



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del 14/11/2023 – delibera n. 295

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

L'anno **(2023)**, il mese di **Novembre**, il giorno **quattordici**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

NOMINATIVO	FUNZIONE	PRESENTE	ASSENTE
LATTUCA ENZO	Sindaco	P	
CASTORRI CHRISTIAN	Vice Sindaco	P	
ACERBI CAMILLO	Assessore	P	
FERRINI LUCA *	Assessore	P	
LABRUZZO CARMELINA	Assessore	P	
LUCCHI FRANCESCA	Assessore	P	
MAZZONI CRISTINA	Assessore	P	
VERONA CARLO	Assessore	P	

* Presente in videoconferenza ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di G.C. n.189 del 19/07/2022

Presiede il Sindaco Enzo Lattuca

Assiste il SEGRETARIO Manuela Lucia Mei

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

N. prop (2023/334)

RICHIAMATI:

- l'art. 1, commi 739-783, della legge 160/2019 che a decorrere dal 01/01/2020 istituisce la nuova IMU;
- in particolare l'art. 1 comma 741 della Legge 160/2019 che nell'elencare gli oggetti imponibili alla lettera d) definisce "area fabbricabile" 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 esproprio per pubblica utilità. Si applica lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso ai sensi di quanto previsto dall'art. 36 comma 2 del DL 223/2006, convertito con modificazioni dalla L. 248/2006;
- l'art. 1, comma 746, della citata Legge n. 160/2019 che reca disposizioni in materia di determinazione della base imponibile ai fini dell'IMU per le aree fabbricabili ed i conseguenti criteri, stabilendo che 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 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 DPR 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, ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- l'art. 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 che reca disposizioni in materia di potestà regolamentare dei comuni per la disciplina delle proprie entrate anche tributarie;
- l'art. 1, comma 777, della Legge n. 160/2019 che reca disposizioni in materia di potestà regolamentare specifiche per l'Imposta Municipale Propria (IMU), in particolare alla lettera d) dispone che i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine 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 criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

RICHIAMATO altresì il vigente "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 10 giugno 2020, ed in particolare l'articolo 3 che ai commi 3 e seguenti prevede espressamente:

3. *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 ai sensi di quanto disposto dall'art. 1 comma 746*

N. prop (2023/334)

della L. 160/2019, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali deliberati dalla Giunta Comunale di cui al comma 4 del presente articolo.

4. Al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso e delimitare il potere di accertamento del Comune la Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

5. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, così come definito nel comma 3 del presente articolo, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato. Pertanto in caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 4 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia.

6. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.

7. Al lotto di terreno che presenta una possibilità edificatoria condizionata per le ridotte dimensioni o per la particolare configurazione topografica o per la presenza di determinati vincoli, fisici o urbanistici, può essere riconosciuta una riduzione fino all'80 per cento del valore predeterminato dalla Giunta Comunale, da graduarsi in ragione del vincolo. Nel caso in cui il lotto sia annesso ad altra area e sia oggetto di edificazione dalla data di inizio dei lavori di edificazione non verrà più applicata la riduzione e la valutazione dell'area fabbricabile seguirà i normali criteri determinati dalla Giunta con le modalità di cui ai commi precedenti.

8. Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi dei commi precedenti può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo.

9. Le norme dei commi precedenti si applicano anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui al richiamato art. 1, comma 746 della L. 160/2019";

DATO ATTO che già in vigore del prelievo sugli immobili denominato Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per le aree fabbricabili, al fine di ridurre il contenzioso e fornire ai proprietari uno strumento utile di valutazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 221 del 18/12/2008, erano stati adottati dei valori di riferimento, successivamente applicati anche in vigore del prelievo sugli immobili IMU disciplinato dal D.L. n. 201/2011; i valori di riferimento adottati con deliberazione consiliare n. 221/2008 furono poi ridotti sia a causa dell'aumento delle aliquote applicabili in regime IMU rispetto all'ICI che a seguito della crisi del mercato immobiliare con deliberazione della Giunta Comunale n. 343 del 30/10/2012;

