



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 74 DEL 03/06/2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2022 E SUCCESSIVI.PRECISAZIONI

L'anno 2022 addì 03 del mese di giugno alle ore 09:00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:			
VENTURELLI DAVIDE	Sindaco	Presente	
PIACENTINI CLAUDIA	Vice Sindaco	Presente	
CORNIA DANIELE	Assessore	Presente	in video conferenza
MONTI ALESSANDRO	Assessore	Presente	in video conferenza
PIETROLUONGO ANGELA	Assessore	Presente	in video conferenza
SARGENTI ALICE	Assessore	Presente	

Presenti N. 6 Assenti N. 0

Assiste alla seduta il Vice Segretario Dr. COVILI FABRIZIO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. VENTURELLI DAVIDE in qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2022 E SUCCESSIVI. PRECISAZIONI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di C.C. n. 3 del 20/01/2022, è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e la relativa nota di aggiornamento 2022-2024;
- con deliberazione di C.C. n. 4 del 20/01/2022, è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2022-2024 e relativi allegati;
- con deliberazione di G.C. n. 5 del 27/01/2022, è stato approvato il piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2022 – 2024 – parte finanziaria;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30/04/2022, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il rendiconto della gestione dell'esercizio 2021.

Richiamati:

- 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 2 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con delibera di C.C. n. 15 del 26/06/2020, recante la disciplina della determinazione dei valori venali per le aree edificabili;

Viste:

- la deliberazione di Giunta comunale n. 140/2017 con la quale sono stati approvati i valori per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU come indicati nella "Tabella valori" (Allegato A alla stessa), con decorrenza 01 gennaio 2018, in base a Relazione tecnica redatta dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 88/2019 "Deliberazione n. 140/2017 ad oggetto "Determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria", precisazioni ed individuazione valore aree di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 27 del 30/05/2019";
- la deliberazione di Giunta comunale n. 79/2020 ad oggetto "Determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria" ai sensi dell'art. 2 del vigente regolamento IMU (approvato con deliberazione di cc n. 15 in data 26/06/2020);

Rilevato che:

- l'Amministrazione comunale ha adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26/06/2020 il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020, ove, all'articolo 2 del citato Regolamento, è prevista la possibilità di approvare i valori delle aree edificabili site nel territorio comunale;
- ai sensi dell'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, un'area è da considerarsi fabbricabile, ai fini IMU, sulla base dello strumento urbanistico generale ancorché semplicemente adottato ed indipendentemente dall'approvazione della Regione;
- 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 primo gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici;

Considerato che

- in data 21/12/2017 è stata approvata la L.R. Emilia Romagna n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio" che ha riformato la precedente disciplina urbanistica regionale di cui alla L.R. n. 20/2000;
- ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 della L. R. n. 24/2017, entro l' 01/01/2022, il Comune doveva avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente con la redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) e concluderlo entro i due anni successivi (01/01/2024);
- ai sensi dell'art. 4 dalla L.R. n.24/2017 i comuni potevano promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC attraverso l'approvazione di apposita delibera di indirizzo;
- l'Amministrazione Comunale di Pavullo ha inteso applicare le disposizioni previste dal citato art. 4 dalla L.R. n. 24/2017, "periodo transitorio", al fine di consentire l'attuazione di interventi previsti dal PSC, per i quali il piano subordina l'attuazione al preventivo inserimento nel POC – Piano Operativo Comunale, ai sensi della L.R. n.20/2000;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 30/05/2019 è stata approvata la delibera di indirizzo, ai sensi dell'art. 4 c. 2 della L.R. n. 24/2017, riguardo ai criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo – indirizzi in merito all'attività negoziale per la definizione e approvazione degli accordi operativi;
- allo scadere della fase transitoria, cioè all'01/01/2022, sono pervenute, rispetto a quelle valutate positivamente con l'atto succitato, solo n. 6 proposte di accordo operativo ed attualmente in corso d'istruttoria;

Preso atto che:



