



**COMUNE DI GUASTALLA**  
Provincia di Reggio Emilia

\*\*\*\*\*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Deliberazione n. 67 del 31/05/2022**

**OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI CHE PER EFFETTO DELLA LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", NON POSSONO PIU' ESSERE ATTUATE.**

L'anno **duemilaventidue** addì **trentuno** del mese di **maggio** alle ore **15:30** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
ARTONI MATTEO	VICESINDACO	Presente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Presente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Assente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
PAVESI IVANO	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 5**

**Assenti n. 1**

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE GRECO RENATA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, la Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## Servizio Segreteria

\*\*\*\*\*

Oggetto: ATTO DI INDIRIZZO IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI CHE PER EFFETTO DELLA LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", NON POSSONO PIU' ESSERE ATTUATE.

### LA GIUNTA COMUNALE

VISTE la deliberazione di Consiglio Comunale nr. 40 del 22.12.2021, con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione ed il DUP per il periodo 2022 – 2024 e la successiva deliberazione di Giunta Comunale nr. 97 del 28.12.2021, con la quale è stata approvata la parte finanziaria del P.E.G.;

DATO ATTO che il regolamento di contabilità, nel rispetto delle norme sopra riportate, ha individuato nei dirigenti i soggetti abilitati a sottoscrivere atti di impegno, ai sensi di quanto disposto dall'art. 183 del D.Lgs. 18/8/2000, n.267;

PREMESSO che l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che 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) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, 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.

RILEVATO che la Legge Regionale 21/12/2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" ha introdotto nuove ed importanti modifiche al regime edificatorio delle

aree che avranno un notevole impatto sul calcolo dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU);

Il nuovo strumento urbanistico previsto dalla legge (PUG) è orientato alla rigenerazione urbana e regola primariamente il territorio urbanizzato, e non le aree di espansione. La LR attribuisce solo agli strumenti attuativi (Accordo Operativo e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica) la regolazione della edificabilità dei suoli. Restano quindi edificabili solamente le aree libere intercluse e quelle che "beneficiano delle opportunità di sviluppo insediativo";

In particolare, si pone l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050, coerentemente con quanto fissato dalla Commissione Europea. Per raggiungere questo obiettivo la legge prevede una soglia massima consumabile di territorio pari al 3% della superficie del territorio urbanizzato. Ne consegue un significativo ridimensionamento degli ambiti a cui riconoscere una potenzialità edificatoria;

RICHIAMATO l'Accordo Territoriale, sottoscritto in data 15/10/2018, tra i comuni di Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara e Poviglio per la predisposizione e l'approvazione di Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale, ai sensi degli artt. 30 e 58 della L.R. n. 24/2017 - "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

DATO ATTO che il Comune di Reggiolo, facente parte dell'Unione Bassa Reggiana, è stato individuato quale ente sperimentatore per la redazione del nuovo PUG e delle procedure della nuova legge regionale, in accordo con la Regione Emilia-Romagna e la Provincia di Reggio Emilia; per tale motivazione lo stesso non parteciperà alla redazione di un PUG intercomunale;

RILEVATO che la LR. 24/2017, ha inoltre stabilito all'art. 4 che trascorso il periodo transitorio (entro il 31/12/2021), nel caso in cui il Comune non abbia avviato l'iter procedurale di approvazione del PUG entro il 1° gennaio 2022, potranno essere portati ad esecuzione unicamente:

- le previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC, POC e RUE ovvero PRG) di cui è prevista l'attuazione con intervento diretto;
- "le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4," (art. 4, comma 7, lettera a.);
- i piani attuativi attivati entro il 31/12/2021 la cui convenzione urbanistica sia stipulata "entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore" della legge, e a condizione che la convenzione preveda "termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi";
- i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, approvati in data antecedente all'entrata in vigore della legge, a condizione che siano convenzionati entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della legge e che sia prescritto l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ai sensi del comma 5, ultimo periodo" (art. 4, comma 7, lett. c).

Tutte le previsioni al di fuori di quanto sopra evidenziato, non possono più trovare attuazione essendo decadute, pur permanendo lo strumento urbanistico vigente.