N. prop (2023/334)

CONSIDERATO che in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge regionale n. 24/2017 sulla tutela e l'uso del territorio che ha previsto l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti e che l'art. 3, comma 3, della citata Legge regionale prevede per i Comuni dotati di Piano regolatore generale (PRG) l'avvio del procedimento per l'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) a norma dell'art. 45, comma 2, entro il termine di 4 anni dall'entrata in vigore della norma medesima, e quindi entro il 1 gennaio 2022;

DATO ATTO che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 23/09/2021, esecutiva dal 26/10/2021 è stata assunta la proposta del nuovo PIANO URBANISTICO GENERALE INTERCOMUNALE CESENA MONTIANO (PUG) e dalla data di esecutività della medesima è entrato in vigore il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07/04/2022 il Piano è stato adottato dal Comune di Cesena;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 16/02/2023 è stato approvato il nuovo strumento urbanistico intercomunale PUG;
- il Piano entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, come previsto dall'art. 46 della Legge regionale, e dalla medesima data cessa il periodo di salvaguardia e perde efficacia il previgente PRG;

PRESO ATTO pertanto che le variazioni nella destinazione urbanistica delle aree, ai fini fiscali, decorrono dal 26/10/2021;

ATTESO che, a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico, è opportuno procedere alla definizione di nuovi valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU, in quanto i valori di riferimento a suo tempo approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221/2008, così come successivamente rideterminati con deliberazione della Giunta Comunale n. 343/2012, non sono più attuali a far data dal 26/10/2021;

RITENUTO necessario definire nuovi valori di riferimento delle aree edificabili poste nel Comune di Cesena attraverso l'affidamento, ad un soggetto qualificato in possesso di idoneo titolo professionale e con specifica capacità coerente con l'incarico, del servizio tecnico estimativo concernente la definizione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), a seguito dell'adozione del PUG, tramite Trattativa Diretta (TD) alle professionalità abilitate sul ME.PA.;

DATO ATTO che tale servizio tecnico-estimativo è stato affidato con determinazione dirigenziale n. 532/2023;

ATTESO che i nuovi valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU sono stati determinati mediante l'utilizzo di un'apposita metodologia estimativa, dettagliatamente illustrata nella Relazione depositata agli atti dell'ufficio proponente e che sommariamente si basa su due approcci metodologici:

N. prop (2023/334)

- l'approccio del "valore di trasformazione" che è stato usato come metodo principale per la stima del valore delle aree fabbricabili, ad eccezione di beni immobili suscettibili di trasformazione/valorizzazione nel corso del tempo;
- l'approccio "sintetico-comparativo" che è stato utilizzato quale metodo di verifica non essendo disponibile un campione sufficientemente ampio e diffuso di prezzi o valori di terreni fabbricabili analoghi a quelli di stima oggetto di compravendite;

DATO ATTO che l'approccio del "valore di trasformazione" partendo dal valore di mercato del prodotto edilizio realizzato, attualizzato con il fattore temporale, tiene conto dei seguenti oneri:

- costi di idoneizzazione (demolizioni, bonifiche, ecc.)
- cantierizzazione e allacciamenti
- costo di costruzione (comprensivo dell'utile di impresa e spese generali)
- costo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali
- contributo di costruzione
- spese tecniche
- oneri finanziari
- spese di commercializzazione;

PRESO INOLTRE ATTO che la medesima metodologia estimativa si è basata sulla suddivisione territoriale OMI con una suddivisione della zona OMI "B2" (centrale/centro urbano)" in due sottozone separate dal letto del fiume Savio e dalla Secante:

- B2 centrale
- B2 semicentrale

per tenere conto del diverso apprezzamento nel mercato immobiliare locale;

DATO ATTO che in data 18/10/2023 la metodologia estimativa che ha portato a determinare i nuovi valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'IMU a seguito dell'adozione del PUG è stata illustrata agli Ordini Professionali, alle Associazioni di Categoria e ai Sindacati, dando loro la possibilità di presentare eventuali osservazioni in merito;

