



COMUNE DI ARGELATO

Città Metropolitana di Bologna

DELIBERA GIUNTA COMUNALE

N. 17 del 30/03/2023

OGGETTO:

**AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI ARGELATO
E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DEI TRIBUTI LOCALI ANNO 2023**

Nella Sede del Comune di Argelato alle ore 17:00 del seguente giorno mese ed anno:

30 marzo 2023

In seguito a convocazione del Sindaco ai sensi dell'art. 50 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

MUZIC CLAUDIA	Sindaco	Presente
ZOBOLI LAURA	Vice Sindaco	Presente
CARPANI LUISA	Assessore	Presente
TESCARO LORENZO	Assessore	Assente
SCRIVANO DOMENICO	Assessore	Presente

Partecipa il DOTT. MAZZA FAUSTO Segretario Generale.

Il sindaco, MUZIC CLAUDIA riconosciuta legale l'adunanza ai sensi degli articoli 47 del D.Lgs. 267/2000 e 29 del Vigente Statuto Comunale, invita la Giunta a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI ARGELATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI TRIBUTI LOCALI ANNO 2023

LA GIUNTA COMUNALE

Ai sensi del Regolamento per il funzionamento della Giunta del Comune di Argelato approvato con Delibera di Giunta n. 26 del 29 Marzo 2022 la riunione si svolge in modalità videoconferenza.

Premesso che:

- il Comune di Argelato, ai sensi della “*Disciplina Generale sulla Tutela e l’uso del territorio*” definita dalla Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 modificata dalla L.R.24 del 21/12/2017, ha proceduto:
 - a) con deliberazione consiliare n. 14 del 27 marzo 2009, esecutiva ai sensi di legge, ad approvare il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
 - b) con deliberazione consiliare n. 15 del 27 marzo 2009, esecutiva ai sensi di legge, ad approvare il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
 - c) con deliberazione consiliare n. 35 del 9 aprile 2014, esecutiva ai sensi di legge, ad adottare il 1° Piano Operativo Comunale (POC);
 - d) ai criteri generali adottati con Delibera di Consiglio n.21 del 22/07/2020 per quanto riguarda l’articolazione degli abbattimenti in ragione dell’approvazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti;
 - e) ai criteri adottati con Delibera del Consiglio n.75 del 9/12/2021 per quanto riguarda la definizione dei Criteri di Stima del Valore di Mercato delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’imposta Comunale sugli immobili;
- con Deliberazione Consiliare del Comune di Argelato n. 25 del 14 aprile 2015, da considerarsi qui interamente richiamata, ai soli fini della determinazione della base imponibile per l’applicazione dei tributi locali sono stati approvati i nuovi criteri percentuali di abbattimento del valore delle aree edificabili, in relazione al perfezionamento giuridico della loro edificabilità;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 18 del 17 marzo 2016 si è provveduto ad aggiornare i valori immobiliari ai fini tributari;
- con Determinazione TEC 84/2017 si è preso atto dell’andamento stabile del mercato immobiliare, rendendo adeguato al fine tributario l’adeguamento dei valori immobiliari mediante indici ISTAT per l’anno 2017, ferma restando in sostanza la metodologia applicata dal precedente strumento;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 73 del 28 novembre 2018 sono stati confermati i valori immobiliari individuati con determinazione TEC 84/2017;

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 39 del 17 giugno 2019 sono stati nuovamente confermati i valori immobiliari individuati con determinazione TEC 84/2017;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 5/12/2020 sono stati ulteriormente confermati i valori immobiliari individuati con determinazione TEC 84/2017;
- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 9/12/2021 sono stati ulteriormente confermati i valori immobiliari individuati con determinazione TEC 84/2017;

Dato atto che

- l'andamento del mercato immobiliare, esprime segni di ripresa, come si rileva dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e dall'indice ISTAT - FOI, tale da rendere necessario l'aggiornamento dei precedenti valori al fine di adeguarle agli obblighi tributari, pur nella conferma della metodologia applicata con la definizione dei Criteri di Stima del valore di mercato delle Aree Fabbricabili approvato con Delibera di Giunta n.111 del 26/11/2009 e il Regolamento per l'applicazione dell'IMU approvato con Delibera del Consiglio n.20 del 22/07/2020;
- l'indice d'aggiornamento rilevato dall' ISTAT – FOI per il periodo Dic 2021 – Dic 2022 è pari a 1,113;

Ritenuto di

- recepire per l'anno 2023 la variazione dei valori desunto dall'ISTAT - FOI nell'intervallo Dic. 2021 – Dic. 2022 pari 1,113, ai sensi della normativa vigente;
- riportare nell'Allegato denominato **“2023 – Valori di stima delle aree fabbricabili e determinazione del valore di mercato ai fini dell'applicazione del tributo locale”** la tabella con i valori della tabella aggiornata con il valore 1,113 per l'anno 2023;

Visti:

- l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.7.2006, n. 223, convertito in legge 4.8.2006, n. 248;
- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504;
- il D.Lgs. 15.12.1997, n. 446;
- il D.Lgs 18.8.2000, n. 267;
- gli allegati pareri resi ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Con voti unanimi e favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Per le motivazioni sopra riportate e con riferimento , di approvare l'Allegato **“2023 – Valori di stima delle aree fabbricabili e determinazione del valore di mercato ai fini dell'applicazione del tributo locale”** che si allega alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
1. Di dare atto che i valori si intendono validi per l'anno 2023;
2. Di precisare che al documento approvato saranno date forme di pubblicità adeguate;
3. Successivamente la presente deliberazione viene dichiarata, a voti favorevoli e unanimi, immediatamente eseguibile, ai sensi ed effetti dell'art. 134, 4^ comma, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.



