



COMUNE DI URBANIA

PROVINCIA DI PESARO E URBINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

NUM. 62 DEL 28-09-20

Oggetto: APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2020.-

L'anno duemilaventi addì ventotto del mese di settembre alle ore 16:00, nella Residenza Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per trattare, tra l'altro dell'oggetto suindicato alla presenza dei Signori:

CICCOLINI MARCO	SINDACO	P
TANNINO ANNALISA	ASSESSORE - VICESIN	P
BELLOCCHI LUCA	ASSESSORE	P
BAFFIONI EMILIANO	ASSESSORE	P
BOCCONCELLI NADIA	ASSESSORE	A

ne risultano presenti n. 4 e assenti 1

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Sig. BARTOLUCCI DOTT. ROMANO

Riconosciuta valida l'adunanza, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CICCOLINI MARCO in qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che.

- il comma 738 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abolito, a decorrere dal 1° gennaio 2020 l'imposta unica comunale (Iuc) ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (Tari) e, nel contempo, i successivi commi da 739 a 783 hanno ridisciplinato la nuova imposta municipale propria (Imu);
- il comma 777, lettera d), art 1 della Legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare comunale ai fini IMU, prevede la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

Visti:

- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si fornisce la definizione di area fabbricabile;
- l'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si stabilisce che 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, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;

Richiamato l'art. 7 del vigente regolamento IMU che stabilisce quanto segue:

La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale, entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.

2. Il valore delle aree deve essere proposto alla Giunta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

3. I valori stabiliti ai sensi del comma precedente hanno carattere orientativo e non sono vincolanti né per il contribuente né per il Comune.

4. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.

5. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore

dell'area, può presentare all'ufficio comunale perizia asseverata, che ne effettuerà la valutazione in sede di controllo.

6. Per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, è sufficiente la previsione di tale caratteristica nel vigente strumento urbanistico, dal momento in cui questo risulta adottato dal Comune, in adesione alle disposizioni indicate dall'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006.

7. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del dPR 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 1, la Giunta Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

Vista la propria precedente deliberazione n. 65 del 20 maggio 2019 con la quale si è provveduto alla determinazione del valore delle aree edificabili ai fini ICI per l'anno 2019;

Visto in particolare il comma 2 del citato art. 7 che stabilisce che il valore delle aree/immobili deve essere proposto alla Giunta dal Dirigente/Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale ha proposto, per l'anno 2020:

- di confermare i valori attribuiti alle aree edificabili per l'anno 2019 confermato;
- di confermare il valore, confermato da ultimo per l'anno 2020, pari a € 57,95 da attribuire alle aree incluse nella Lottizzazione Palazzina (Zona B2a) determinato sulla base del prezzo di vendita che il Comune ha stabilito in sede di realizzazione dell'intervento di P.E..E.P. vedi Determinazione R.G. n. 64 del 23/03/2009
- di individuare i valori delle aree di sedime per tutte le unità immobiliari collabenti (F04) anche se in corso di ricostruzione (F02 o F03) situate fuori dalle zone edificabili. In questi casi la superficie imponibile coincide con l'area di sedime del fabbricato. Data la potenziale possibilità edificatoria che la presenza del fabbricato collabente conferisce all'area di sedime stessa qualora sia possibile la ricostruzione del fabbricato originario, si propone di attribuire all'area, il valore pari a quello di una corrispondente area edificabile posta in una zona B Urbana di completamento avente il massimo indice di edificabilità (per l'anno 2020 pari a € 104,00) .

- di concedere una ulteriore riduzione del valore dei terreni pari al 50% per le aree comprese nella zona C3a – Palazzina II[^] comparto aumentata di un ulteriore 5% per le aree dello stesso comparto inserite in zona Peep, in relazione agli obblighi previsti dalla convenzione di lottizzazione che prevede la possibilità di edificazione solo a seguito del raggiungimento del 70% della edificazione del I[^] comparto;
- di concedere una ulteriore riduzione del valore dei terreni pari al 50% per le aree inserite nella zona C3a – Palazzina I[^] Stralcio Comparto con indice di fabbricabilità territoriale 1.00 mc/mq e Hmax 10.50 (più alto rispetto all’altro comparto verso il Barco con indice di fabbricabilità territoriale 0.80 mc/mq e Hmax 8.50), aumentata di un ulteriore 5% per le aree dello stesso comparto inserite Peep, in relazione al fatto che la differenza di indice e quindi la differenza di valore delle aree ha reso, in questo periodo critico, meno appetibile tali aree. A questo va aggiunto il fatto che a tutt’oggi non è ancora stato completato l’asse viario con lo sbocco sulla provinciale Peglio-Urbania attraverso la realizzazione della nuova rotatoria che sta penalizzando i collegamenti in maniera considerevole. I lotti rientranti nel comparto in questione e non ancora edificati sono i n.ri 51, 50, 49, 48, 15, 14, 8a, 8b, 13, 12, 6, 5, 16 (solo per una parte), 11, 10, 3, 4, 2, 1.

