



COMUNE DI VOGHIERA
Provincia di Ferrara

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 41 DEL 28/04/2022

OGGETTO

**DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE DELLE AREE AI FINI IMU - P.R.G.
VIGENTE E STRUMENTI URBANISTICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000
- ANNO 2022**

L'anno **duemilaventidue** addì **ventotto** del mese di **aprile** alle ore **17:00** in Videoconferenza.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

| Ruolo | Nominativo | Presente | Assente |
|--------------|--------------------|----------|---------|
| SINDACO | LUPINI PAOLO | Si | |
| VICE SINDACO | MASINA ISABELLA | Si | |
| ASSESSORE | GANZAROLI EMANUELE | | Si |
| ASSESSORE | BANDIERA DANTE | Si | |
| ASSESSORE | CAVICCHI CHIARA | | Si |

Totale Presenti: **3**

Totale Assenti: **2**

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE Dott. PIETRO VERONESE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il SINDACO PAOLO LUPINI, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, invitando i convocati a deliberare sull'argomento sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che ai sensi dell'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito con L. n. 214/2011 e, in quanto richiamato, ai sensi del D.lgs. 504/92, la base imponibile IMU per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Vista altresì la propria precedente deliberazione n. 45/2021 avente ad oggetto "Determinazione del valore imponibile delle aree ai fini dell'I.M.U. – PRG vigente e strumenti urbanistici di cui alla legge regionale n. 20/2000 – anno 2021";

Preso atto che rispetto allo scorso anno la situazione degli strumenti urbanistici non è mutata;

Visto l'art. 3, comma 2, del regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria – IMU, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 14 del 26.03.2015, il quale prevede che la Giunta Comunale stabilisca periodicamente con proprio atto i valori di riferimento delle aree edificabili site nel territorio comunale al fine di semplificare gli adempimenti del contribuente ed orientare l'attività di controllo dell'ufficio, riducendo al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Ritenuto pertanto deliberare i valori delle aree edificabili di cui alle tabelle allegate a) e b), sottolineando che gli stessi si devono intendere valori minimi e applicabili esclusivamente per la determinazione della base imponibile laddove non vi siano atti pubblici (es. compravendite e perizie giurate) dai quali si evincano valori difformi;

Viste le tabelle allegate predisposte dall'Ufficio Tecnico Comunale per l'anno 2022 che confermano i valori delle aree edificabili stabiliti per gli anni 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 in ragione del perdurare di una situazione di crisi economica, aggravata dagli effetti negativi dalla pandemia da coronavirus sul mercato immobiliare, che hanno determinato un rallentamento dello sviluppo edilizio con conseguente impatto sui valori di mercato in argomento;

Considerato inoltre che

Dato atto che sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000;

Con votazione unanime;

DELIBERA

1. Di confermare per l'anno 2022 il valore delle aree edificabili comprese nel PRG e nel PSC, stabiliti per gli anni 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021 per le motivazioni meglio descritte in premessa.
2. Di approvare pertanto le allegate tabelle che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, riportante il valore delle aree fabbricabili ubicate sul territorio comunale secondo la ripartizione del PRG e PSC per l'anno 2022 tenendo conto di quanto descritto in premessa e che i valori in essa indicati si devono intendere valori minimi.
3. Di dare atto altresì che la presente delibera e le relative tabelle riportanti i valori delle aree edificabili, saranno pubblicate anche sul sito Istituzionale dell'Ente.

Indi, con separata ed unanime votazione

DELIBERA INOLTRE

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 - comma 4° - del D.lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

| | |
|----------------------------|---|
| IL SINDACO PAOLO LUPINI | IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. PIETRO VERONESE |
|----------------------------|---|

La presente deliberazione, alla data della sottoscrizione, viene pubblicata all'albo pretorio on line del Comune di Voghiera www.comune.voghiera.fe.it per rimanervi 15 (quindici) giorni consecutivi ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 124 – comma 1 – e diverrà esecutiva decorsi 10 (dieci) giorni dalla stessa.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii. e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Voghiera ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI VOGHIERA
Provincia di Ferrara

Rif.to proposta: 15 del 26/04/2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE DELLE AREE AI FINI IMU - P.R.G. VIGENTE E STRUMENTI URBANISTICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 - ANNO 2022

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 , comma 1, del D.Lgs. 267/2000

Voghiera, lì 26/04/2022

IL RESPONSABILE
Arch. MARCO ZANONI

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D-lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Voghiera, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005



