



COMUNE DI PALAGANO

PROVINCIA DI MODENA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 123 del 28/11/2023

OGGETTO: DETERMINAZIONE E AGGIORNAMENTO DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNO 2024 AI SENSI DELL' ART. 2 DEL REGOLAMENTO PER L' APPLICAZIONE DELL' IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO N. 24 DEL 29.09.2020

L'anno duemilaventitre il giorno ventotto del mese di Novembre alle ore 17:40, in collegamento tramite videoconferenza e, convenzionalmente nella Residenza Municipale, nel rispetto di quanto stabilito con il Regolamento per lo svolgimento delle sedute degli organi collegiali del Comune di Palagano in modalità telematica, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28/07/2020, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita la Giunta Comunale

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	Presente
BRAGLIA FABIO	SINDACO	X
DIGNATICI PATRIZIA	VICE SINDACO ASSESSORE	E X
FACCHINI LAURA	ASSESSORE	X

Presenti: 3

Assenti: 0

Partecipa il Segretario Comunale Margherita Clemente

In qualità di Sindaco, il Braglia Fabio assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Oggetto: DETERMINAZIONE E AGGIORNAMENTO DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI PER L' ANNO 2024 AI SENSI DELL' ART. 2 DEL REGOLAMENTO PER L' APPLICAZIONE DELL' IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO N. 24 DEL 29.09.2020

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Legge n. 160 del 27.12.2019 (Legge di Bilancio 2020) che ha istituito l'Imposta Municipale Propria (IMU);

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 29.9.2020;

RICORDATO che, per fornire utile riferimento al contribuente nella corretta applicazione dell'imposta e parallelamente agevolare l'effettuazione dei controlli in materia di IMU da parte dell'Ufficio Tributi, in particolare per quanto attiene le dichiarazioni e i pagamenti relativi alle aree edificabili, il predetto Regolamento prevede che periodicamente la Giunta Comunale provveda a definire i valori medi di mercato da attribuire alle diverse tipologie di aree edificabili presenti nel territorio comunale, da utilizzarsi quali indicazioni di carattere orientativo;

CONSIDERATO che:

- per i suddetti scopi, il Servizio Urbanistica ha elaborato una proposta di valorizzazione che tiene conto, per raggruppamenti generali, delle destinazioni d'uso primarie delle aree edificabili, del loro posizionamento nel territorio e dell'andamento del mercato immobiliare registrato negli ultimi anni;

- in aggiunta alla suddetta valorizzazione media per zone omogenee, secondo quanto disposto agli artt. 2, 3 e 4 del nuovo Regolamento IMU si è proceduto a distinguere, nei casi delle aree edificabili di espansione, il valore dei lotti prima e dopo le fasi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, nonché a stimare un parametro di riferimento per l'attribuzione del valore di "area edificabile" alle unità collabenti censite nella categoria F2 e più in generale ai fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione, ove si pone l'esigenza di definire una base imponibile per l'immobile;

- nell'elaborazione di tale proposta si è suddiviso il territorio comunale in tre grandi aree omogenee (MONCHIO - PALAGANO – ALTRE FRAZIONI e LAMA di MONCHIO) con caratteristiche comuni per appetibilità del mercato e andamento dei valori nel tempo, corrispondenti rispettivamente al centro urbano del capoluogo, alla frazione di Monchio ed alle altre frazioni e Lama di Monchio;

CONSIDERATA la generalizzazione che comporta tale ripartizione territoriale, al fine di ricomprendere i valori più probabilmente riscontrabili nelle diverse zone contenute nei raggruppamenti individuati, si è definito un valore medio per ciascun ambito territoriale, secondo il prospetto riepilogativo allegato al presente atto;

CONSIDERATO che, in tal modo, il controllo sulla congruità delle denunce di variazione IMU e relativi pagamenti potrà essere condotto con una prima valutazione di compatibilità dei valori dichiarati rispetto ai valori previsti nell'ambito territoriale interessato e solo in caso di scostamento da tali valori o dubbio sul collocamento all'interno degli stessi dell'area denunciata, potrà essere effettuata una verifica più raffinata, mediante perizia di stima dei terreni interessati;

