



# Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore  
Provincia di Ferrara

NR 22 del 15/4/2024 REGISTRO DELIBERE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELL'UNIONE

OGGETTO | Approvazione e determinazione ai fini IMU dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili del territorio dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore

L'anno **2024** e questo di **15** del mese di **aprile**, a seguito di invito d'ramato dal Presidente, si è riunita alle ore **09:00** la Giunta dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie costituita tra i comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, con modalità telematica, in videoconferenza, ai sensi del Regolamento approvato con deliberazione di Giunta Unione n. 34 del 09.06.2022.

La presenza dei componenti la Giunta e la loro espressione di voto viene, pertanto, accertata mediante appello nominale e collegamento simultaneo audio-video dei componenti e del Segretario verbalizzante.

La seduta, in via convenzionale, si intende effettuata sempre presso la sede istituzionale del Comune di Portomaggiore.

All'appello risultano:

### Presenti

- Bernardi Dario
- Baldini Andrea
- Rossi Elena

### Assenti

Partecipa *Patrizia Travasoni* - **Vice Segretario**.  
Presiede *Dario Bernardi* - **Presidente dell'Unione**

## LA GIUNTA UNIONE

**Premesso** che a decorrere dal 01.10.2013 sono state conferite all'Unione dei Comuni Valli e Delizie le funzioni relative a *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente* da parte dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, come da convenzione sottoscritta in data 01.10.2013 reg. n. 4, approvata con deliberazione di C.U. n. 13 del 30.09.2013.

**Premesso** altresì che la funzione "*Tributi locali*" è stata conferita all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, come da Scrittura privata n. 2 del 01.10.2013 con la quale è stata stipulata la "*Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per il conferimento all'Unione della funzione Tributi Locali*" e come da Scrittura privata n. 76 del 13.05.2021 con la quale è stata stipulata la "*Convenzione tra i comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per il conferimento all'Unione della funzione tributi locali e servizi finanziari*".

**Vista** la Legge 27.12.2019, n. 160 "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022*" ed in particolare i commi da 739 a 783 dell'art. 1, che disciplinano la "nuova IMU".

**Richiamato** l'art. 1, comma 746 della suddetta Legge, che testualmente recita:

" ... 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 ... ".

**Visto** l'art. 2 "Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili" dei vigenti Regolamenti comunali per l'applicazione della Nuova Imposta Municipale Propria, approvati con deliberazione del Consiglio Comunale di Argenta n° 35 del 09.09.2020, con deliberazione del Consiglio Comunale di Portomaggiore n° 32 del 29.09.2020 e con deliberazione del Consiglio Comunale di Ostellato n° 36 del 14.09.2020, che testualmente recita:

"1. 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata.

2. Al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso con i contribuenti, la Giunta Comunale, su proposta del responsabile dell'Ufficio Urbanistica, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili del territorio comunale. Le relative deliberazioni devono essere adeguatamente pubblicizzate.

3. 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.

4. 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.

5. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di controllo.

6. In caso di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f) del D.P.R. 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. Per la valutazione dell'area fabbricabile, con la delibera di cui al comma 2, la Giunta

Comunale può individuare dei valori di riferimento, tenendo conto della destinazione e della zona.

7. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento è pari a quello deliberato ai sensi del comma 1 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia."

**Dato atto** che i singoli Comuni dell'Unione Valli e Delizie, al fine di fornire ai proprietari uno strumento utile di valutazione, con deliberazioni di Giunta Comunale di Argenta n. 78 del 29.04.2013, di Ostellato n. 50 del 22.03.2001 e di Portomaggiore n. 72 del 30.07.2013, avevano adottato valori di riferimento per le aree fabbricabili, successivamente applicati anche in vigore del prelievo sugli immobili IMU.

**Considerato** che in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova Legge regionale n. 24/2017 avente ad oggetto "*Disciplina regionale 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, procedendo all'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG).