VERIFICATO che non risultano essere state presentate osservazioni da parte degli Ordini Professionali e Associazioni di Categoria coinvolte;

VISTE le schede riassuntive di cui all'allegato "A" alla presente deliberazione, che costituisce parte integrante e sostanziale, le quali contengono i nuovi valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Cesena;

CONSIDERATO opportuno utilizzare tali valori di riferimento a decorrere dalla data di adozione del nuovo strumento urbanistico (7 aprile 2022) e non dalla data di assunzione del medesimo (26 ottobre 2021), al fine di tutelare la buona fede dei contribuenti interessati;

N. prop (2023/334)

TENUTO CONTO che:

- i nuovi valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, pur applicabili dalla data di adozione del PUG, sono resi disponibili solo a seguito dell'approvazione del presente provvedimento e che i contribuenti hanno già provveduto per l'anno d'imposta 2022 e in parte per l'anno d'imposta 2023 ad eseguire i pagamenti sulle aree fabbricabili basandosi presumibilmente sui valori di riferimento approvati con Delibera di Giunta n. 343/2012 ove presenti;
- l'approssimarsi della scadenza di versamento del saldo IMU (18/12/2023) renderebbe estremamente complicato per i contribuenti e consulenti intermediari reperire le informazioni giuste ed effettuare i calcoli del dovuto 2023 adottando i nuovi valori;
- al momento non esiste un applicativo consultabile dall'utenza/uffici comunali on-line che, partendo dai riferimenti catastali del terreno, permetta di individuare sia la destinazione urbanistica del PUG, la zonizzazione OMI e i relativi valori di riferimento;
- gli uffici comunali che svolgono attività di sportello per le sopra indicate premesse rischierebbero in prossimità della scadenza di non riuscire a soddisfare tutte le istanze e richieste informazioni creando disagio all'utenza stessa;

CONSIDERATO QUINDI OPPORTUNO al fine di ridurre al massimo sia il disagio dell'utenza che l'insorgenza del contenzioso, adottare per le annualità di imposta 2022 e 2023 ai fini istruttori e limitatamente alle aree fabbricabili i seguenti criteri di verifica:

Anno di imposta 2022

considerando che l'adozione del PUG nel 2022 è avvenuta in corso d'anno e che chi ha versato l'IMU molto probabilmente lo ha fatto utilizzando i valori di riferimento noti a quel momento (delibera di Giunta n. 343 del 2012):

1. se il valore imponibile dell'area con i nuovi valori risulta INFERIORE a quello risultante dall'applicazione di quelli di cui alla Delibera di Giunta n. 343/2012, si ritiene congruo il pagamento se allineato almeno al nuovo valore (più favorevole al contribuente)
2. se il valore imponibile dell'area con i nuovi valori risulta SUPERIORE a quello risultante dall'applicazione di quelli di cui alla Delibera di Giunta n. 343/2012, si ritiene congruo il pagamento purché conforme al vecchio valore (più favorevole al contribuente).
Se il pagamento relativo al 2022 risulta non allineato né ai vecchi né ai nuovi valori si procede all'attività istruttoria prendendo come valori di riferimento quelli approvati con la presente deliberazione.
3. se l'area fabbricabile ricade tra quelle non valorizzate con delibera di Giunta n. 343/2012 (es. aree inserite nelle "aree di trasformazione" PUA traghettate nel PUG già urbanizzate e convenzionate e in quanto tali ad "intervento diretto") non si procede al recupero di imposta qualora lo scostamento del dichiarato rispetto ai nuovi valori di riferimento determinati sia inferiore o uguale al 20%.

Anno di imposta 2023:

visto l'approssimarsi della scadenza del versamento di saldo e la presumibile difficoltà dei contribuenti e intermediari a reperire le informazioni relative al valore dell'area senza

N. prop (2023/334)

congestionare lo sportello informativo tributi si ritiene di adottare gli stessi criteri dell'anno di imposta 2022.

