



# COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 137 del 18/11/2017

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**DELIBERA N. 137 DEL 18/11/2017**

### OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI MINIMI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2017 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

L'anno duemiladiciassette, questo giorno diciotto del mese di novembre alle ore 11:30, convocata con appositi avvisi si è riunita nella Sala delle adunanze la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
COSTA ANDREA	Sindaco	X	
SOTTILI ELISABETTA	Assessore	X	
BERNI SIMONA	Assessore	X	
NEGRI STEFANO	Assessore	X	

Totale presenti: 4

Totale assenti: 0

ASSISTE Il Vice Segretario Comunale Dott. Marco Terzi.

ASSUME LA PRESIDENZA Il Sindaco Andrea Costa e, constatata la legittimità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti all'ordine del giorno.

.....



# COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 137 del 18/11/2017

## OGGETTO

**DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI MINIMI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2017 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

## LA GIUNTA COMUNALE

### VISTI:

- l'art.5, comma 5 del D LGS 504/1992 "**Riordino della finanza locale degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge n. 421 del 1992**" il quale 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 necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche*";
- l'art.13 del DL 201/2011 "**Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici**"; convertito con modificazioni con L 214/2011 e smi;
- l'art. 36 comma 2 del DL 223/2006 "**Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale**" convertito con modificazioni dalla L 248/2006 il quale afferma "*un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*";

### RICHIAMATI:

- la DCC 65/2016 "IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) ANNO 2017. DETERMINAZIONE ALIQUOTE" la quale afferma che "*La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio come previsto dall'art. 5, comma 5 del DLgs.504/92. Per semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio verranno resi disponibili periodicamente e per zone omogenee, i valori venali medi orientativi delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Resta ferma l'attività di controllo e accertamento dell'Ente secondo quanto previsto dalla normativa vigente*";
- la DGC 171/2016 "DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI VENALI MINIMI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2016 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)";

### VISTI:

- la DCC 20/2008 "ADOZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) AI SENSI DELLA L.R. N. 20/2000 PROVVEDIMENTI CONSEGUENTI" con la quale sono stati individuati una serie di ambiti territoriali suscettibili di trasformazione a i fini edificatori;
- la DCC 34/2009 "PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI LUZZARA (PSC). ACCOGLIMENTO DELLE RISERVE FORMULATE DALLA GIUNTA PROVINCIALE E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI CONFRONTI DEL PSC ADOTTATO. APPROVAZIONE AI SENSI ART. 32 COMMA 9 L.R. N. 20/2000";
- la DCC 79/2010 "ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE) AI SENSI DELLA L.R. 20/2000 E DELLA L.R. 31/2002 E S.M.I." con la quale si sono confermate e/o previste le aree edificabili con intervento diretto;
- la DCC 72/2011 "REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE): CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 33 DELLA L.R. N.20/2000";
- la DCC 48/2011 "1° PIANO OPERATIVO COMUNALE 2011-2016 (POC) - ADOZIONE" relativo unicamente agli ambiti APC3;



# COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

**N. 137 del 18/11/2017**

- la DCC 73/2011 “1° PIANO OPERATIVO COMUNALE 2011-2016 (POC): APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 34 DELLA L.R. N.20/2000” relativo unicamente agli ambiti APC3;
- la DCC 3/2015 “ADOZIONE AI SENSI DELL’ART. 32 LR 20/2000 - VARIANTE SPECIFICA AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) E AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)”;
- la DCC 58/2015 “VARIANTE SPECIFICA AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE DI LUZZARA (PSC) E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) - ACCOGLIMENTO DELLA RISERVA FORMULATA CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA E APPROVAZIONE AI SENSI ART. 32 COMMA 9 L.R. N. 20/2000”;

## CONSIDERATO CHE:

- gli ambiti del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) denominati AN, ARU (ove non sia approvati il POC ed il PUA), APC (ove non sia approvato il POC, il PUA o vi siano attività già esistenti), in virtù del REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO (RUE):
  - o sono passibili solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
  - o sono da considerarsi edificabili ai fini IMU ma di fatto concretamente non ancora attuabili in mancanza dello strumento attuativo ovverosia del PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) 2012-2017 non ancora approvato come affermato precedentemente;
- la crisi economica nazionale unitamente al sisma che ha colpito le province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo il 20 e il 29 maggio 2012 ha profondamente messo in difficoltà molti cittadini;