COMUNE DI VOGHIERA
Provincia di Ferrara

Rif. Proposta: 15 del 26/04/2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE DELLE AREE AI FINI IMU - P.R.G. VIGENTE E STRUMENTI URBANISTICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 - ANNO 2022

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, si esprime parere Favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 , comma 1, del D.Lgs. 267/2000

Voghiera, lì 27/04/2022

Il Responsabile del Servizio Finanziario
SCHIANCHI ALESSANDRA

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D-lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Voghiera, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005



COMUNE DI VOGHIERA
Provincia di Ferrara

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che il presente atto avente oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE DELLE AREE AI FINI IMU - P.R.G. VIGENTE E STRUMENTI URBANISTICI DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 20/2000 - ANNO 2022 è stato pubblicato all'albo pretorio al numero 190 il giorno 28/04/2022 e vi rimarrà fino al 13/05/2022.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. PIETRO VERONESE

| TABELLA A) | | | | | | |
|---|--|---|---------------------------|---------------|--------------------------|-------------------|
| VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELLE DICHIARAZIONI IMU (anno 2022) | | | | | | |
| ZONA DI PIANO REGOLATORE | DESCRIZIONE | COSTO DELL'AREA AL MQ. PER LOCALITA' | | | | |
| | | VOGHIERA | VOGHENZA | GUALDO | DUCENTOLA | MONTESANTO |
| A1 *** | Centro storico * DA APPLICARSI SOLO PER INTERVENTI DI CUI ALL'ART.31 L.457/78 | 63,90 | 57,50 | 63,90 | 57,50 | 38,33 |
| A2 *** | Zone archeologiche * DA APPLICARSI SOLO PER INTERVENTI DI CUI ALL'ART.31 L.457/78 | 63,90 | 57,50 | 63,90 | 57,50 | 38,33 |
| B1 | Zone residenziali esistenti * | 77,16 | 69,79 | 77,16 | 69,79 | 46,31 |
| B2 | Zone residenziali di completamento * | 88,78 | 80,72 | 88,78 | 80,72 | 51,00 |
| B3 | Zone di completamento derivanti da piani di lottizzazione * | 81,00 | 73,28 | 81,00 | 73,28 | 46,31 |
| B4 | Borghi rurali * | 63,91 | 57,50 | 63,91 | 57,50 | 38,33 |
| C | Aree non urbanizzate senza piano di lottizzazione DA APPLICARSI SU TUTTO IL TERRENO | 13,42 | 12,09 | 13,42 | 12,09 | 7,67 |
| C | Aree non urbanizzate con piano di lottizzazione approvato DA APPLICARSI SU TUTTO IL TERRENO | 15,44 | 14,10 | 15,44 | 14,10 | 8,95 |
| C | Aree urbanizzate DA APPLICARSI SU SINGOLO LOTTO | 112,86 | 90,28 | 101,57 | 84,65 | 46,31 |
| SENZA DISTINZIONE DI LOCALITA' | | | | | | |
| D1/1 | Attività produttive turistiche per insediamenti ricettivi | 31,83 | | | | |
| D1/2 | Attività produttive turistiche per attrezzature da spettacolo e sport | 6,38 | | | | |
| | | | NEL RAGGIO DI Km.2 | | OLTRE Km.2 | |
| | | | DALLA SUPERSTRADA | | DALLA SUPERSTRADA | |
| D2 | Insedimenti artigianali di completamento Zone di espansione per attività produttive | 44,58 | | 25,47 | | |
| D3 | URBANIZZATE Zone di espansione per attività produttive senza piano di lottizzazione approvato NON URBANIZZATE | 44,58 | | 25,47 | | |
| D3 | URBANIZZATE Zone di espansione per attività produttive senza piano di lottizzazione approvato NON URBANIZZATE | 9,51 | | 5,09 | | |
| D3 | Zone di espansione per attività produttive con piano di lottizzazione approvato NON URBANIZZATE | 10,82 | | 5,73 | | |

| | | | | | | |
|---------------------------|---|-------|---|-------|-------|-------|
| E | Zone agricole per insediamenti residenziali * | 37,48 | 31,22 | 37,48 | 37,48 | 21,85 |
| E | Zone agricole senza distinzione di località ** | 21,23 | (Per insediamenti produttivi nel raggio di Km.2 dalla superstrada) | | | |
| E | Zone agricole senza distinzione di località ** | 12,13 | (Per insediamenti produttivi oltre il raggio di Km.2 dalla superstrada) | | | |
| F - G | Zone destinate ad attrezzature di interesse generale **** | 4,63 | | | | |
| NOTE ALLA TABELLA: | | | | | | |