**Preso atto** dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico PUG (Piano Urbanistico Generale) dell'Unione Valli e Delizie a decorrere dal 26.10.2022 (data di pubblicazione sul Burett dell'avviso di approvazione), che ha definito una nuova classificazione delle aree fabbricabili rendendo necessaria la rideterminazione dei valori ai fini IMU, aggiornandoli rispetto ai nuovi valori di mercato.

**Preso atto** pertanto che la nuova classificazione delle zone urbanistiche delle aree fabbricabili decorre dal 26.10.2022 anche ai fini fiscali.

**Atteso** che, a seguito dell'entrata in vigore 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 dalle succitate Deliberazioni delle Giunte comunali di Argenta, Ostellato e Portomaggiore non sono più attuali.

**Considerato** che, già in passato, i singoli Comuni aderenti all'Unione avevano costituito commissioni / gruppi di lavoro ad hoc per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, composte da tecnici comunali ed esperti esterni, e che con successive deliberazioni di Giunta comunale furono approvati i criteri e i valori delle aree edificabili, così come individuati dalle Commissioni / gruppi di lavoro.

**Vista** la delibera di Giunta Unione n. 28 del 14.06.2023 ad oggetto "*Commissione per la valutazione delle aree fabbricabili del territorio dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore - Definizione dei criteri di istituzione commissione*", con la quale:

- sono stati stabiliti i criteri e la composizione della commissione in argomento;
- le fasi istruttorie per l'istituzione della commissione sono state demandate al Settore Programmazione Territoriale;
- l'individuazione dei nominativi dei componenti deve avvenire di concerto fra il Settore Programmazione Territoriale ed il Servizio Tributi.

**Vista** la Determina Dirigenziale n. 478 del 12.09.2023 ad oggetto "*Commissione per la valutazione delle aree fabbricabili del territorio dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore - Nomina dei componenti*" con la quale sono stati nominati i componenti della Commissione scegliendoli fra i nominativi segnalati dagli organi preposti (Collegi, Ordini, CCIAA), il tutto di concerto fra il Settore Programmazione Territoriale ed il Servizio Tributi.

**Considerato** che la Commissione così istituita e nominata, si è riunita in tre sedute arrivando all'individuazione di valori medi da attribuire alle diverse aree del territorio, stimando quali fattori principali nella determinazione del valore di un terreno fabbricabile la sua ubicazione e la sua effettiva capacità edificatoria.

**Vista** la tabella scaturita dal lavoro della Commissione, atta a dotare il Servizio Tributi di uno strumento che valorizzi in modo oggettivo le diverse tipologie di zone all'interno del nuovo strumento urbanistico PUG ed allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, dove le colonne indicano le diverse localizzazioni distinte fra capoluogo e gruppi di frazioni con analoghe caratteristiche, mentre le righe individuano le zone di PUG, in modo tale da attribuire il valore in Euro al metro quadro di area fabbricabile in base alla zona urbanistica di appartenenza e alla località in cui questa ricade territorialmente.

**Ritenuto** pertanto di fare proprie le valutazioni della Commissione relative alla valutazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, dando atto che la stessa svolge funzioni di supporto

tecnico al Settore Programmazione Territoriale ed al Servizio Tributi nella formulazione della presente proposta di delibera.

**Ritenuto**, altresì, opportuno utilizzare tali valori di riferimento a decorrere dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico PUG (Piano Urbanistico Generale) dell'Unione Valli e Delizie (26.10.2022), al fine di tutelare la buona fede dei contribuenti interessati.

**Dato atto** che il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie Ing. Alice Savi, che attesta:

- di aver rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- di aver verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi da parte del responsabile dell'istruttoria o della sub fase della stessa;
- di essersi attenuto alle Misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel piano Triennale di Prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente;
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni di fatto sottese all'adozione del provvedimento.

**Visto** il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**Visto** il vigente Statuto dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

**Visto** il vigente Regolamento di Contabilità dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

**Viste:**

- la delibera di Consiglio Unione n.27 del 30.11.2023 con la quale si è approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024-2026;
- la delibera di Consiglio Unione n.31 del 21.12.2023 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024-2026 e relativi allegati;
- la delibera di Giunta Unione n.78 del 21.12.2023, con la quale è stato approvato il PEG (parte finanziaria) 2024 - 2026;
- la delibera di Giunta Unione n.24 del 08.05.2023, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) 2023-2025.