## CONSIDERATO CHE:

- il RUE approvato con DCC 72/2011 ha suddiviso l’AMBITO URBANO CONSOLIDATO (AUC), così come definito dal PSC, in 6 Sub-Ambiti caratterizzati da diverse capacità edificatorie, come sotto specificato:
  - o SUB AUC 1.1 Aree Urbane a prevalenza residenziale (Uf=0.40 mq/mq)
  - o SUB AUC 1.2 Aree Urbane a prevalenza residenziale (Uf=0.65 mq/mq)
  - o SUB AUC 2 Aree Urbane a Verde privato pertinenziale
  - o SUB AUC 3 Comparto PEEP
  - o SUB AUC 4 PUA vigenti secondo PRG previgente (PP o PR)
  - o AUC 5 di PSC Ambito a Verde Ecologico privato
  - o SUB AUC 6 Aree Urbane a prevalenza residenziale soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC n.)
- i sub ambiti SUB AUC 1.1, SUB AUC 1.2, SUB AUC 3, SUB AUC 4 e SUB AUC 6 sono da considerarsi edificabili ai fini dell’imposta municipale propria (IMU), in quanto possibili oggetto di intervento diretto;
- il SUB AUC 2, Aree Urbane a verde privato pertinenziale, presenta delle restrizioni nell’edificabilità, ed in particolare, ai sensi dell’art. 5.2.5 del RUE, le costruzioni esistenti potranno essere ampliate una tantum nella misura massima pari al 35% della superficie utile residenziale preesistente, mentre nel caso di terreno libero da costruzioni si conferma l’inedificabilità;
- l’AUC 5 di PSC, Ambito a Verde Ecologico privato, presenta delle restrizioni nell’edificabilità, ed in particolare, ai sensi dell’art. 5.2.8 del RUE, le aree a verde ecologico privato sono soggetta ad inedificabilità, ad eccezione di autorimesse, gazebo, piscine ad uso esclusivamente privato;

## RITENUTO OPPORTUNO CHE:

- i valori venali medi delle aree a ridotta edificabilità di cui sopra, ai fini dell’imposta municipale propria (IMU), siano diminuiti rispetto a quelli degli ambiti totalmente edificabili, ed in particolare per il SUB AUC 2 una riduzione pari all’80% del valore, e per quanto riguarda l’AUC 5 di PSC invece, da considerarsi alla stregua di un terreno agricolo;
- i valori medi venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili disciplinate da RUE, PSC e POC approvate per l’anno 2016 siano confermati anche per l’anno 2017 ai fini IMU;

ACCERTATA la regolarità amministrativa e contabile ai sensi dell’art. 147-bis del D LGS 267/2000 “**Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali**”;



# COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

N. 137 del 18/11/2017

VISTI:

- gli artt. 48 e 124 del D. LGS 267/2000 “**Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali**”;
- il capo I dello “**Statuto comunale**” approvato con DCC 37/1995 modificato con DCC 51/1995, 15/2000, 33/2000, 14/2004, 2/2014;

ACQUISITI gli allegati pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del presente atto espressi ai sensi dell’art. 49 del D LGS 267/2000 “**Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali**” dai competenti responsabili di servizio e qui allegati quali parti integranti e sostanziali del medesimo;

CON VOTI unanimi resi in forma palese

## DELIBERA

- **DI APPROVARE** i valori orientativi medi venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili per l’anno 2017 come indicati nell’allegato A) parte integrante della presente denominato “TABELLA DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI DI MERCATO PER L’ANNO 2017” specificando che ai fini dell’applicazione dell’IMU i valori proposti hanno valenza dal 01 gennaio 2017;
- **DI ATTRIBUIRE** il carattere non vincolante dei valori di cui all’allegato A) né per l’ufficio comunale addetto all’attività di controllo dell’imposta né per il contribuente soggetto passivo dell’imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (ex art. 5 comma 5 del D LGS 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
- **DI DARE** opportuna conoscenza dell’avvenuta approvazione dei valori orientativi medi venali minimi attraverso la pubblicazione sul sito internet del Comune nelle pagine a ciò dedicate consentendo il download del file;
- **DI DARE ATTO CHE** il Responsabile del Procedimento è il geom. Marco Iotti, Responsabile del Servizio Uso e Assetto del Territorio;
- **DI DICHIARARE**, ai sensi del punto 9 comma 4 del vigente PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo collegiale, il Responsabile che ha espresso il parere e l’Istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi di cui all’art. 6 bis della L 241/1990 “**Nuove norme sul procedimento amministrativo**” smi;
- **DI TRASMETTERE** il presente atto al “Servizio Programmazione Finanziaria e Controllo Servizi Amministrativi” per gli adempimenti di competenza;
- **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell’art. 134 del D. LGS 267/2000 stante l’imminenza della scadenza della seconda rata IMU per il 2017.



