



COMUNE DI POVIGLIO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI CHE PER EFFETTO DELLA LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", NON POSSONO PIU' ESSERE ATTUATE

L'anno duemilaventidue, addì undici del mese di giugno alle ore 11.30 nella Residenza Municipale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

			Presenti	Assenti
1	Ferraroni Cristina	Sindaco	X	
2	Allodi Giovanni	Vice Sindaco	X	
3	Varuzza Veronica	Effettivo		X
4	Cecchella Sergio	Assessore	X	
5	Ceci Lorenzo	Assessore	X	
			4	1

Partecipa all' adunanza il Vicesegretario Comunale Dott.Cerri Cristina, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sig. Ferraroni Cristina assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

DELIBERA G.C. N. 55/2022
LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il "Regolamento per la disciplina del funzionamento della Giunta Comunale", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 1° settembre 2021;

DATO ATTO che alla seduta odierna risultano fisicamente presenti i sigg.ri Ferraroni Cristina, Allodi Giovanni, Cecchella Sergio e Ceci Lorenzo;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 27.1.2022 all'oggetto "Determinazione dei valori orientativi medi di mercato da attribuire alle aree edificabili per l'esercizio 2022 ai fini dell'imposta I.M.U.";

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 31/05/2022, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione e l'aggiornamento al DUP per il periodo 2022 – 2024;

PREMESSO che l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, 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) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, 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.

RILEVATO che la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" ha introdotto nuove ed importanti modifiche al regime edificatorio delle aree che avranno un notevole impatto sul calcolo dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU);

Il nuovo strumento urbanistico previsto dalla legge (PUG) è orientato alla rigenerazione urbana e regola primariamente il territorio urbanizzato, e non le aree di espansione. La LR attribuisce solo agli strumenti attuativi (Accordo Operativo e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica) la regolazione della edificabilità dei suoli. Restano quindi edificabili solamente le aree libere intercluse e quelle che "beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo";

In particolare, si pone l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050, coerentemente con quanto fissato dalla Commissione Europea. Per raggiungere questo obiettivo la legge prevede una soglia massima consumabile di territorio pari al 3% della superficie del territorio urbanizzato. Ne consegue un significativo ridimensionamento degli ambiti a cui riconoscere una potenzialità edificatoria;

RICHIAMATO l'Accordo Territoriale, sottoscritto in data 15/10/2018, tra i comuni di Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara e Poviglio per la predisposizione e l'approvazione di Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale, ai sensi degli artt. 30 e 58 della L.R. n. 24/2017 - "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

DATO ATTO che il Comune di Reggiolo, facente parte dell'Unione Bassa Reggiana, è stato individuato quale ente sperimentatore per la redazione del nuovo PUG e delle procedure della nuova legge regionale, in accordo con la Regione Emilia-Romagna e la Provincia di Reggio Emilia; per tale motivazione lo stesso non parteciperà alla redazione di un PUG intercomunale;

RILEVATO che la LR. 24/2017, ha inoltre stabilito all'art. 4 che trascorso il periodo transitorio (entro il 31/12/2021), nel caso in cui il Comune non abbia avviato l'iter procedurale di approvazione del PUG entro il 1° gennaio 2022, potranno essere portati ad esecuzione unicamente:

- le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE ovvero PRG) di cui è prevista l'attuazione con intervento diretto;
- "le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4," (art. 4, comma 7, lettera a.);
- i piani attuativi attivati entro il 31/12/2021 la cui convenzione urbanistica sia stipulata "entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore" della legge, e a condizione che la convenzione preveda "termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi";
- i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo" (art. 4, comma 7, lett. c).

Tutte le previsioni al di fuori di quanto sopra evidenziato, non possono più trovare attuazione essendo decadute, pur permanendo lo strumento urbanistico vigente.

DATO ATTO che in base a quanto sopra evidenziato, si pone la questione di come trattare ai fini IMU tutte quelle aree previste in espansione e comunque tutte quelle non contemplate nella casistica di cui alla LR 24/2017 articolo 4, comma 7, in quanto permane la vigenza degli strumenti urbanistici attuali ma senza poterne dare attuazione;

RILEVATO che gli strumenti urbanistici del Comune di Poviglio, mantengono la loro vigenza fino all'approvazione del PUG anche se alcuni interventi non potranno più essere attuati;

RILEVATO altresì che per le aree non più attuabili per effetto della LR 24/2017, non opera automaticamente la loro trasformazione dal punto di vista urbanistico, in aree agricole;

RITENUTO, per quanto sopra esposto, di non applicare alle suddette aree il valore dominicale ma di attribuire alle stesse il valore agricolo medio (VAM) stabilito dalla commissione provinciale e utilizzato come base per gli espropri;

DATO ATTO che tale valore dipende unicamente dalla posizione geografica del terreno (regione agraria) e dal tipo di coltura rilevabile dalla visura catastale;

RITENUTO altresì di redigere i Certificati di Destinazione Urbanistica che verranno richiesti su dette aree, riportando la destinazione urbanistica prevista dagli attuali strumenti urbanistici ma specificando che per effetto della LR 24/2017, gli interventi su tali aree non potranno essere attuati;