- ai sensi del più volte citato art. 4 c. 7 della L.R. 24/2017, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento del PUG, possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato aventi i requisiti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana e gli interventi diretti da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina di settore. Mantengono altresì la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi richiesti unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati approvati in data antecedente all'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017;
- il Comune di Pavullo non ha dato avvio all'iter di approvazione del PUG;
- le previsioni degli ambiti extraurbani (ANS, ASP e AST) del vigente PSC, ai sensi dell'art. 4 c.7 della LR 24/2017, non risultano completamente decadute e, allo scadere del termine del periodo transitorio, rimane precluso soltanto l'avvio dell'iter di ulteriori strumenti urbanistici attuativi della pianificazione vigente e sono ammessi gli interventi del citato comma 7 nelle parti applicabili;
- gli ambiti del territorio comunale, così come definiti dagli strumenti urbanistici vigenti, conservano la classificazione urbanistica stabilita dal piano;
- la nuova pianificazione (PUG) comporterà, presumibilmente, la revisione del sistema di valorizzazione delle aree edificabili, con espressione di nuovi valori coerenti con le nuove destinazioni urbanistiche;

Ritenuto opportuno, per le ragioni suesposte, nelle more dell'adozione del Piano Urbanistico Generale comunale ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna, n. 24/2017 precisare che:

- 1) sono confermati per l'anno 2022 i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili già approvati con deliberazioni di Giunta comunale 140/2017, 88/2019 e 79/2020 e come indicati nella "Tabella valori" - Allegato A) al presente atto;
- 2) per le aree di cui alle proposte di accordo operativo presentate si applicano, nello specifico, i valori riportati al n. 39 della tabella allegata in relazione all'ambito/zona d'intervento;
- 3) per le aree sia a destinazione residenziale, produttiva che terziaria ricadenti in ambiti extraurbani (ANS, ASP e AST), che non risultano inseriti in POC o strumenti attuativi simili (accordi operativi), si applicano, rispettivamente, i valori di cui al n. 28 e n. 33 dell'allegata tabella decurtati del 15%;
- 4) è attribuita ai suddetti valori vigenza, ai fini IMU, dal 01/01/2022 nonché per le annualità successive e fino a quando non si ravvisino elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento.

Dato atto che i valori decurtati del 15% secondo quanto stabilito al precedente punto 3 non potranno essere mai inferiori al Valore Agricolo Medio (VAM)- Regione Agraria n. 2 – Alto Panaro – Provincia di Modena, con riferimento al corrispondente anno d'imposta;

Dato altresì atto:



- che è prevista la facoltà per la Giunta Comunale di approvare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili, al solo scopo di semplificare gli adempimenti fiscali a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio;
- in assenza di valori di riferimento adottati dal Comune, spetta, comunque, al contribuente determinare la base imponibile dell'area edificabile seguendo i principi contenuti nell'articolo 1, comma 746, legge n. 160/2019;
- che i valori elaborati nella presente deliberazione non hanno carattere vincolante 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, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;

Visti:

- il vigente Statuto comunale;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- la Legge 07/08/1990, m. 241;

Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi di legge, in calce al presente atto;

Con voti unanimi, legalmente resi;

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) di approvare, la "Tabella valori" - Allegato A) al presente atto, che contiene l'indicazione dei valori per la determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU, già approvati con proprie deliberazioni 140/2017, 88/2019 e 79/2020 tuttora validi e applicabili con le precisazioni di cui ai punti successivi e secondo le motivazioni indicate in narrativa;
- 3) di attribuire ai suddetti valori vigenza, ai fini IMU, dal 01/01/2022 nonché per le annualità successive e fino a quando non si ravvisino elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento;
- 4) di dare atto che:
 - ai sensi del più volte citato art. 4 c. 7 della L.R. 24/2017, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento del PUG, possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato aventi i requisiti degli interventi di riuso e rigenerazione urbana e gli interventi diretti da attuare con titolo abilitativo edilizio secondo la disciplina di settore. Mantengono altresì la loro efficacia e possono essere attuati con i titoli abilitativi richiesti unicamente i PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati approvati in data antecedente all'entrata in vigore della L.R. n. 24/2017;



