gestione;

Visto il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, nonché le vigenti disposizioni di legge con esso compatibili;

Con voti favorevoli unanimi, palesemente resi per chiamata nominale;

DELIBERA

1) di approvare, come approva, le tariffe medie di mercato da applicarsi alle aree fabbricabili esistenti sul territorio del Comune a decorrere dall'anno 2021, come da proposta del Responsabile del Settore Tributi Unico Associato, sentito il parere del Responsabile SUEI - Unione Terre e Fiumi, come da tabella allegata, che forma parte integrante del presente atto, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. L'adeguamento da parte dei contribuenti ai valori definiti esclude l'azione del potere accertativo del comune, fatto salvo l'ipotesi in cui il valore deliberato si scosti di oltre il 30% dal valore di acquisto”.

2) di dare atto che a detta deliberazione sarà data la massima pubblicità;

3) di dare atto che il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Tributi Unico Associato Matteucci Emanuela;

4) di dare atto che la Giunta Comunale, all'unanimità dei voti, ha dichiarato la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – D.lgs. n. 267/2000.

ME/It



COMUNE DI COPPARO

Provincia di Ferrara

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

IL SINDACO
F.to Pagnoni Fabrizio

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Forlin Luigia Maria

Proposta N. 378
TRIBUTI ED ENTRATE

OGGETTO: : IMU ANNO 2021 DETERMINAZIONE VALORI MEDI DI MERCATO AREE
FABBRICABILI

Responsabile del procedimento: Matteucci Emanuela

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 21-12-2020

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

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

Lì, 21-12-2020

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

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suestesa 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.

Li, 13-01-2021

**L'INCARICATO DELLA
PUBBLICAZIONE**
F.to Sattin Rita