



# COMUNE DI COPPARO

Provincia di Ferrara

**COPIA**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 44 del 19-03-2024**

**OGGETTO: IMU VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI  
APPROVAZIONE TARIFFE MEDIE DI MERCATO**

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **diciannove** del mese di **marzo** alle ore **14:40**,  
previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla normativa vigente, sono stati  
convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale:

Pagnoni Fabrizio	SINDACO	Presente
Cirelli Bruna	ASSESSORE	Presente
Baraldi Massimo	ASSESSORE	Presente
Grandi Simone	VICE SINDACO	Presente
Pirani Cristiano	ASSESSORE	Assente
Peruffo Paola	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 5**

**Assenti n. 1**

Partecipa il Segretario Generale Dott. Esposito Giuseppe che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. Pagnoni Fabrizio che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: IMU VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI  
APPROVAZIONE TARIFFE MEDIE DI MERCATO**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visti:

- l'articolo 52, D.Lgs. n. 446/1997, e l'articolo 1, comma 777, legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle entrate tributarie e sulla disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, in riguardo alla definizione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, in riguardo alla determinazione della base imponibile ai fini dell'IMU per le aree edificabili ed i conseguenti criteri;
- l'articolo 17 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2020 e successivi, approvato con delibera di C.C. n. 56 del 18/06/2020 e successive modifiche ed integrazioni, ed, in particolare, il comma 6 ove si definisce che " Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. L'adeguamento da parte dei contribuenti ai valori definiti esclude l'azione del potere accertativo del comune, fatto salvo l'ipotesi in cui il valore deliberato si scosti di oltre il 30% dal valore di acquisto;
- la delibera di Giunta Comunale n. 124 del 22/12/2020 "Determinazione del valore medio orientativo di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2021;
- la delibera di Consiglio dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi n. 9 del 30/03/2023 con la quale è stato adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune, ai sensi dell'articolo 3, della legge Regione Emilia-Romagna n. 24/2017;
- l'attività di monitoraggio delle compravendite, l'articolazione del territorio comunale, la Relazione Tecnica effettuata dall'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi nonché la scheda riepilogativa dei valori medi orientativi di mercato per l'anno 2024 che rappresentano la sintesi delle suddette elaborazioni;

Considerato:

- che in forza dell'articolo 1, comma 777, della legge n. 160/2019, l'Amministrazione comunale ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 18/06/2020 il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020 e successivi, ove, all'articolo 17, comma 6 del citato Regolamento, è prevista la possibilità di approvare, periodicamente, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale;

- che ai sensi dell'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, il quale richiama l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge n. 223/2006, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 248/2006, "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- che ai sensi dell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019, "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";
- che nella citata delibera di Giunta Comunale n. 124 del 22/12/2020, si disponeva "di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio del 2021, nonché per le annualità successive fintantoché gli uffici, nella costante attività di monitoraggio delle compravendite, ravvisino elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento, ovvero venga adottato, ai sensi dell'articolo 3, della legge Regione Emilia-Romagna n. 24/2017, il Piano Urbanistico Generale del territorio comunale, tale da conferire ai terreni la qualifica edificatoria ai fini fiscali secondo quanto previsto dall'articolo 1, comma 741, lettera d), legge n. 160/2019";
- che a seguito dell'adozione del nuovo PUG, avvenuta con delibera di Consiglio dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi n.9 del 30/03/2023, lo strumento è entrato definitivamente in vigore a far data dal 24/05/2023;
- che la variazione del valore medio delle aree fabbricabili è già prevista nel Bilancio di Previsione 2024/2026 esercizio 2024 approvato con delibera di C.C. n. 107 del 27/12/2023;

Visti:

- l'attività di monitoraggio delle compravendite;
- l'articolazione del territorio comunale;
- la relazione tecnica effettuata dall'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni Terre e Fiumi;
- la relazione tecnica del Responsabile del SUEI dell'Unione dei Comuni Terre Fiumi;
- conservati agli atti;

Vista la scheda riepilogativa dei valori medi orientativi di mercato per l'esercizio 2024 che rappresenta la sintesi delle suddette elaborazioni;

Visto:

- il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Tributi, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Bilancio Economato e Partecipate, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con votazione favorevole unanime resa nei modi e forme di legge

## **DELIBERA**

1) l'approvazione dei valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per l'anno

2024, come indicato nella scheda riassuntiva “ Allegato A” denominato “Scheda dei valori orientativi medi di mercato anno 2024”, i valori espressi nella scheda sono la sintesi della “Relazione tecnica” dell’Ufficio di Piano e della Relazione tecnica del Responsabile del SUEI dell’Unione dei Comuni Terre e Fiumi;

- 2) di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio 2024 nonché per le annualità successive fintantoché gli uffici, nella costante attività di monitoraggio delle compravendite, ravvisino elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
- 3) di attribuire, ai suddetti valori, carattere non vincolante dei valori elaborati né per l’Ufficio comunale addetto all’attività di controllo dell’imposta né per il Contribuente soggetto passivo dell’imposta stessa, in quanto puramente orientativi, secondo quanto previsto dall’articolo 17, comma 6 del vigente Regolamento per l’applicazione dell’Imposta Municipale Propria – IMU;
- 4) di stabilire che qualora nella scheda non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche o altri provvedimenti in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
- 5) di dare opportuna conoscenza dell’avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuare la pubblicazione della presente Delibera e relativi allegati sul sito Internet dell’Amministrazione a ciò dedicate consentendone lo scarico;
- 6) di dare atto che la Giunta Comunale, all'unanimità dei voti, ha dichiarato la presente deliberazione immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere a dare pronta esecuzione al deliberato ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – D.lgs. n. 267/2000.



# COMUNE DI COPPARO

Provincia di Ferrara

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
F.to Pagnoni Fabrizio

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Esposito Giuseppe

Proposta N. 421  
TRIBUTI ED ENTRATE

OGGETTO: IMU VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI  
APPROVAZIONE TARIFFE MEDIE DI MERCATO

Responsabile del procedimento: Matteucci Emanuela

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Li, 18-03-2024

**IL RESPONSABILE**  
F.to Matteucci Emanuela  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità contabile.

Li, 19-03-2024

**IL RESPONSABILE**  
F.to Rasconi Gaia  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00 e contemporaneamente comunicata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125, comma 1 della Legge n.267/00.

Lì, 29-03-2024

**L'INCARICATO DELLA  
PUBBLICAZIONE**  
F.to Sattin Rita