Con voti unanimi

DELIBERA

1. Di individuare i criteri di suddivisione del territorio comunale in zone, in base alle destinazioni urbanistiche previste dal P.R.G. o dai vari strumenti regolatori vigenti, come proposti dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico comunale di cui all’art. 7 comma 2 del vigente Regolamento per l’applicazione della Imposta Municipale Unica così come di seguito distinte:

ZONE “B” URBANE (di completamento)
ZONE “B” EXTRA URBANE (di completamento)
ZONE “C” URBANE (di espansione)
ZONE “C” EXTRA URBANE (di espansione)
ZONE “D”ARTIGIANALI
ZONE “D”INDUSTRIALI
ZONE “D”COMMERCIALI
ZONE “D”TURISTICO RICETTIVE

2. Di individuare altresì i parametri urbanistici (coefficienti di potenzialità edificatoria) che, all'interno delle varie zone omogenee come descritte al precedente punto 1), consentono di determinare il valore delle diverse aree così come di seguito distinte:

Coefficiente potenzialità edificatoria	Descrizione
ZONE "B" URBANE (di completamento)	
2,00	Potenzialità edificatoria massima
1,50	Potenzialità edificatoria intermedia
1,00	Potenzialità edificatoria intermedia
0,60	Potenzialità edificatoria minima
ZONE "B" EXTRA URBANE (di completamento)	
>1	Potenzialità edificatoria massima
<=1	Potenzialità edificatoria minima
ZONE "C" URBANE (di espansione)	
1,00	Potenzialità edificatoria massima
0,80	Potenzialità edificatoria intermedia
0,60	Potenzialità edificatoria minima
ZONE "C" EXTRA URBANE (di espansione)	
1,00	Potenzialità edificatoria massima
0,80	Potenzialità edificatoria intermedia
0,60	Potenzialità edificatoria minima
ZONE "D" ARTIGIANALI	
Non vi sono coefficienti	
ZONE "D" INDUSTRIALI	
Non vi sono coefficienti	
ZONE "D" COMMERCIALI	
Non vi sono coefficienti	
ZONE "D" TURISTICO RICETTIVE	

Non vi sono coefficienti

3. Di individuare i valori di riferimento per metro quadro delle singole aree:
- per l'anno 2020;
 - per tipologia di zona (precedente Punto 1);
 - all'interno della singola zona per aree con potenzialità edificatoria omogenea (precedente Punto 2) valori riportati nella tabella di seguito riportata:

Coefficiente potenzialità edificatoria/ANNI	2020
ZONE "B" URBANE (di completamento)	
2	104,00
1,5	90,00
1	77,00
0,6	65,00
ZONE "B" EXTRA URBANE (di completamento)	
>1	51,00
<=1	45,00
ZONE "C" URBANE (di espansione)	
1	75,00
0,8	69,00
0,6	63,00
0,5	60,00
ZONE "C" EXTRA URBANE (di espansione)	
1	41,00
0,8	37,00
0,634,00
0,5	33,00
ZONE "D" ARTIGIANALI	
Coefficiente unico	55,00
ZONE "D" INDUSTRIALI	
Coefficiente unico	34,00
ZONE "D" COMMERCIALI	
Coefficiente unico	50,00
ZONE "D" TURISTICO RICETTIVE	
Coefficiente unico	43,00

0

4. Di individuare le riduzioni (tra loro cumulabili) dei valori base di cui al precedente comma 3 che consentono di riportare il valore delle aree, alla situazione di fatto ed allo stato di attuazione dei piani attuativi, di cui alla tabella che segue:

Percentuale di riduzione sul valore base		Descrizione
ZONE "B" (di completamento)		
Nessuna percentuale		
ZONE "C" (di espansione)		
1	-5%	Area non inclusa nel P.P.A.
2	-5%	Area con previsione di quota P.E.E.P. (St-superficie territoriale)
3	-10%	Area Residenziale con quota di attrezzature pubbliche (già individuata con delibera CC)
4	-25%	Area in assenza di S.U.E. e non convenzionata
5	-30%	Area convenzionata con aree pubbliche da cedere (non/o parzialmente collaudata)
6*	-20%	Lotto fondiario P..E.E.P. ESCLUSIVO
TUTTE LE ZONE "D"		
1	-5%	Area con previsione di quota P.I.P (St-superficie territoriale)
2	+10%	Area con presenza di quota residenziale (D6) (solo zone commerciali)
3	-30%	Area in assenza di S.U.E. e non convenzionata
4	-20%	Area convenzionata con aree pubbliche da cedere (non/o parzialmente collaudata)
5*	-20%	Lotto fondiario P.I.P.ESCLUSIVO

