

Nr. **54** Reg. deliberazioni

VERBALE DI DELIBERAZIONE GIUNTA UNIONE BASSA REGGIANA

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**, questo giorno **undici** del mese di **Maggio** alle ore 09:50 presso la Sala Giunta del Comune di Guastalla, su invito del Presidente, essendosi convocati i sindaci/assessori componenti la Giunta dell'Unione mediante avvisi fatti pervenire tramite posta elettronica, nel rispetto del distanziamento come da decreto DPCM del 13 ottobre 2020 e 18 ottobre 2020 e come disciplinato dalla Direttiva 2/2020 del Ministero della Funzione Pubblica del 12 marzo 2020 e successivi.

Fatto l'appello nominale della Presidente risultano i Sigg.:

Nominativo	Funzione	Presente/Assente
VERONA CAMILLA	Presidente	Presente
SOTTILI ELISABETTA	Sindaco/Assessore	Assente
BERGAMINI RENZO	Sindaco/Assessore	Presente
FERRARONI CRISTINA	Sindaco/Assessore	Assente
BENASSI MATTEO	Sindaco/Assessore	Presente
ANGELI ROBERTO	Sindaco/Assessore	Presente
CARLETTI ELENA	Sindaco/Assessore	Presente
BENASSI ELENA	Sindaco/Assessore	Assente

Totale Presenti: **5**

Totale Assenti: **3**

La seduta è presieduta dal Presidente **Camilla Verona**.

Assiste alla seduta il Direttore Operativo **Elena Gamberini**.

Il Presidente, constatata la legalità dell' adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta dell'Unione Bassa Reggiana a deliberare sugli argomenti di cui in 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 DELL'UNIONE BASSA REGGIANA

RICHIAMATI:

- l'Atto Rep. N° 4281 in data 18.12.2008, a rogito dott. Lorenzo Onorati, Segretario Generale del Comune di Guastalla, con il quale è stata costituita l'Unione dei Comuni "Bassa Reggiana" tra i comuni di Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara, Poviglio e Reggiolo;
- l'art. 2 comma 2 dello Statuto vigente il quale specifica che è compito dell'Unione promuovere l'integrazione dell'azione amministrativa fra i Comuni che la costituiscono, da realizzarsi mediante la progressiva unificazione delle funzioni e dei servizi comunali;

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.

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 Reggio, 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 7, comma 4, in quanto permane la vigenza degli strumenti urbanistici attuali ma senza poterne dare attuazione;

RILEVATO che gli strumenti urbanistici dei comuni di Boretto, Brescello, Gualtieri, Guastalla, Luzzara, Novellara e Poviglio, 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 L.R. n.24 del 21.12 2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

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

VISTA la deliberazione di Consiglio dell'Unione n. del 22/12/2021 ad oggetto "BILANCIO DI PREVISIONE 2021-2023 E NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) 2021-2023 - ESAME ED APPROVAZIONE.";

VISTA la deliberazione di Giunta dell'Unione n.144 del 22/12/2021 ad oggetto "APPROVAZIONE PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE 2022-2024 ASSEGNAZIONE RISORSE FINANZIARIE AI RESPONSABILI DI SERVIZIO. NOMINA CONSEGATARI DEI BENI MOBILI." integrata dal piano obiettivi approvato con deliberazione di Giunta dell'Unione n.10 del 26/01/2022";

VISTA la deliberazione di Giunta dell'Unione n.25 del 23/03/2022 ad oggetto "PIANO TRIENNALE PER LA PREVENZIONE DELLA CORRUZIONE E TRASPARENZA ANNO 2022 E TRIENNALE 2022/2024. APPROVAZIONE DEL PIANO E RELATIVI ALLEGATI.";

VISTI:

- il d.lgs. 23 giugno 2011, n. 118;
- il d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- il vigente Regolamento di contabilità;
- 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 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;
- 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 DISPORRE** che il presente atto venga pubblicato all'Albo Pretorio on-line di questa Unione, per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;
- 7. DI DICHIARARE** con successiva e separata votazione la presente immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto in firma digitale:

Il Presidente

Camilla Verona

Il Direttore Operativo

Elena Gamberini

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione all'albo pretorio online dell'Ente nonché successivamente trasferito in Storico Atti pubblicati.”