C O M U N E D I C A S A L G R A N D E
PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA
Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 127 del 24/09/2020

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2020. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventiquattro** del mese di **settembre** alle ore **11:00** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

DAVIDDI GIUSEPPE	Sindaco	Presente
MISELLI SILVIA	Vicesindaco	Presente
RONCARATI ALESSIA	Assessore	Presente
FARINA LAURA	Assessore	Presente
BENASSI DANIELE	Assessore	Presente

Assiste il Segretario NAPOLEONE ROSARIO.
IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

C O M U N E D I C A S A L G R A N D E

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNUALITA' 2020. INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha abrogato, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 e ha altresì stabilito che l'imposta municipale propria è disciplinata dalle disposizioni dei commi da 739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge 160/2019;
- l'art. 1, commi da 739 a 783, dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, i quali disciplinano l'imposta municipale propria (IMU);

RICHIAMATA, pertanto:

- la legge di bilancio del 27 dicembre 2019, n. 160 ed in particolare:
  - l'art. 1, comma 741, lett. d) secondo il quale "*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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo- pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali*";
  - l'art. 1, comma 746, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili "*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. 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) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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.*"

VISTI, inoltre:

- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività Produttive e riordino della disciplina dei tributi locali ed, in particolare, l'art. 52 il

quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate anche tributarie;

- l'art. 1, comma 777, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, il quale, lascia ferme le facoltà di regolamentazione dell'IMU di cui all'art. 52 del D.Lgs 15 dicembre 1997, n. 446;
- la legge 7 agosto 1990 n. 241 con particolare riferimento all'art. 14 il quale stabilisce che "Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione procedente indice di regola una conferenza di servizi";
- il vigente 'Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria' ed in particolare l'art. 3, ai sensi del quale

  "1. La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 746 della L. 160/2019.
  2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e in particolare allo scopo di facilitarne il versamento dell'imposta nonché per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune quali valori di riferimento. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizi, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali soggetti competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.
  3. Nel caso il contribuente, ai fini del versamento dell'imposta, abbia utilizzato un valore imponibile non inferiore a quello determinabile applicando i valori adottati dalla Giunta Comunale per il corrispondente anno d'imposta, l'Ufficio si riserva la facoltà di contestare il valore assunto dal contribuente qualora emergano elementi di diversa natura idonei, a rappresentare in maniera più congrua il valore venale in comune commercio dell'area fabbricabile.
  4. Posto quanto indicato al precedente comma 1, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.
  5. Al fine della semplificazione dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio, la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili viene effettuata, prioritariamente, applicando il valore medio orientativo di mercato adottato per l'anno di competenza."

RILEVATA la necessità di provvedere alla valutazione delle aree fabbricabili in relazione all'anno di imposizione 2020 (ed eventualmente anche al 2021), avendo in considerazione l'attuale evoluzione del mercato immobiliare nonché la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e il percorso di approvazione dei nuovi strumenti urbanistici da parte del Comune di Casalgrande;

CONSIDERATA la complessità delle valutazioni da operare sulla base dei diversi criteri forniti dalla legge e l'esigenza di effettuare stime ponderate il più possibile rispettose della realtà propria di ciascuna area, o quanto meno delle aree ricadenti in zone con caratteristiche omogenee, al fine di rispettare il principio di equità fiscale fra i contribuenti e per contenere al minimo l'eventuale contenzioso sulle stime stesse;

CONSIDERATA, conseguentemente, l'opportunità di costituire una conferenza di servizi con la presenza, oltre che dei responsabili del Servizio Tributi e dell'Ufficio Tecnico, di rappresentanti dell'Ordine degli Architetti, dell'Ordine degli Ingegneri e del Collegio dei Geometri, quali professionisti che costituiscono, per la professionalità e le competenze tecniche specifiche, gli interlocutori privilegiati dei contribuenti in ordine alla valutazione delle aree, nonché con la presenza di rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Reggio Emilia i quali sono interessati alla valutazione delle aree per la realizzazione dei propri fini istituzionali;

CONSIDERATA l'urgenza di provvedere al fine di terminare i lavori in tempo utile per consentire ai contribuenti di versare correttamente il saldo IMU entro il 16 dicembre 2020 (dal momento che, ai sensi dell'art.1, comma 762 della L. 160/2019, in sede di prima applicazione dell'IMU, l'acconto da corrispondere è stato pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019);

PRECISATO che le determinazioni risultanti dalla conferenza rivestiranno la natura di parere obbligatorio ma non vincolante ai fini della deliberazione di Giunta che stabilirà i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

RITENUTO di individuare e nominare la Dott.ssa Barchi Roberta segretaria e coordinatrice degli aspetti organizzativi della conferenza;

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.lgs 267/2000 è stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Settore Servizi al cittadino in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

ALL'UNANIMITA' dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. Di indire la conferenza di servizi per la valutazione delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Casalgrande per l'annualità 2020 ed eventualmente anche per l'annualità 2021.

2. Di dare atto che le determinazioni risultanti dalla conferenza di servizi in ordine alla individuazione dei criteri estimativi e dei valori delle aree fabbricabili costituiranno parere obbligatorio non vincolante ai fini della deliberazione della Giunta che stabilirà i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande.

3. La partecipazione alla conferenza di:
   - Giuseppe Daviddi (Sindaco),
   - Dott.ssa Silvia Miselli (Vice Sindaco),

- Dott.ssa Roberta Barchi (Responsabile del Settore Servizi al cittadino),
- Geom. Sorrivi Corrado (Responsabile del Settore Lavori Pubblici),
- Arch. Giuliano Barbieri (Responsabile del Settore Pianificazione territoriale),
- Arch. Maria Raffaella Pennacchia (Istruttore tecnico Settore Pianificazione territoriale),
- Arch. Caterina Villani (Istruttore tecnico direttivo Servizio Tributi)

4. Di invitare alla conferenza di servizi:
   - un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri,
   - un rappresentante dell'Ordine degli Architetti,
   - un rappresentante del Collegio dei Geometri,

   con residenza o studio professionale nel Comune di Casalgrande o comune limitrofo in considerazione delle competenze tecniche specifiche e degli interessi di cui si fanno portatori in qualità di consulenti dei contribuenti ai fini della valutazione delle aree fabbricabili.

5. Di invitare altresì alla conferenza di servizi l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Reggio Emilia, in quanto interessata alla valutazione delle aree per la realizzazione dei propri fini istituzionali.

6. Di affidare la presidenza della conferenza di servizi al Sindaco Giuseppe Daviddi e in caso di assenza ad Assessore dallo stesso delegato.

7. Di affidare lo svolgimento delle funzioni di segreteria della conferenza di servizi alla Dott.ssa Roberta Barchi (Responsabile del Settore Servizi al cittadino) o in caso di impedimento all'Arch. Caterina Villani (Istruttore tecnico direttivo Servizio Tributi).

8. Di dare atto che la conferenza in oggetto non darà diritto a nessun gettone di presenza.

9. Di dare atto che copia della presente delibera con l'indicazione del luogo e della data della riunione di conferenza di servizi sarà comunicata a tutti i soggetti invitati ad opera della segreteria.

10. Di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs. n. 33/2013, art. 23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione "Amministrazione trasparente" del presente provvedimento;

Ravvisata l'urgenza
Con voto unanime e palese,

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267

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

IL Sindaco	IL Segretario
DAVIDDI GIUSEPPE	NAPOLEONE ROSARIO