*questa percentuale di riduzione va calcolata su superfici esclusivamente fondiarie

5. Di attribuire alle particolari situazioni interne alle zone B1c e B1d nelle quali ci si trova in presenza di Piani di Lottizzazione esistenti ma non ancora completati; le riduzioni connesse allo stadio attuativo attribuibili alle zone C;
6. Di attribuire il valore pari a € 57,95 alle aree incluse nella Lottizzazione Palazzina (Zona B2a) determinato sulla base del prezzo di vendita che il Comune ha stabilito in sede di realizzazione dell'intervento di P.E..E.P. vedi Determinazione R.G. n. 64 del 23/03/2009;
7. Di individuare i valori delle aree di sedime per tutte le unità immobiliari collabenti (F04) anche se in corso di ricostruzione (F02 o F03) situate fuori dalle zone edificabili. In questi casi la superficie imponibile coincide con l'area di sedime del

fabbricato. Data la potenziale possibilità edificatoria che la presenza del fabbricato collabente conferisce all'area di sedime stessa qualora sia possibile la ricostruzione del fabbricato originario, si propone di attribuire all'area, il valore pari a quello di una corrispondente area edificabile posta in una zona B Urbana di completamento avente il massimo indice di edificabilità (per l'anno 2020 pari a € 104,00);

8. Di concedere una ulteriore riduzione del valore dei terreni pari al 50% per le aree comprese nella zona C3a – Palazzina II[^] comparto, in relazione agli obblighi previsti dalla convenzione di lottizzazione che prevede la possibilità di edificazione solo a seguito del raggiungimento del 70% della edificazione del I[^] comparto;
9. Di concedere, per le motivazioni espresse in premessa, una ulteriore riduzione del valore dei terreni pari al 50% , aumentata di un ulteriore 5% per le aree dello stesso comparto inserite Peep, ai seguenti lotti inseriti nella zona C3a – Palazzina I[^] Stralcio Comparto con indice di fabbricabilità territoriale 1.00 mc/mq e Hmax 10.50 non ancora edificati:
 - Lotti Numeri 51, 50, 49, 48, 15, 14, 8a, 8b, 13, 12, 6, 5, 16 (solo per una parte), 11, 10, 3, 4, 2, 1.

Ed inoltre,

LA GIUNTA MUNICIPALE

RITENUTA l'urgenza di provvedere in merito;

CON voti favorevoli ed unanimi, espressi ed accertati in forma legale,

D E L I B E R A

di dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

**PARERI ESPRESSI SULLA PROPOSTA CORRISPONDENTE N. 78 DELL'ANNO 23-09-2020
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL DLGS 267/2000..**

Ufficio: PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA - TRIBUTI

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 28-09-2020

F.to Il Responsabile del servizio
STORONI LUCA

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Data: 28-09-2020

F.to Il Responsabile del servizio
Ragnucci Gianfranco

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**

Data: 28-09-2020

F.to Il Responsabile del servizio
Ragnucci Gianfranco

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE
F.to CICCOLINI MARCO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BARTOLUCCI DOTT. ROMANO

Prot. n.

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la **pubblicazione all'Albo Pretorio** on-line per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 e 2 Decreto Legislativo n.267/2000 e contemporaneamente comunicata ai capigruppo consiliari con **prot. n.** ai sensi dell'art.125, Decreto Legislativo n.267/2000.

Li, 29-01-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BARTOLUCCI DOTT. ROMANO

La presente deliberazione, affissa all'albo pretorio on-line dal 29-01-2021, è divenuta **esecutiva il 28-09-2020**, ai sensi dell'art.134Decreto Legislativo n.267/2000.
Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BARTOLUCCI DOTT. ROMANO

Il sottoscritto segretario comunale certifica che copia della presente deliberazione è **stata pubblicata** all'albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi dal 29-01-2021 al 13-02-2021, ai sensi dell'art.124, commi 1 e 2 Decreto Legislativo n.267/2000 senza reclami.
Li, 15-02-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BARTOLUCCI DOTT. ROMANO

Controllo/Esecutività:

Questa delibera è divenuta esecutiva per decorrenza del termine (3° comma, art. 134, Decreto Legislativo 18/08/2000 N. 267).
Li, 15-02-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BARTOLUCCI DOTT. ROMANO

[] **Revocata/modificata** dalla Giunta Comunale con delib. n. _____ del _____

E' CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
BARTOLUCCI DOTT. ROMANO