VISTA la delibera di Giunta dell'Unione Bassa Reggiana n°54 del 11/05/2022, con la quale si è stabilito:

1. DI APPROVARE le premesse parte integrante della presente deliberazione anche se non materialmente ritrascritte;
2. DI DARE ATTO che le Giunte Comunali dei singoli comuni dell'Unione dovranno provvedere all'approvazione della presente deliberazione per darne esecuzione;
3. DI DARE MANDATO all'Ufficio Unico Tributi dell'Unione Bassa Reggiana di predisporre le necessarie comunicazioni per i cittadini proprietari delle aree interessate dalla presente deliberazione;
4. DI DARE ATTO che i Certificati di Destinazione Urbanistica che verranno richiesti sulle aree interessate dalla presente deliberazione, rilasciati dai singoli comuni interessati, dovranno riportare la destinazione urbanistica prevista dagli attuali strumenti urbanistici e specificare che per effetto della LR 24/2017, gli interventi su tali aree non potranno essere attuati;

RITENUTO di recepire quanto indicato nella delibera di Giunta dell'Unione Bassa Reggiana, sopra indicata, in particolare dando atto che i seguenti ambiti (e comunque quelli che non rientrano nei parametri della LR 24/2017) non potranno più essere attuati a far data dal 01/01/2022 per effetto della norma di cui all'art. 4 comma 7 della LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio":

- NU1
- NU2
- APC3
- APS parte
- ARI
- NU4
- NU5
- NU7
- APC4.1

RITENUTO altresì, per la determinazione del valore imponibile ai fini IMU, di non applicare alle suddette aree il valore dominicale ma di attribuire alle stesse il valore agricolo medio (VAM - dipendente unicamente dalla posizione geografica del terreno (regione agraria) e dal tipo di coltura rilevabile dalla visura catastale) stabilito dalla commissione provinciale e utilizzato come base per gli espropri;

DATO ATTO che i Certificati di Destinazione Urbanistica che verranno richiesti e rilasciati sui suddetti ambiti, dovranno riportare le indicazioni dello strumento urbanistico vigente, seguite dalla nota "Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.";

RITENUTO di affidare la Responsabilità del Procedimento all'arch. Fabrizio Gatti Funzionario Capo del Settore Tecnico, come da Decreto della Sindaca prot.8914 del 17/09/2021;

VISTA la L.R. n.24 del 21.12 2017 e smi;

DATO ATTO che trattandosi di atto di indirizzo non è necessario acquisire i pareri di regolarità tecnica e contabile;

VISTI:

il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali; lo statuto dell'ente;

CON VOTI unanimi e favorevoli, legalmente espressi,

DELIBERA

1. DI APPROVARE le premesse parte integrante della presente deliberazione anche se non materialmente ritrascritte;
2. DI DARE MANDATO all'Ufficio Unico Tributi dell'Unione Bassa Reggiana di predisporre le necessarie comunicazioni per i cittadini proprietari delle aree interessate dalla presente deliberazione e di predisporre una stima del potenziale minor gettito;
3. DI DARE ATTO che i Certificati di Destinazione Urbanistica che verranno richiesti e rilasciati sui suddetti ambiti, dovranno riportare le indicazioni dello strumento urbanistico vigente, seguite dalla nota "Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.";
4. DI DICHIARARE, ai sensi del vigente PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo Collegiale e il Responsabile istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;
5. DI INCARICARE il competente responsabile del settore di effettuare le verifiche del caso circa l'obbligo di pubblicazione previsto dal D. Lgs. 14/03/2013 n° 33 e s.m.i.;
6. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, del D.Lgs. n.267/2000.
7. DI SUBORDINARE l'efficacia del presente provvedimento alla pubblicazione prevista dagli articoli 26 e 27 del citato D. Lgs. 33/2013, sul sito internet istituzionale, alla Sezione "Amministrazione trasparente";
8. DI COMUNICARE il presente atto ai Capigruppo Consiliari, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 125 del D.lgs.vo n. 267 2000 e s.m.i.

OGGETTO : ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI CHE PER EFFETTO DELLA LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", NON POSSONO PIU' ESSERE ATTUATE

PARERE del RESPONSABILE del SETTORE

*Ai sensi dell'art. 49 del D.LGS. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" **IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**" si esprime il seguente parere :*

Li,

il Responsabile del settore:

PARERE del RESPONSABILE del SETTORE FINANZIARIO

*Ai sensi dell'art. 49 del D.LGS. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" **IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**" si esprime il seguente parere :*

Li,

il Responsabile del settore Finanziario

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE

IL VICESEGRETARIO COMUNALE

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

(art.124 D.lgs.vo n. ° 267/00)

Certifico io sottoscritto – Segretario Comunale - che copia della suesesa deliberazione, viene affissa all'albo pretorio comunale on line per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi da oggi.

La presente deliberazione e' stata inoltre comunicata ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'articolo 125, comma 1, del D.lgs.vo n.° 267/00 e s.m.

IL VICESEGRETARIO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134 D.LGS.267/00)

Si certifica che la presente deliberazione è DIVENUTA ESECUTIVA decorsi gg.10 dalla pubblicazione all'Albo Pretorio

IL SEGRETARIO COMUNALE