CONSIDERATO che dai dati sintetici relativi al mercato immobiliare locale, deriva una sostanziale stabilità dei valori già stimati negli anni precedenti, per le analoghe verifiche compiute in relazione all'applicazione dell'imposta IMU;

RILEVATO che:

- dal 15 Febbraio 2023 è in vigore il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Palagano (pubblicato sul BURERT il 15.02.2023) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27.07.2022 redatto ai sensi della LR 24/2017;

- il nuovo strumento urbanistico (PUG) ha riorganizzato completamente la disciplina urbanistica rispetto al Piano Regolatore Generale precedente modificandone i contenuti recependo le normative sovracomunali di settore;

RITENUTO opportuno quindi uniformare la disciplina della determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili site nel territorio comunale (Deliberazione di Giunta Comunale n. 132 del 10.12.2011) alla nuova disciplina urbanistica e di pianificazione territoriale avvenuta mediante l'approvazione del PUG Piano Urbanistico Generale aggiornandone le modalità tecniche;

RILEVATO che tutti i valori venali proposti per le diverse zone omogenee corrispondono a valori medi di mercato e non tengono conto di situazioni eccezionali desumibili dalla valutazione specifica dei singoli casi, pertanto, non si esclude a priori la possibilità per particolari lotti o zone e sulla base di oggettive motivazioni di giustificare valori differenti da quelli indicati;

RITENUTO quindi opportuno, ai sensi dell'art. 3 del citato Regolamento, determinare i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'anno 2024, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del possibile contenzioso derivante dai controlli delle dichiarazioni IMU in materia di aree edificabili;

VISTA la proposta di valorizzazione delle aree edificabili suddivise in ambiti territoriali omogenei predisposta dal 3° Servizio – servizio Tecnico, di cui alla tabella allegata al presente atto (ALL. A);

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29 settembre 2020;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica reso, ai sensi dell'art. 49, I° comma del D. Lgs. 267/2000, dal Responsabile del 3° Servizio - servizio tecnico, edilizia privata, urbanistica, ambiente e lavori pubblici;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile reso, ai sensi dell'art. 49, I° comma del D. Lgs. 267/2000, dal responsabile del Servizio Economico Finanziario;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nella forma di legge

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa e qui integralmente riportate

1. **DI APPROVARE** i valori venali delle aree fabbricabili MEDI siti nel territorio del Comune di Palagano per l'anno 2024 come da tabella allegata relativa ai valori al mq (ALL. A) quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

2. **DI ATTRIBUIRE** i valori di cui al punto 1:

- alle aree omogenee corrispondenti come da elaborato planimetrico predisposto (ALL. B) quale parte integrante del presente atto;

- con vigenza, a fini IMU, dal 1 gennaio 2024 nonché per le annualità successive, fino al loro eventuale adeguamento conseguente all'avvenuto accertamento di scostamenti nel mercato immobiliare locale;

3. **DI CONFERMARE** il carattere orientativo e non vincolante dei valori elaborati dal Servizio Tecnico, facendo salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992) che riconduce il valore imponibile per le aree edificabili al valore venale delle stesse al 1° gennaio di ogni anno;

4. **DI DARE ATTO** che il presente documento verrà pubblicato all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi;

5. **DI COMUNICARE** l'oggetto della presente delibera ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D.L.gs n. 267/2000;

6. **DI OTTEMPERARE** all'obbligo imposto dal D.Lgs. n. 33/2013, della pubblicazione sul sito internet comunale, in formato tabellare, nell'apposita sottosezione di primo livello denominata "Amministrazione Trasparente – Provvedimenti – Provvedimenti Organo Politico";

7. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, in separata votazione e con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, IV comma, del D.Lgs. 267/2000

Deliberazione della Giunta Comunale n. 123 del 28/11/2023

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto in firma digitale.

Il Sindaco
Braglia Fabio

Il Segretario Comunale
Margherita Clemente

Atto firmato digitalmente

Atto firmato digitalmente
