



**COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE**  
**CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE  
AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA.

Nr. Progr. **35**

Data **13/05/2021**

Seduta NR. **29**

*L'anno DUEMILAVENTUNO questo giorno TREDICI del mese di MAGGIO alle ore 14:30 convocata con le prescritte modalità, presso la sede istituzionale si è riunita la Giunta Comunale.*

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
ERRIQUEZ ALESSANDRO	SINDACO	S
TOSTO LUCIA	VICESINDACO	S
GIOVANNINI MICHELE	ASSESSORE	S
RAISA TIZIANA	ASSESSORE	S
SERUTI DARIO	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti: 5</i>		<i>TOTALE Assenti: 0</i>

Assenti Giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente giustificato*

Assenti Non Giustificati i signori:

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

*Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, ANTONINO MUSCO.*

*In qualità di SINDACO, il Sig. ALESSANDRO ERRIQUEZ assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.*

## OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA.

### LA GIUNTA COMUNALE

#### Richiamati:

- l'art. 59 comma 1 lettera g) del D.Lgs n. 446/97 in base al quale i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;
- l'art 1 comma 741 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge finanziaria 2020) il quale specifica 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'art 1 comma 746 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge finanziaria 2020) il quale stabilisce 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;

Dato atto che in base alla nuova definizione di "fabbricato" stabilita dall'art. 1, comma 741, lettera a) della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, il quale recita:

*"a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato",*

viene sancito che un immobile, per rientrare nella fattispecie di fabbricato, deve obbligatoriamente essere iscritto in catasto ed avere l'attribuzione di rendita catastale. In questo modo, è superato l'orientamento giurisprudenziale che aveva escluso dall'applicazione dell'IMU i fabbricati accatastati con categoria F/2 (= unità collabenti).

Tali unità immobiliari sono caratterizzate da situazioni assai degradate, spesso pericolanti o diroccati e, dunque, non utilizzabili, pertanto, non sono considerati produttivi di reddito e da ciò ne consegue l'assenza di rendita, la quale invece consente di determinare la base imponibile dei fabbricati ai fini IMU.

Questa condizione ha comportato l'applicazione dell'IMU sull'area sottostante e, pertanto, dal 01/01/2020 devono essere considerati aree fabbricabili, purché negli strumenti urbanistici vigenti ne sia consentito il recupero edilizio.

Il medesimo trattamento viene riservato all'area collocata in zona agricola, quando sulla stessa insistono fabbricati rurali, destinati ad interventi di ristrutturazione edilizia, così come confermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 5166/2013;

Considerato che:

- per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminanti da assumere per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni e dei criteri da tenere in considerazione nella determinazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato sulla base delle specifiche caratteristiche dell'area;
- ai sensi dell'art. 7 del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (nuova IMU), allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale può determinare i valori delle aree fabbricabili minimi di riferimento che il contribuente potrà utilizzare per non incorrere in accertamento d'imposta;
- i lotti edificabili nei comparti urbanistici già oggetto di convenzione urbanistica sono assoggettati ad uno specifico indice di utilizzazione fondiaria tutt'ora vigente;

Visti:

- il PSC del Comune di Castello d'Argile (approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 4 del 06/02/2009) e ss.mm.ii.;
- il vigente RUE del Comune di Castello d'Argile (approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 5 del 06/02/2009);
- la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio);
- l'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017, per l'attuazione delle previsioni del PSC vigente da attuare attraverso accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017, approvato con delibera consiliare n. 52 del 23/11/2018;

Vista la Relazione aggiornata valori aree edificabili 2021, redatta dall'Area Edilizia e Ambiente e qui allegata per costituirne parte integrante e sostanziale;

Visti:

- la deliberazione della Corte dei Conti Sezione Regionale del controllo per l'Emilia-Romagna n. 9/2009 del 28 aprile 2009;
- il decreto legislativo n. 267/2000;

Visti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

## D E L I B E R A

per le motivazioni di cui in premessa e che qui si intendono integralmente riportate,

- 1) di approvare la relazione per il calcolo del valore di riferimento delle aree edificabili da utilizzare ai fini della determinazione della base imponibile IMU che il contribuente potrà utilizzare per l'anno 2021, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 2) considerato il perdurare non favorevole delle condizioni del mercato immobiliare, al valore di riferimento ottenuto con le modalità di cui al precedente punto 1) vengono applicati i seguenti coefficienti: 0,73 per gli ambiti territoriali consolidati residenziali e per i fabbricati sprovvisti

dei requisiti della ruralità oggetto di restauro e/o risanamento e/o ristrutturazione edilizia; 0,86 per gli ambiti territoriali consolidati produttivi;

- 3) di dare atto che la capacità edificatoria dei lotti nei comparti urbanistici ex PRG da considerare ai fini del calcolo del valore dell'area fabbricabile ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale unica è quella indicata nelle relative convenzioni urbanistiche.

Inoltre, stante la necessità e l'urgenza di consentire agli uffici di dare rapida attuazione alle variazioni introdotte;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge;

#### D E L I B E R A

Di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo n.267/2000.



# COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Città Metropolitana di Bologna

## AREA EDILIZIA E AMBIENTE

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 35 del 13/05/2021

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA.**

#### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267.

Favorevole

Contrario

Li, 10/05/2021

**FIRMATO**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
BRAGALLI ELISABETTA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



# COMUNE DI CASTELLO D'ARGILE

Città Metropolitana di Bologna

## AREA EDILIZIA E AMBIENTE

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 35 del 13/05/2021

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA.**

Premesso che tutto quanto relativo gli adempimenti amministrativi rientra nella responsabilità del responsabile del servizio interessato che rilascia il parere tecnico.

#### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Espressione del parere in ordine alla sola regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1° del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N. 267:

] Favorevole

] Contrario

] Non dovuto

Li, 10/05/2021

**FIRMATO**  
**IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI**  
**BOVINA CINZIA**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 35 DEL 13/05/2021**

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
*ALESSANDRO ERRIQUEZ*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*ANTONINO MUSCO*

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

---