# COMUNE DI LUZZARA

*Provincia di Reggio Emilia*

**N. 137 del 18/11/2017**

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Andrea Costa

Il Vice Segretario Comunale  
Dott. Marco Terzi

---

ALLEGATO A - Tabella dei valori orientativi medi di mercato per l'anno 2017

	€/mq
<b>LUZZARA</b>	
Zona APC1* - Ambito specializzato per attività produttive in località Bacchiellino	
Territorio non urbanizzato (PSC) –ST	13,50
Zona APC2 – Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o con PUA approvati	
Territorio urbanizzato (esistente e/o con PUA approvato) – SF	48,00
Zona APC3 – Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, artigianali, commerciali e direzionali	
Territorio non urbanizzato (PSC) – ST	13,50
Zona AN1 – Ambiti dei Nuovi Insediamenti	
Territorio non urbanizzato (PSC) – ST	16,20
Zona AUC – Ambiti Urbani Consolidati - SUB AUC 1.1, SUB AUC 1.2, SUB AUC 3, SUB AUC 4 e SUB AUC 6	120,00
Zona AUC 5 - Ambito a Verde Ecologico privato	24,00
Zona “A” CENTRO STORICO	150,00
Zona ARU PR 14 (con PUA approvato)	120,00
Zona ARU PR1 (PSC)	20,70
Zona ARU PR1 (con PUA approvato)	120,00
Zona ARU – Ambiti di Riqualificazione (PSC)	20,70
<b>VILLAROTTA</b>	
Zona APC1 – Ambiti per nuovi insediamenti produttivi	
Territorio non urbanizzato (PSC) –ST	13,50
Zona APC2 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o con PUA approvati	
Territorio urbanizzato (esistenti o con PUA approvato) – SF	40,00
Zona APC4 – Ambiti per attività produttive insalubri esistenti di 1^ classe	
Territorio urbanizzato – SF	40,00

Zona AN5 – Ambiti dei Nuovi Insediamenti	
Territorio non urbanizzato (PSC) –ST	13,50
Zona AUC – Ambiti Urbani Consolidati – SUB AUC 1.1, SUB AUC 1.2, SUB AUC 3, SUB AUC 4 e SUB AUC 6	90,00
Zona AUC 5 - Ambito a Verde Ecologico privato	18,00
Zona “A” CENTRO STORICO	95,00
Zona ARU 4 – ARU 5 Ambiti di Riqualificazione (PSC)	16,20
<b>CODISOTTO</b>	
Zona APC2 - Ambiti specializzati per attività produttive esistenti o con PUA approvati	
Territorio urbanizzato (esistenti o con PUA approvato) – SF	48,00
Zona APC3 – Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, artigianali, commerciali e direzionali	
Territorio non urbanizzato (PSC) – ST	13,50
Zona APC3 – Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, artigianali, commerciali e direzionali	
Territorio non urbanizzato (POC) – ST	35,00
Zona APC3– Ambiti specializzati per nuovi insediamenti produttivi, artigianali, commerciali e direzionali	
Territorio urbanizzato (con PUA approvato) – SF	55,00
Zona AN2 – AN3 – Ambiti dei Nuovi Insediamenti	
Territorio non urbanizzato (PSC) –ST	16,20
Zona AUC – Ambiti Urbani Consolidati – SUB AUC 1.1, SUB AUC 1.2, SUB AUC 3, SUB AUC 4 e SUB AUC 6	110,00
Zona AUC 5 - Ambito a Verde Ecologico privato	22,00
Zona “A” CENTRO STORICO	115,00
Zona ARU 2 - Ambiti di Riqualificazione (PSC)	20,70
<b>CASONI</b>	
Zona AN4 – Ambiti dei Nuovi Insediamenti	10,80
Territorio non urbanizzato (PSC) –ST	

Zona ARU 3 - Ambiti di Riqualificazione (PSC)	16,20
Zona AUC – Ambiti Urbani Consolidati – SUB AUC 1.1, SUB AUC 1.2, SUB AUC 3, SUB AUC 4 e SUB AUC 6	85,00
Zona AUC 5 - Ambito a Verde Ecologico privato	17,00
Zona “A” CENTRO STORICO	85,00