



# COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

n. 100 del 29/08/2022

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N. 100 DEL 29/08/2022

### OGGETTO:

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

L'anno duemilaventidue, questo giorno ventinove del mese di Agosto alle ore 19:15, convocata con appositi avvisi si è riunita nella Sala delle adunanze la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

SOTTILI ELISABETTA	Sindaco
VEZZANI NICOLA	Assessore
BERNI SIMONA	Assessore
BORIOLI MONICA	Assessore
GIOVANARDI VANNI	Assessore

Presente	Assente
X	
X	
X	
	X
X	

Totale presenti: 4

Totale assenti: 1

ASSISTE Il Vice Segretario Comunale Dott. Marco Terzi.

ASSUME LA PRESIDENZA Il Sindaco Elisabetta Sottili 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. 100 del 29/08/2022

## OGGETTO

**ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI CHE PER EFFETTO DELLA LR N. 24/2017 “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L’USO DEL TERRITORIO” NON POSSONO PIU' ESSERE ATTUATE**

## LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA della L n. 160/2019 “**Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022**” i seguenti commi dell'articolo 1:

- comma 741, lettera d) il quale 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.(...)*”;
- comma 746 il quale recita: “*(...) 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. 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, n. 380, 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. (...)*”

RICHIAMATA INOLTRE la LR n. 24/2017 “**Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio**”;

RILEVATO CHE la predetta LR n. 24/2017 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);

ATTESO CHE il nuovo strumento urbanistico previsto dalla legge (PUG - Piano Urbanistico Generale) è orientato alla rigenerazione urbana e regola primariamente il territorio urbanizzato e non le aree di espansione.

CONSIDERATO CHE la LR n. 24/2017 attribuisce solo agli strumenti attuativi (Accordo Operativo e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica) la regolazione della edificabilità dei suoli considerando quindi edificabili solamente le aree libere intercluse e quelle che “*beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo*”;



# COMUNE DI LUZZARA

*Provincia di Reggio Emilia*

**n. 100 del 29/08/2022**

RILEVATO in particolar che la LR n. 24/2017 si pone l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050, coerentemente con quanto fissato dalla Commissione Europea e che per raggiungere tale obiettivo la legge medesima prevede una soglia massima consumabile di territorio pari al 3% della superficie del territorio urbanizzato, determinando conseguentemente un significativo ridimensionamento degli ambiti a cui riconoscere una potenzialità edificatoria;

RICHIAMATA la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 38 del 11/10/2018 "APPROVAZIONE DI SCHEMA DI 'ACCORDO TERRITORIALE TRA I COMUNI DI BORETTO, BRESCELLO, GUALTIERI, GUASTALLA, LUZZARA, NOVELLARA, POVIGLIO PER LA PREDISPOSIZIONE DI PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE AI SENSI DELL'ART.58 DELLA LEGGE REGIONALE N.24 DEL 21/12/2017";

ATTESO CHE l'art. 4 commi 5 e 7 della LR n. 24/2017 stabilisce la casistica degli atti a cui poter dare attuazione nel caso in cui sia trascorso il periodo transitorio (01/01/2018 - il 31/12/2021) senza che il Comune abbia avviato l'iter procedurale di approvazione del PUG entro il 01/01/2022;

CONSIDERATO CHE si pone la questione di come trattare ai fini IMU tutte le aree non contemplate nella predetta casistica in quanto permane la vigenza degli strumenti urbanistici attuali ma senza potervi dare attuazione;

RILEVATO CHE gli strumenti urbanistici del Comuni di Luzzara, 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 n. 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;

RICHIAMATA la DELIBERAZIONE della GIUNTA REGIONALE n. 1956 del 22/11/2021 "ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, AI SENSI DELL'ART. 49 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017, N. 24 E SS.MM.II. (DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO), IN MERITO AGLI EFFETTI DELLA CONCLUSIONE DELLA PRIMA FASE DEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 3 E 4 DELLA MEDESIMA L.R. N. 24 DEL 2017";

VISTA la DELIBERAZIONE della GIUNTA dell'UNIONE BASSA REGGIANA n. 54 del 11/05/2022 "ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE



# COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

**n. 100 del 29/08/2022**

DELLE AREE EDIFICABILI CHE PER EFFETTO DELLA LR 24/2017 “DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L’USO DEL TERRITORIO”, NON POSSONO PIU’ ESSERE ATTUATE” con la quale si delibera:

*“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 DELIBERAZIONE della GIUNTA dell’UNIONE BASSA REGGIANA n. 54 del 11/05/2022, sopra indicata, in particolare dando atto che i seguenti ambiti (e comunque quelli che non rientrano nei parametri della LR n. 24/2017), non potranno più essere attuati a far data dal 01/01/2022 per effetto della norma di cui all’art. 4 comma 5 e 7 della LR n. 24/2017:

- AN 1 (Luzzara)
- AN 2.1 (Codisotto)
- AN 2.2 (Codisotto)
- AN 2.4 (Codisotto)
- AN 4.1 (Casoni)
- AN 4.2 (Casoni)
- AN 4.3 (Casoni)
- AN 5.1 (Villarotta)
- AN 5.2 (Villarotta)
- AN 5.3 (Villarotta)
- ARU 1 (Luzzara)
- ARU 2 (Codisotto)
- ARU 3 (Casoni)
- ARU 4 (Villarotta)
- ARU 5 (Villarotta)
- ARU PR 1 (Luzzara)
- APC3 Villa superiore (Luzzara)



# COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

n. 100 del 29/08/2022

- APC1\* Luzzara (Luzzara)
- APC1 Villarotta (Villarotta)

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;

RITENUTO INFINE CHE i Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) che verranno richiesti e rilasciati sui suddetti ambiti dovranno riportare le indicazioni dello strumento urbanistico vigente, seguite dalla nota “*Ai sensi della LR n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo” e smi, in particolare dell’art. 4 “Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti” comma 5 e 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate*”;

RICHIAMATE:

- la DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE n. 13 del 07/03/2022 “**Approvazione del bilancio di previsione 2022-2024 e del documento unico di programmazione - D.U.P. 2022 - 2024**”;
- la DELIBERAZIONE della GIUNTA COMUNALE n.11 del 07/03/2022 “**Approvazione del piano esecutivo di gestione 2022 e triennale 2022-2024**”;

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

VISTI:

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

DATO ATTO che trattandosi di atto di indirizzo non è necessario acquisire i pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all’art. 49 del D LGS n. 267/2000 “**Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali**”;

CON VOTI unanimi resi in forma palese

DELIBERA

**1 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;



# COMUNE DI LUZZARA

Provincia di Reggio Emilia

n. 100 del 29/08/2022

**1 DI STABILIRE CHE** i Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU) che verranno richiesti e rilasciati sui suddetti ambiti dovranno riportare le indicazioni dello strumento urbanistico vigente, seguite dalla nota “*Ai sensi della LR n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo” e smi, in particolare dell’art. 4 “Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti” comma 5 e 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate*”;

**1 DI RISERVARSI** di stimare l’eventuale minor gettito IMU derivante dal presente atto a carico del bilancio, in sede di determinazione dei valori orientativi medi venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili per l’anno 2022, previa puntuale individuazione da parte del servizio “Uso e assetto del territorio” delle aree edificabili interessate;

**1 DI DARE ATTO CHE** il Responsabile del Procedimento è l’arch. Lanzoni Chiara, Responsabile del Servizio Uso e Assetto del Territorio;

**1 DI DICHIARARE**, ai sensi del vigente PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo collegiale, la 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. n. 241/1990 “**Nuove norme sul procedimento amministrativo**” smi;

**1 DI ADOTTARE** gli atti necessari e conseguenti al presente provvedimento per l’assolvimento degli obblighi di pubblicazione ai sensi del D LGS n. 33/2013 “**Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni**”;

**1 DI TRASMETTERE** il presente atto al “Servizio Programmazione Finanziaria e Controllo Servizi Amministrativi” per gli adempimenti di competenza;

**1 DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D.LGS n. 267/2000 con separata ed unanime votazione resa per alzata di mano, stante la necessità di apporre al più presto la dicitura di cui al punto 2) del dispositivo.



# COMUNE DI LUZZARA

*Provincia di Reggio Emilia*

**n. 100 del 29/08/2022**

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Elisabetta Sottili

Il Vice Segretario Comunale  
Dott. Marco Terzi

---