- le previsioni degli ambiti extraurbani (ANS, ASP e AST) del vigente PSC , ai sensi dell'art. 4 c. 7 della L.R. n. 24/2017, non risultano completamente decadute e, allo scadere del termine del periodo transitorio, rimane precluso soltanto l'avvio dell'iter di ulteriori strumenti urbanistici attuativi della pianificazione vigente e sono ammessi gli interventi del citato comma 7 nelle parti applicabili;
 - gli ambiti del territorio comunale, così come definiti dagli strumenti urbanistici vigenti, conservano la classificazione urbanistica stabilita dal piano;
- 5) di precisare, per le ragioni suesposte, nelle more dell'adozione del Piano Urbanistico Generale comunale ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna, n. 24/2017, che:
- per le aree di cui alle proposte di accordo operativo presentate si applicano, nello specifico, i valori riportati al n. 39 della tabella allegata in relazione all'ambito/zona d'intervento;
 - per le aree sia a destinazione residenziale, produttiva che terziaria ricadenti in ambiti extraurbani (ANS, ASP e AST), che non risultano inseriti in POC o strumenti attuativi simili (accordi operativi), si applicano, rispettivamente, i valori di cui al n. 28 e n. 33 dell'allegata tabella decurtati del 15%;
- 6) che i suddetti valori decurtati del 15% secondo quanto stabilito al precedente punto non potranno essere mai inferiori al Valore Agricolo Medio (VAM)- Regione Agraria n. 2 – Alto Panaro – Provincia di Modena, con riferimento al corrispondente anno d'imposta;
- 7) di dare altresì atto che, come già indicato nelle deliberazioni di G.C 140/2017, 88/2019 e 79/2020:
- i valori contenuti nella Relazione tecnica redatta dall'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio, come previsto dalla propria deliberazione n. 34 del 09/03/2017, sono stati determinati sul presupposto che i beni siano liberi da qualsiasi peso, servitù e vincoli e che rispettino le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale;
 - all'interno di ciascuna "zona omogenea" sono stati individuati "ambiti omogenei" basati essenzialmente sulle potenzialità e sugli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica vigente, come da strumenti urbanistici approvati ai sensi della L. R. 20/2000;
 - i valori delle aree edificabili indicati in tabella potranno essere ridotti al massimo del 15% in caso di limitazioni della capacità edificatoria, con conseguente decremento del valore dell'area, derivante, a titolo esemplificativo, da:
 - forma, dimensione, conformazione e/o limitazioni dell'accessibilità del lotto;
 - vincoli, gravami, servitù ed oneri gravanti sull'area;
 - particolari situazioni riguardanti aree per le quali i soggetti attuatori sono tenuti a sostenere costi oggettivamente rilevanti per rendere effettivamente edificabile il terreno;



- limiti specifici, che oggettivamente incidano sul valore;
 - comunque ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata;
 - nel caso in cui le circostanze suddette pregiudichino l'edificabilità in maniera totale, l'area deve essere oggetto di una valutazione specifica;
- 8) di dare atto che i suddetti criteri di valutazione sono coerenti con le previsioni di gettito IMU per aree fabbricabili previsto nel bilancio 2022;
- 9) di dare atto che come previsto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 88/2019 i suddetti valori forniscono un utile orientamento nell'attività di accertamento dall'anno 2017;
- 10) di dare infine atto che i valori elaborati rivestono carattere non vincolante 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, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
- 11) di dare opportuna conoscenza di questa deliberazione e dell'Allegato A) Tabella valori, ai CAF ed agli ordini professionali nonché di effettuarne la pubblicazione sulle pagine Internet dell'Amministrazione a ciò dedicate.

LA GIUNTA COMUNALE

Riconosciuta l'urgenza di provvedere,
Con voti unanimi, legalmente resi,

DELIBERA

di dare Immediata Eseguitività alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267.



Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Sindaco
VENTURELLI DAVIDE

Il Vice Segretario
COVILI FABRIZIO



Allegato A

Tabella valori

NR	↓Ambito\Zona→	1 Pavullo Mediana	2 Antonio S. Acquabuona	3 Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	4 Querciagrossa Pozzaccia	5 Verica Piantacroce Miceno	6			7 Territorio rurale
							a Renno Gaianello Camatta	b Montecuccolo Gaiato Coscogno	c Casa Venturelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	
1	ACS	280,00	-	-	-	111,00	92,00	70,00	40,00	-
2	AUC 1.1	312,00	273,00	261,00	218,00	124,00	103,00	78,00	45,00	-
3	AUC 1.1*	411,00	360,00	344,00	287,00	163,00	136,00	103,00	59,00	-
3 bis A	AUC 1.1* Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio****	411,00	360,00	344,00	287,00	163,00	136,00	103,00	59,00	
3 bis B	AUC 1.1* Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio****	327,95	319,50	305,30	254,71	144,66	120,70	91,41	52,36	
3 bis C	AUC 1.1* Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio****	281,70	279,00	266,60	222,43	126,33	105,40	79,83	45,73	
3 bis D	AUC 1.1*Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione****	235,45	238,50	227,90	190,14	107,99	90,10	68,24	39,09	
3 bis	Piani Attuativi approvati da urbanizzare	226,05	198,00	189,20	157,85	89,65	74,80	56,65	32,45	
4	AUC 1.2	249,00	218,00	208,00	174,00	99,00	82,00	62,00	36,00	-
5	AUC 1.3	312,00	273,00	-	-	-	-	-	-	-
6	AUC 1.4	-	-	261,00	218,00	124,00	103,00	78,00	45,00	-
7	AUC 1.5 n.1 Loc. Renno di Sotto	-	-	-	-	-	62,00	-	-	-
8	AUC 1.5 n.2 Loc. Coscogno	-	-	-	-	-	-	78,00	-	-
9	AUC 1.5 n.3 Loc. Ca Venturelli	-	-	-	-	-	-	-	45,00	-
10	AUC 1.5 n.4 Loc. S.Antonio*	-	364,00	-	-	-	-	-	-	-
11	AUC 1.5 n.5 Loc. S.Antonio	-	273,00	-	-	-	-	-	-	-
12	AUC 1.5 nn. 6 e 7 Loc. Benedello	-	-	-	-	-	-	-	45,00	-
13	AUC 1.5 n.8 Località Pavullo	280,00	-	-	-	-	-	-	-	-
14	AUC 1.5 n.9 Località Pavullo	312,00	-	-	-	-	-	-	-	-
15	AUC 1.5 n.10 ***** Località Pavullo	14,00	-	-	-	-	-	-	-	-
16	AUC 1.5 n.11 Località Pavullo*	381,00	-	-	-	-	-	-	-	-
17	AUC 1.5 n.12 Località Pavullo	262,00	-	-	-	-	-	-	-	-
18	AUC 1.5 n.13 Località Pavullo	305,00	-	-	-	-	-	-	-	-
19	AUC 1.5 n.14 Loc. Castagneto	-	-	-	-	-	-	-	25,00	-

Allegato A

Tabella valori

NR	↓Ambito\Zona→	1 Pavullo Mediana	2 Antonio S. Acquabuona	3 Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	4 Querciagrossa Pozzaccia	5 Verica Piantacroce Miceno	6			7 Territorio rurale
							a Renno Gaianello Camatta	b Montecuccolo Gaiato Coscogno	c Casa Venturelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	
20	AUC 1.5 nn.15 e 16 Loc. Monzone	-	-	-	-	-	-	-	37,00	-
21	AUC 1.5 n.17 Località Mediana	281,00	-	-	-	-	-	-	-	-
22	AUC 1.5 n.18 Loc. Camatta	-	-	-	-	-	103,00	-	-	-
23	AUC 1.5 n.19 Loc. Camatta	-	-	-	-	-	103,00	-	-	-
24	AUC 1.5 nn.20 e 21 Loc. Olina	-	-	-	-	-	-	-	45,00	-
25	AUC 1.5 n.22 Loc. S.Antonio	-	99,00	-	-	-	-	-	-	-
25A	AUC 1.5 n.23 Capoluogo- Area ex esso	312,00								
25B	AUC 1.5 n.23 * Capoluogo- Area Casa Badiali	411,00								
25C	AUC 1.5 n.24 Capoluogo- Area Casa Badiali	312,00								
25D	AUC 1.5 n.26 Loc. S.antonio		360,00							
26A	ANS Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio*****	312,00	273,00	261,00	218,00	124,00	103,00	78,00	45,00	
26B	ANS Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio*****	268,85	235,25	224,75	187,75	106,75	91,25	67,25	38,75	
26C	ANS Con piani attuativi in corso di urbanizzazione dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio*****	225,60	197,50	188,50	157,50	89,50	79,50	56,50	32,50	
26D	ANS Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione*****	182,35	159,75	152,25	127,25	72,25	67,75	45,75	26,25	-
26	ANS con piani attuativi approvati, da urbanizzare	139,00	122,00	116,00	97,00	55,00	56,00	35,00	20,00	-
27	ANS inseriti nel POC	97,00	85,00	81,00	68,00	39,00	32,00	24,00	14,00	-
28	ANS non inseriti nel POC**	4,50	3,60	3,60	3,60	1,30	1,30	1,30	1,30	-
29	ASP 1.1	95,20	95,20	-	95,20	-	-	-	-	-
29A	ASP 1.1 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio	95,20	95,20		95,20					
29B	ASP 1.1 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio	80,90	80,90		80,90					