ATTESO che il presente atto potrebbe avere effetti diretti sul bilancio finanziario relativamente alle entrate previste sul capitolo 10012000 – IMU, ad oggi non quantificabili;

Su conforme proposta del Settore Entrate Tributarie e Servizi Economico e Finanziari;

Acquisiti in via preliminare, i pareri favorevoli ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs 267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

1) DI APPROVARE, per le motivazioni di cui in premessa che espressamente si richiamano, ai sensi dell'art. 3, comma 4, del "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 10/06/2020, i nuovi valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Cesena, come riportati nelle schede riassuntive comprese nell'allegato "A" alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, e che sono stati determinati secondo la metodologia estimativa illustrata nella Relazione depositata agli atti dell'ufficio proponente;

2) DI STABILIRE che i suddetti valori saranno utilizzati ai fini istruttori per la valorizzazione delle aree fabbricabili a decorrere dalla data di adozione del PUG (7 aprile 2022);

3) DI STABILIRE altresì i seguenti parametri di verifica per gli anni di imposta 2022 e 2023:

Anno di imposta 2022

1. se il valore imponibile dell'area con i nuovi valori risulta INFERIORE a quello risultante dall'applicazione di quelli di cui alla Delibera di Giunta n. 343/2012, si ritiene congruo il pagamento se allineato almeno al nuovo valore (più favorevole al contribuente)

2. se il valore imponibile dell'area con i nuovi valori risulta SUPERIORE a quello risultante dall'applicazione di quelli di cui alla Delibera di Giunta n. 343/2012, si ritiene congruo il pagamento purché conforme al vecchio valore (più favorevole al contribuente).

Se il pagamento relativo al 2022 risulta non allineato né ai vecchi né ai nuovi valori si procede all'attività istruttoria prendendo come valori di riferimento quelli approvati con la presente deliberazione.

3. se l'area fabbricabile ricade tra quelle non valorizzate con delibera di Giunta n. 343/2012 (es. aree inserite nelle "aree di trasformazione" PUA traghettate nel PUG già urbanizzate e convenzionate e in quanto tali ad "intervento diretto") non si procede al

N. prop (2023/334)

recupero di imposta qualora lo scostamento del dichiarato rispetto ai nuovi valori di riferimento determinati sia inferiore o uguale al 20%;

Anno di imposta 2023:

visto l'approssimarsi della scadenza del versamento di saldo e la presumibile difficoltà dei contribuenti e intermediari a reperire le informazioni relative al valore dell'area senza congestionare lo sportello informativo tributi si ritiene di adottare gli stessi criteri dell'anno di imposta 2022;

4) DI ATTRIBUIRE ai suddetti valori piena vigenza a decorrere dal 01 gennaio 2024.

Inoltre,

LA GIUNTA

Attesa l'urgenza di provvedere;

A voti unanimi palesemente espressi,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 - D.Lgs 267/2000.

N. prop (2023/334)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

Enzo Lattuca

II SEGRETARIO

Manuela Lucia Mei



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 334 / 2023

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI
DELL'ARTICOLO 3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA

PARERE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART.49 D.LVO n.267/2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE

Cesena, 10/11/2023

Il Dirigente del Settore
SEVERI STEFANO
documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

PROPOSTA n. 334 / 2023

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI
DELL'ARTICOLO 3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA
MUNICIPALE PROPRIA

SETTORE RAGIONERIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE

Tipo	Esercizio	Capitolo	Importo	Numero

CESENA, 10/11/2023

Il Responsabile

Stefano Severi

documento sottoscritto digitalmente



**Comune
di Cesena**

DELIBERA n. 295 / 2023

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DELL'ARTICOLO 3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI CESENA il giorno 24/11/2023 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, dal 24/11/2023 al 09/12/2023.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 4, art. 134, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 14/11/2023.

Cesena, 24/11/2023

Funzionario Incaricato
PIERI MARIA CRISTINA
documento sottoscritto digitalmente