



# COMUNE DI GAGGIO MONTANO

PROVINCIA DI BOLOGNA  
P.zza A. Brasa, 1 – 40041 Gaggio Montano  
Tel 0534/38003 Fax 0534/37666

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 18/03/2023

### OGGETTO: CONFERMA VALORE TERRENI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

L'anno 2023 ,il giorno 18 del mese di Marzo alle ore 10:30, nella solita sala delle adunanze, il SINDACO ha convocato il Consiglio Comunale previo invio di invito scritto a domicilio, nei modi e termini di cui all'art. 50, comma 2, del T.U.E.L. 18/8/2000 n. 267 e ss.mm...

Fatto l'appello nominale risultano:

COGNOME E NOME	CARICA	(P) PRESENTE (A) ASSENTE	(F) FAVOREVOLE (C) CONTRARIO	SCRUTATORE
PUCCI GIUSEPPE	PRESIDENTE	P	F	
MALAVOLTI MAURIZIO	CONSIGLIERE	P	F	
BALDINI ANDREA	CONSIGLIERE	P	F	
GUCCINI SILVIA	CONSIGLIERE	P	F	
GUIDOTTI ALESSANDRO	CONSIGLIERE	P	F	X
BRUNETTI MARZIA	CONSIGLIERE	P	F	
ZANINI MARCO	CONSIGLIERE	A		
STELLATO MANUELA	CONSIGLIERE	P	F	X
MASETTI ROLANDO MARIO	CONSIGLIERE	P	F	X
BORGOGNONI FABRIZIO	CONSIGLIERE	A		
ELMI RACHELE	CONSIGLIERE	A		
TARONI ISABELLA	CONSIGLIERE	P	F	
TANARI GIOVANNI	CONSIGLIERE	P	F	

Partecipa il Segretario Comunale, Dott.ssa Piera Nasci .

In qualità di Sindaco, il Sig. Giuseppe Pucci assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta.

L'ordine del giorno, diramato ai Sigg. Consiglieri ai sensi dell'art. 39, comma 2, D. Leg.vo 18/8/2000 n. 267, porta la trattazione dell'oggetto a retro indicato. Nella sala sono depositate da 24 ore le proposte relative con i documenti necessari.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- Con la Legge n. 160 del 27/12/2019 art. 1 commi 738-783 è stata istituita a decorrere dal 1° gennaio 2020 la nuova IMU;

### RILEVATO CHE:

- l'art. 1 comma 741 della Legge 160/2019 alla lettera d) riporta la definizione di area edificabile citando “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. Si applica l'[articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223](#), convertito, con modificazioni, dalla [legge 4 agosto 2006, n. 248](#). Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'[articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99](#), iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'[articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004](#), sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;
- l'art. 1 comma 746 della Legge 160/2019 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, 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;
- l'art. 1 comma 777 lettera d) dà la possibilità ai Comuni tramite apposito Regolamento Comunale di 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 di contenzioso.

**CONSTATATO** che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

**ATTESO** che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle

aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

**VISTI** gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

**RITENUTO** quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2023, aventi funzione di limitazione accertativa;

**RILEVATO** che con atto di G.M. n. 30/2006 si era provveduto ad approvare i valori venali medi minimi delle aree fabbricabili da prendersi a riferimento ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) con riferimento alle aree ubicate sul territorio comunale;

**DATO ATTO** che con propria precedente deliberazione n. 21/2008 sono stati determinati i valori ai fini ICI delle aree edificabili;

**RICHIAMATA** altresì la D.G. 47/2013 di conferma dei valori delle aree edificabili;

**VISTA** la dichiarazione del Geom. Sonori Maurizio del 10/03/2023 con la quale conferma che i valori delle aree edificabili sul nostro territorio rimangono invariati;

**CONSIDERATO** opportuno anche alla luce della difficile congiuntura economica e della situazione di stallo del mercato immobiliare ritenere validi i valori precedentemente stabiliti;

**ACCERTATO** che in data 05/06/2018 è scaduto il Piano Operativo Comunale (POC) e che successivamente non è stato rinnovato;

**CONSIDERATO** che, i comparti per nuovi insediamenti previsti dal PSC fuori dal territorio urbanizzato e non ancora oggetto di piani attuativi dovrebbero trovare attuazione per mezzo di POC, ma che lo strumento non è più praticabile in conseguenza del completamento del periodo transitorio di entrata in vigore della nuova L.R. 24/2017;

**VISTE** le tabelle allegate predisposte dall'Ufficio Tecnico in cui si riportano i valori medi venali da prendersi a riferimento riguardo:

- All'ubicazione del terreno (fondovalle, centri abitati e non);
- Ai diversi ambiti individuati nel P.S.C. ed in particolare alle diverse sottozone individuate nelle planimetrie allegate al RUE caratterizzanti le destinazioni urbanistiche e gli indici di edificabilità e ritenuto approvare i valori in esse riportati;