Allegato A

Tabella valori

NR	↓Ambito\Zona→	1 Pavullo Mediana	2 Antonio S. Acquabuona	3 Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	4 Querciagrossa Pozzaccia	5 Verica Piantacroce Miceno	6			7 Territorio rurale
							a Renno Gaianello Camatta	b Montecuccolo Gaiato Coscogno	c Casa Venturelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	
29C	ASP 1.1 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio	66,60	66,60		66,60					
29D	ASP 1.1 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione	52,30	52,30		52,30					
30	ASP 1.2	-	-	105,00	-	-	-	-	-	-
30A	ASP 1.2 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio			105,00						
30B	ASP 1.2 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio			88,25						
30C	ASP 1.2 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio			71,50						
30D	ASP 1.2 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione			54,75						
31	ASP 1.3	249,00	-	208,00	-	-	-	-	-	-
31A	ASP 1.3 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 3 anni dal Rilascio del titolo edilizio	249,00		208,00						
31B	ASP 1.3 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 2 anni dal Rilascio del titolo edilizio	196,25		165,50						
31C	ASP 1.3 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione, dopo 1 anno dal Rilascio del titolo edilizio	143,50		123,00						
31D	ASP 1.3 Con piani attuativi in corso di urbanizzazione. Rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle op.di urbanizzazione	90,75		80,50						
32	ASP_BN nel POC, da urbanizzare	38,00	38,00	38,00	38,00	-	-	-	-	-
33	ASP_BN non inseriti nel POC**	3,00	3,00	3,00	3,00	-	-	-	-	-
34	AST*	132,00	-	-	-	-	-	44,00	-	-
35	AUC 1.6***	25,82		25,82	-	-	-	25,82	-	-

Allegato A

Tabella valori

NR	↓ Ambito \ Zona →	1 Pavullo Mediana	2 Antonio S. Acquabuona	3 Crocette Casa Bosi Casa Bertacchini Madonna dei Baldaccini	4 Querciagrossa Pozzaccia	5 Verica Piantacroce Miceno	6			7 Territorio rurale
							a Renno Gaianello Camatta	b Montecuccolo Gaiato Coscogno	c Casa Venturelli Montebonello Benedello Frassinetti Olina Monzone Iddiano Niviano Castagneto Sassoguidano	
36	Residenziale in territorio rurale	-	-	-	-	-	-	-	-	36,00
37	Produttivo in territorio rurale	-	-	-	-	-	-	-	-	39,00
38	Ricettivo in territorio rurale***	-	-	-	-	-	-	-	-	15,49
39	ANS inserite nella delibera di indirizzo CC 27/2019	29,10	25,50	24,30	20,40	11,70	9,60	7,20	4,20	

valori espressi al metro quadrato di Superficie Complessiva realizzabile

* valori espressi al metro quadrato di Superficie Utile

** valori espressi al metro quadrato di Superficie Territoriale

*** valori espressi al metro quadrato di Superficie Fondiaria (non determinati dall'Ufficio)

**** piani attuativi approvati ai sensi del PRG

***** piani attuativi approvati ai sensi del PSC

***** per l'AUC 1.5 n. 10 nei casi di interventi sull'esistente il valore da applicare è quello dell'AUC 1.3 zona 1. I 14,00 euro a mq riportati in delibera si riferiscono ai patti di cui all'accordo ex-art. 18 della L.R.20/2000 sottoscritto con l'Amministrazione Comunale in data 10/05/2011 rep. 16/2011 e trovano applicazione nelle more del trasferimento della capacità edificatoria di cui all'art. 2 dell'accordo in parola

Il valore riportato in tabella può essere ridotto 15% nei casi in cui le previsioni in parola "ANS non inseriti in POC" (riga 28) e "ASP_BN non inseriti in POC" (riga 33) non siano programmate dal POC, da altri strumenti urbanistici attuativi delle previsioni del PSC o da accordi operativi.