**Visto** il Parere di regolarità tecnica FAVOREVOLE espresso dal Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed i Pareri di regolarità contabile FAVOREVOLI espressi dai Responsabili dei Servizi Finanziari dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore attestanti la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio degli Enti, ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni e dato atto che i suddetti Pareri sono allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano dai 3 componenti della Giunta dell'Unione presenti

#### **DELIBERA**

1. di **approvare** e di **determinare** i valori medi venali in comune commercio ai fini IMU delle aree fabbricabili site nel territorio dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, così come individuati dall'apposita *Commissione* come meglio descritta in premessa, ed esplicitati nella tabella allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, dove le colonne indicano le diverse localizzazioni distinte fra capoluogo e gruppi di frazioni con analoghe caratteristiche, mentre le righe individuano le zone urbanistiche di PUG, in modo tale da attribuire il valore in Euro/mq in base alla zona urbanistica di appartenenza e alla località in cui ricadono territorialmente;
2. di **applicare** tali valori per la determinazione dell'imposta IMU a decorrere dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico PUG (Piano Urbanistico Generale) dell'Unione Valli e Delizie (**26.10.2022**);
3. di **trasmettere** il presente atto al Servizio Tributi per gli adempimenti di competenza;
4. di dare mandato alla pubblicazione del presente atto sul sito dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie nella sezione Trasparenza.

**UNANIMEMENTE**

Decide di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000, **vista la necessità di provvedere entro i termini di versamento della rata IMU.**

Firmato in digitale  
IL PRESIDENTE  
**Dario Bernardi**

Firmato in digitale  
IL VICE SEGRETARIO  
**Patrizia Travasoni**

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.  
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



**ARGENTA - OSTELLATO - PORTOMAGGIORE**  
**VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELLE DICHIARAZIONI IMU**  
 decorrente dal 26.10.2022 data di entrata in vigore del  
 Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie

**Valori da utilizzarsi ai fini dell'individuazione del valore medio di mercato delle aree edificabili o in caso di ristrutturazione degli immobili (\*)**