DATO ATTO che in base a quanto sopra evidenziato, si pone la questione di come trattare ai fini IMU tutte quelle aree previste in espansione e comunque tutte quelle non contemplate nella casistica di cui alla LR 24/2017 articolo 4, comma 7, in quanto permane la vigenza degli strumenti urbanistici attuali ma senza poterne dare attuazione;

RILEVATO che gli strumenti urbanistici del Comuni di Guastalla, mantengono la loro vigenza fino all'approvazione del PUG anche se alcuni interventi non potranno più essere attuati;

RILEVATO altresì che per le aree non più attuabili per effetto della LR 24/2017, non opera automaticamente la loro trasformazione dal punto di vista urbanistico, in aree agricole;

RITENUTO, per quanto sopra esposto, di non applicare alle suddette aree il valore dominicale ma di attribuire alle stesse il valore agricolo medio (VAM) stabilito dalla commissione provinciale e utilizzato come base per gli espropri;

DATO ATTO che tale valore dipende unicamente dalla posizione geografica del terreno (regione agraria) e dal tipo di coltura rilevabile dalla visura catastale;

RITENUTO altresì di redigere i Certificati di Destinazione Urbanistica che verranno richiesti su dette aree, riportando la destinazione urbanistica prevista dagli attuali strumenti urbanistici ma specificando che per effetto della LR 24/2017, gli interventi su tali aree non potranno essere attuati;

VISTA la delibera di Giunta dell'Unione Bassa Reggiana n°54 del 11/05/2022, con la quale si è stabilito:

1. DI APPROVARE le premesse parte integrante della presente deliberazione anche se non materialmente ritrascritte;
2. DI DARE ATTO che le Giunte Comunali dei singoli comuni dell'Unione dovranno provvedere all'approvazione della presente deliberazione per darne esecuzione;
3. DI DARE MANDATO all'Ufficio Unico Tributi dell'Unione Bassa Reggiana di predisporre le necessarie comunicazioni per i cittadini proprietari delle aree interessate dalla presente deliberazione;
4. DI DARE ATTO che i Certificati di Destinazione Urbanistica che verranno richiesti sulle aree interessate dalla presente deliberazione, rilasciati dai singoli comuni interessati, dovranno riportare la destinazione urbanistica prevista dagli attuali strumenti urbanistici e specificare che per effetto della LR 24/2017, gli interventi su tali aree non potranno essere attuati;

RITENUTO di recepire quanto indicato nella delibera di Giunta dell'Unione Bassa Reggiana, sopra indicata, in particolare dando atto che i seguenti ambiti (e comunque quelli che non rientrano nei parametri della LR 24/2017), non potranno più essere attuati a far data dal 01/01/2022 per effetto della norma di cui all'art. 4 comma 7 della LR 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio":

- AN 1.1
- AN 1.2
- AN 1.3
- AN 1.4
- AN 1.5
- AN 1.6
- AN 2 (tutti) per le parti mai attuate – lotti liberi
- AR.2 (tutti) per le parti mai attuate – lotti liberi
- APCN2

RITENUTO altresì, per la determinazione del valore imponibile ai fini IMU, di non applicare alle suddette aree il valore dominicale ma di attribuire alle stesse il valore agricolo medio (VAM - dipendente unicamente dalla posizione geografica del terreno (regione agraria) e dal

tipo di coltura rilevabile dalla visura catastale) stabilito dalla commissione provinciale e utilizzato come base per gli espropri;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 10/11/2015, ad oggetto "DETERMINAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2015 AI FINI I.M.U. – IMPOSTA COMUNALE PROPRIA";

DATO ATTO che i Certificati di Destinazione Urbanistica che verranno richiesti e rilasciati sui suddetti ambiti, dovranno riportare le indicazioni dello strumento urbanistico vigente, seguite dalla nota "Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.";

RITENUTO di affidare la Responsabilità del Procedimento all'arch. Silvia Cavallari Responsabile del Settore Programmazione e Territorio, come da poteri conferitigli dal Dirigente dell'Area di Staff in data 30/12/2020 nomina prot. n. 10;

VISTA la L.R. n.24 del 21.12 2017 e smi;

DATO ATTO che trattandosi di atto di indirizzo non è necessario acquisire i pareri di regolarità tecnica e contabile;

VISTI:

il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali; lo statuto dell'ente;

CON VOTI unanimi e favorevoli, legalmente espressi,

#### DELIBERA

1. DI APPROVARE le premesse parte integrante della presente deliberazione anche se non materialmente ritrascritte;

2. DI DARE MANDATO all'Ufficio Unico Tributi dell'Unione Bassa Reggiana di predisporre le necessarie comunicazioni per i cittadini proprietari delle aree interessate dalla presente deliberazione;

4. DI DARE ATTO che i Certificati di Destinazione Urbanistica che verranno richiesti e rilasciati sui suddetti ambiti, dovranno riportare le indicazioni dello strumento urbanistico vigente, seguite dalla nota "Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.";

5. DI DICHIARARE, ai sensi del vigente PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo collegiale, il Responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

6. DI INCARICARE il competente responsabile del settore di effettuare le verifiche del caso circa l'obbligo di pubblicazione previsto dal D. Lgs. 14/03/2013 n° 33 e s.m.i.;

Successivamente,  
ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli,

**DELIBERA**

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs.vo n. 267/2000 e s.m.i..

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

**IL SINDACO  
VERONA CAMILLA**

**IL SEGRETARIO GENERALE  
GRECO RENATA**