NOTE

CONVERSIONE PARAMETRO DA SC A ST DA APPLICARE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

- dalla superficie complessiva (SC) alla superficie totale (ST) per gli usi produttivi il parametro di conversione può variare tra 1,05 e 1,15;
- dalla superficie complessiva (SC) alla superficie totale (ST) per gli usi residenziali il parametro di conversione può variare tra 1,20 e 1,80

CONVERSIONE PARAMETRO DA SU A SC

nei casi in cui risulta necessario dover operare una conversione da superfici utile (SU) a superficie complessiva (SC) le modalità di calcolo possono essere le seguenti:

- attraverso il calcolo della superfici autorizzate dal rispettivo titolo edilizio;
- attraverso l'utilizzo di coefficienti di conversione del parametro edilizio da superficie utile a superficie complessiva, come segue:
 1. per gli usi residenziali dalla superficie utile (SU) in superficie complessiva (SC) il coefficiente da applicare alla SU è pari a 1,32;
 2. per gli usi produttivi dalla superficie utile (SU) in superficie complessiva (SC) il coefficiente da applicare alla SU è pari a 1.

CONFERME PREVISIONI PREVIGENTI

le conferme di previsione previgenti del PSC, che hanno avuto accesso al POC o strumenti simili, essendo che a dette aree può essere riconosciuto un indice perequativo (IP) superiore rispetto ai nuovi ambiti inseriti nel PSC, si ritiene che il valore di tale aree nella fase transitoria non abbia subito variazioni di valore in diminuzione (valore area in PRG - Valore area in PSC- Valore area in POC o strumenti simili) ;

INTERVENTI SULL'ESISTENTE RICADENTI IN ANS O ASP_ BN NON INSERITI NEL POC

Agli interventi sull'esistente di edifici ricadenti in ANS non inseriti nel POC o ASP_Bn non inseriti nel POC, laddove la normativa tributaria li sottoponga al pagamento del tributo, si applica il valore indicato nell'allegato A riga 36 e seguenti in relazione all'uso dell'immobile;



**Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena**

AREA SERVIZI FINANZIARI

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE
LA COPERTURA FINANZIARIA**

Allegato alla proposta n. 352/2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2022 E SUCCESSIVI.PRECISAZIONI

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, ai fini del controllo contabile di cui all'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto, la relativa copertura finanziaria.

Pavullo nel Frignano, 01/06/2022

Sottoscritto dal Direttore
dell'Area Servizi Finanziari
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

AREA SERVIZI FINANZIARI

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E
CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

Allegato alla proposta n. 352/2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2022 E SUCCESSIVI.PRECISAZIONI

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sul presente atto, ai sensi dell'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto.

Pavullo nel Frignano, 01/06/2022

Sottoscritto dal Direttore
dell'AREA SERVIZI FINANZIARI
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale





Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato alla Deliberazione N. 74 del 03/06/2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2022 E SUCCESSIVI.PRECISAZIONI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che il presente atto viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pavullo nel Frignano in data 03/06/2022 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Della adozione della presente deliberazione è stata data comunicazione ai Capigruppo Consiliari contestualmente alla data di pubblicazione (Art. 125 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267).

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Pavullo nel Frignano, 03/06/2022

Sottoscritto dal
Il Responsabile della Pubblicazione
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale



Comune di Pavullo nel Frignano
Provincia di Modena

Allegato alla Deliberazione N. 74 del 03/06/2022

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ANNO 2022 E SUCCESSIVI.PRECISAZIONI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 03/06/2022 .

Pavullo nel Frignano, 03/06/2022

Sottoscritta dal
Vice Segretario Generale
(COVILI FABRIZIO)
con firma digitale