**VISTI:**

- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il Piano Strutturale Comunale;

**VISTO** il Regolamento urbanistico ed edilizio;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli che si conservano agli atti, del responsabile di settore in ordine alla regolarità tecnica e del ragioniere comunale in ordine alla regolarità contabile;

**CON VOTI** favorevoli unanimi espressi nei modi di legge;

**DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni espone in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui alla Legge 160/2019 art. 1 commi 739-783, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2023, così come risultano dalle allegate tabelle che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1) hanno la funzione di aiutare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
3. di rinviare ad apposito regolamento da adottarsi a norma dell'art. 52 del D.Lgs. 446/1997 così come disposto dal comma 779 della Legge 160/2019 le disposizioni contenute all'art. 1 comma 777 della Legge 160/2019;
4. Di dichiarare, con successiva votazione unanime, il presente atto immediatamente esecutivo.

**ALL. B) ALLA DELIBERA GM 47/2013****DETERMINAZIONE AI SOLI FINI INDICATIVI DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI SOGGETTE A POC AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

	AMBITI	VALORE AREA IN €/MQ NON ATTUABILE CON POC VIGENTE	VALORE AREA IN €/MQ ATTUABILE CON POC VIGENTE URBANIZZATE E/O GIA' ATTIVATE O DI FUTURA ATTIVAZIONE
<b>CATEGORIA 1B</b>	Silla		
Silla	NU2.2 – Lastra Rossa	-----	23,69
<b>CATEGORIA 3</b>	Tutte le altre frazioni		
	ASP3 - Canevaccia	-----	26,77

**ALL A) ALLA DELIBERA GM 47/2013****DETERMINAZIONE, AI SOLI FINI INDICATIVI, DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

<b>CATEGORIA 1B</b>	<b>Capoluogo/Silla</b>	<b>2008</b>
Capoluogo	AC 2 (0,60)	56,64
Silla	AC 3 (0,40)	46,34
	AC 4 (0,25)	28,83
	AC 5 come PUA	28,83
	ASP1	30,89
	ASP2	26,77
	ASP4	10,30
<b>CATEGORIA 2A</b>	<b>Marano/Molinaccio/Ca' De Franchi</b>	
Marano	AC 2 (0,60)	41,19
Molinaccio	AC 3 (0,40)	33,98
Ca' de Franchi	AC 4 (0,25)	26,77
	AC 5 come PUA	26,77
	ASP 1	30,89
	ASP 2	26,77
	ASP4	6,18
<b>CATEGORIA 3</b>	<b>Tutte le altre frazioni</b>	
Tutte le altre frazioni	AC 2 (0,60)	26,77
	AC 3 (0,40)	22,66
	AC 4 (0,25)	17,51
	AC 5 come PUA	17,51
	ASP 1	17,51
	ASP 2	12,36
	ASP 4	4,12



# COMUNE DI GAGGIO MONTANO

PROVINCIA DI BOLOGNA  
P.zza A. Brasa, 1 – 40041 Gaggio Montano  
Tel 0534/38003 Fax 0534/37666

---

## Parere di regolarità contabile

---

### Oggetto: CONFERMA VALORE TERRENI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Sulla presente proposta di deliberazione n° 11 del 10/03/2023, si esprime, ai sensi degli art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, parere Favorevole.

F.to digitalmente  
Il ragioniere capo

LORETTA PALMIERI

Letto approvato e sottoscritto.

F.to digitalmente  
IL PRESIDENTE

Giuseppe Pucci

F.to digitalmente  
IL SEGRETARIO/ F.F.

Piera Nasci

---

## DICHIARAZIONE DI PUBBLICAZIONE

In applicazione degli articoli 124, comma 1 e 15 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e ssp.mn., la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online, ai sensi dell'art. 32, comma 1, L.n.69/2009, per 15 giorni consecutivi partire dal 24/03/2023.

Data 24/03/2023

F.to digitalmente  
**L'Incaricato alla pubblicazione**  
Chiara Tonielli

---

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 18/03/2023 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000



# COMUNE DI GAGGIO MONTANO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

## Ufficio Tecnico

tel. 0534-38030 - fax 0534-38015 - P.zza A. Brasa n° 1 - 40041 Gaggio Montano (Bo) - e-mail: [ut@comune.gaggio-montano.bo.it](mailto:ut@comune.gaggio-montano.bo.it)

Gaggio Montano lì 10/03/2023

### IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

- Visto la delibera della G.M. n° 47 del 30/05/2013 con la quale veniva confermato il valore delle aree fabbricabili;
- Visto l'andamento del mercato immobiliare e la crisi che ne ha comportato una drastica riduzione;

### DICHIARA

Che i valori delle aree edificabili sul nostro territorio rimangono invariati rispetto a quelli definiti nella delibera della G.M. n° 47 del 30/05/2013.

F.to

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico**  
( Sonori geom. Maurizio )