Zone urbanistiche PUG - Territorio urbanizzato		ARGENTA	Santa Maria Codifiume - Consandolo	San Biagio - San Nicolò - Ospital Moncale - Longastrino - Anila - Bando - Benvigante - Ffio - Boccaleone - Campito - Traghetto	OSTELLATO	Dogato	Rovereto - San Giovanni	Medelana - Libolla - San Vito - Campolungo	PORTOMAGGIORE	Ripapersico	Gambuaga - Runco - Portoverra	Quartire - Sandolo - Malero - Portofra	
Zona A - Tessuti urbani storici		45,00	30,00	25,00	15,00	35,00	20,00	10,00	5,00	40,00	25,00	15,00	10,00
Zona R1 - Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Zone o lotti con presenza di contiguità di elementi di pregio storico-culturale o ambientale da salvaguardare, anche in funzione di dotazioni ecologiche, zone urbane soggette a vincoli che indirizzano a non incrementare il carico urbanistico		45,00	30,00	25,00	15,00	35,00	20,00	10,00	5,00	40,00	25,00	15,00	10,00
Zona R2 - PUA approvato - Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di dotazioni, prevalentemente frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, o in corso di attuazione		25,00	20,00	15,00	10,00	20,00	15,00	10,00	5,00	25,00	15,00	10,00	10,00
Zona R2 - PUA collaudato - Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di dotazioni, prevalentemente frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, o in corso di attuazione		60,00	35,00	30,00	20,00	40,00	25,00	15,00	10,00	45,00	30,00	20,00	15,00
Zona R3 - Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani residenziali e misti, a densità media o con presenza di edifici a 3 o più piani		45,00	30,00	25,00	15,00	35,00	20,00	10,00	5,00	40,00	25,00	15,00	10,00
Zona R4 - Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di densità generalmente a 1 o 2 piani abitabili		50,00	35,00	30,00	20,00	40,00	25,00	15,00	10,00	45,00	30,00	20,00	15,00
Zona R5 - Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Tessuti urbani ad alta intensità di superficie coperta e con carenze dell'impianto viario e nella dotazione di spazi pubblici		45,00	30,00	25,00	15,00	35,00	20,00	10,00	5,00	40,00	25,00	15,00	10,00
Zona R6 - Zone urbane consolidate prevalentemente residenziali - Zone con caratteristiche specifiche		25,00	20,00	15,00	10,00	20,00	15,00	10,00	5,00	25,00	15,00	10,00	10,00
Zona P1 - Zone urbane prevalentemente produttive - Zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali		35,00	30,00	25,00	15,00	25,00	20,00	15,00	10,00	30,00	20,00	15,00	15,00
Zona P1 - Zone urbane prevalentemente produttive - Porzioni di zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali la cui trasformazione è demandata ad Accordo Operativo		30,00	25,00	20,00	10,00	20,00	15,00	10,00	5,00	25,00	15,00	10,00	10,00
Zona P2 - Zone urbane prevalentemente produttive - Zone attuate o in corso di attuazione sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti, oppure da riurbanizzare attraverso un Accordo Operativo		35,00	30,00	25,00	15,00	25,00	20,00	15,00	10,00	30,00	20,00	15,00	15,00
Zona P3 - Zone urbane prevalentemente produttive - Unità edilizie ricadenti all'interno di insediamenti produttivi, o comunque a stretto contatto con essi, aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito		35,00	30,00	25,00	15,00	25,00	20,00	15,00	10,00	30,00	20,00	15,00	15,00
Zona P4 - Zone urbane prevalentemente produttive - Insediamenti per attività commerciali		50,00	35,00	30,00	20,00	40,00	25,00	15,00	10,00	45,00	30,00	20,00	15,00
Zona P5 - Zone urbane prevalentemente produttive - Lotti contenenti edifici per attività economiche diverse (commerciali, logistiche, industriali, artigianali o servizi privati) ricadenti in (o contigue ad) ambiti urbani prevalentemente residenziali		35,00	30,00	25,00	15,00	25,00	20,00	15,00	10,00	30,00	20,00	15,00	15,00
<b>Zone urbanistiche PUG - Territorio rurale</b>													
IPR - Impianti produttivi in territorio rurale		15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
<b>Territorio rurale</b>		15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00

**COEFFICIENTI DI RIDUZIONE IN CASO DI AREE VINCOLATE**

Si applica il coefficiente di riduzione 0,8 per aree ricadenti in fascia di rispetto ferroviario, in fascia di rispetto dello scolo consorziale, in fascia di rispetto del depuratore, in fascia di rispetto cimiteriale ed in fascia di rispetto stradale libera da fabbricati.

**(\*) NOTE ALLA TABELLA**

- Per interventi edilizi consistenti in restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica su fabbricati residenziali e/o produttivi, nel caso in cui non sia possibile individuare un lotto di proprietà ben definito, l'IMU verrà pagata anziché sulla rendita catastale, su di un lotto virtuale così determinato: **VOLUME FABBRICATO / INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DELLA ZONA**.

L'indice di utilizzazione fondiaria per singola zona urbanistica è desumibile dalle norme PUG. Nel caso la zona urbanistica non abbia un indice di utilizzazione fondiaria sono da applicarsi quelli della zona R4 per aree residenziali e della zona P1 per aree produttive.

- Il prezzo dell'area nelle zone agricole viene fissato nel solo caso di interventi edilizi consistenti in 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'IMU sarà un lotto virtuale così determinato, rispettivamente per fabbricati residenziali o produttivi-artigianali:

VOLUME FABBRICATO / INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DELLA ZONA R4 (0,4 mq/mq) - Norme PUG art. 4.7 comma 1)  
 VOLUME FABBRICATO / INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DELLA ZONA P1 (0,70 mq/mq) - Norme PUG art. 4.14 comma 1)