* Nel caso di interventi edilizi di cui all'art.31 della L.457/78 lettere c-d-e (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica), se non e' possibile individuare un lotto di proprieta' ben definito, l'ICI verra' pagata anziche' sulla rendita catastale, su di un lotto virtuale cosi' determinato:

VOLUME TOTALE FABBRICATO DI PROPRIETA' / INDICE DI FABBRICABILITA' DELLA ZONA
(Indice di fabbricabilita' per zona A1 = B2 = 2.00 mc./mq. B1 = 1,5 mc./mq. B2 = B3 = B4 = 2.00 mc./mq.)

** Il prezzo dell'area nelle zone agricole viene fissato nel solo caso di interventi edilizi di cui all'art. 31 della L.457/78 lettere c-d-e (restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica) eseguiti su fabbricati che hanno subito un autorizzato cambio di destinazione d'uso da funzione rurale a funzione residenziale o artigianale. L'area su cui applicare l'ICI sara' un lotto virtuale cosi' determinato:

VOLUME TOTALE FABBRICATO DI PROPRIETA' / INDICE DI FABBRICABILITA' DELLA ZONA B2 (2.00 mc./mq.)

VOLUME TOTALE FABBRICATO DI PROPRIETA' / INDICE DI FABBRICABILITA' DELLA ZONA D2 (3.00 mc./mq.)

rispettivamente per fabbricati residenziali o produttivi - artigianali.

*** Per tutte le aree definite dal Piano Regolatore Generale quali fabbricabili, ma di fatto non tali per il sussistere di vincoli di inedificabilita' archeologici, storici o altro, se coltivate verra' applicata la normativa relativa ai terreni agricoli nella sua intierezza.

Nel momento in cui vengono a decadere i vincoli suddetti, l'area si dovra' intendere edificabile a tutti gli effetti

**** Per le aree di tipo "G" che risultino coltivate, ubicate fuori dal centro abitato e prive di realizzazione di opere inerenti la propria destinazione urbanistica e' previsto un abbattimento del 50% sul valore dell'area indicato nella presente tabella.

NOTA BENE

I suddetti valori devono essere utilizzati per determinare la base imponibile solo nel caso in cui non ci sia un atto pubblico(es. compravendita o perizia giurata)

I suddetti prezzi devono intendersi come minimi indicativi sulla base di criteri generali.

Qualora il contribuente ritenga che la propria area abbia valore di mercato inferiore, indicherà tale minor prezzo specificando gli elementi "oggettivi" che lo determinano, con particolare riferimento per le zone "B", in cui e' possibile rilevare caratteristiche notevolmente difforni.

TABELLA B)**VALORE DEI TERRENI POTENZIALMETE EDIFICABILI AI FINI DELLE DICHIARAZIONI IMU (anno 2022)**

| STRUMENTO URBANISTICO LR20/2000 | TIPOLOGIA DI AMBITO | DESCRIZIONE | VALORE DELL'AREA AL MQ. PER LOCALITA' | | | | |
|---------------------------------|---------------------|---|---------------------------------------|----------|--------|-----------|------------|
| | | | VOGHIERA | VOGHENZA | GUALDO | DUCENTOLA | MONTESANTO |
| PSC (*) | ANS2 | Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani | 4,00 | 3,60 | 4,00 | 3,60 | 3,00 |
| | ANS3 | Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione | - | - | - | - | - |
| | ASP2 | Ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive | - | - | 3,00 | - | - |
| RUE (**) | ANS2 | Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani | 4,00 | 3,60 | 4,00 | 3,60 | 3,00 |
| | ANS3 | Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione | - | - | - | - | - |
| | ASP2 | Ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive | - | - | 3,00 | - | - |
| POC (***) | ANS2 | Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani | 15,00 | 13,50 | 15,00 | 13,50 | 10,00 |
| | ANS3 | Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione | 5,00 | - | 5,00 | - | - |
| | ASP2 | Ipotesi di espansione degli ambiti specializzati per attività produttive | - | - | 10,00 | - | - |

NOTE ALLA TABELLA:

- (*) APPROVATO
(**) ADOTTATO
(***) DA ADOTTARE

NOTA BENE

I suddetti valori devono essere utilizzati per determinare la base imponibile solo nel caso in cui non ci sia un atto pubblico(es. compravendita o perizia giurata)