COMUNE DI ARGELATO

Città Metropolitana di Bologna

DELIBERA GIUNTA COMUNALE

N. 17 del 30/03/2023

OGGETTO:

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI ARGELATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI TRIBUTI LOCALI ANNO 2023

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
dott.ssa MUZIC CLAUDIA

FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MAZZA FAUSTO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

**2023 - Valori di stima delle aree fabbricabili
nel Comune di Argelato e determinazione
del valore di mercato ai fini
dell'applicazione del tributo locale**

Argelato, marzo 2023

Il responsabile del Settore

Edilizia Privata

Arch. Romolo Sozzi

Nota metodologica

La definizione del valore delle aree edificabili per l'anno 2023 deriva dai valori approvati con determina dirigenziale n. 84 del giugno 2017 aggiornati con applicazione dell'indice ISTAT - FOI. Si è ritenuto congruo, dalla valutazione dell'andamento del mercato immobiliare nel periodo 2017-parte 2022, di confermare le stime per l'anno 2022. Si allega la tabella aggiornata già prodotta per la valorizzazione dello scorso anno.

Valori delle aree in PSC e non inserite in POC – valorizzazione al 20%

20%

Tab. 11 - Valori al 20% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq SLV	valore mq SU
Residenziale	32,23	48,36
Commerciale	14,96	15,70
Terziario	14,96	15,70
Produttivo	13,93	14,62
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	104,34	156,52
Commerciale	81,91	86,00
Terziario	61,30	64,38
Produttivo	25,01	26,26
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	81,91	86,00
Terziario	61,30	64,38
Produttivo	36,08	37,89
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	21,94	32,90
Commerciale	14,96	15,70
Terziario	14,96	15,70
Produttivo	13,93	14,62

Tab. 12 - Valori al 20% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq SLV	valore mq SU
Residenziale	74,66	111,99
Commerciale	56,21	59,01
Terziario	56,21	59,01
Produttivo	41,05	43,10
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	146,77	220,16
Commerciale	123,16	129,32
Terziario	102,56	107,69
Produttivo	52,12	54,74
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	123,16	129,32
Terziario	102,56	107,69
Produttivo	63,20	66,36
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	64,35	96,54
Commerciale	56,21	59,01
Terziario	56,21	59,01
Produttivo	41,05	43,10

Valori delle aree in PSC e inserite in POC con POC adottato – valorizzazione all'80%

80%

Tab. 13 - Valori all'80% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq SLV	valore mq SU
Residenziale	128,95	193,44
Commerciale	59,82	62,81
Terziario	59,82	62,81
Produttivo	55,73	58,51
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	417,39	626,10
Commerciale	327,66	344,04
Terziario	245,25	257,51
Produttivo	100,03	105,02
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	327,66	344,04
Terziario	245,25	257,51
Produttivo	144,32	151,55
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	87,75	131,63
Commerciale	59,82	62,81
Terziario	59,82	62,81
Produttivo	55,73	58,51

Tab. 14 - Valori all'80% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq SLV	valore mq SU
Residenziale	298,65	447,98
Commerciale	224,81	236,07
Terziario	224,81	236,07
Produttivo	164,19	172,39
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	587,10	880,64
Commerciale	492,66	517,29
Terziario	410,24	430,75
Produttivo	208,49	218,92
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	492,66	517,29
Terziario	410,24	430,75
Produttivo	252,80	265,43
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	257,45	386,18
Commerciale	224,81	236,07
Terziario	224,81	236,07
Produttivo	164,19	172,39

Valori delle aree in PSC e inserite in POC con POC approvato – valorizzazione al 100%

Questo valore è utilizzabile anche per la valutazione delle aree che si possono edificare per intervento diretto

100%

Tab. 15 - Valori al 100% - AREE NON URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq SLV	valore mq SU
Residenziale	161,21	241,79
Commerciale	74,78	78,52
Terziario	74,78	78,52
Produttivo	69,65	73,15
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	521,75	782,62
Commerciale	409,56	430,05
Terziario	306,55	321,89
Produttivo	125,03	131,29
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	409,56	430,05
Terziario	306,55	321,89
Produttivo	180,41	189,43
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	109,70	164,53
Commerciale	74,78	78,52
Terziario	74,78	78,52
Produttivo	69,65	73,15

Tab. 16 - Valori al 100% - AREE URBANIZZATE		
Argelato Capoluogo	valore mq SLV	valore mq SU
Residenziale	373,31	559,97
Commerciale	281,03	295,07
Terziario	281,03	295,07
Produttivo	205,24	215,51
Funo e Larghe di Funo		
Residenziale	733,86	1.100,80
Commerciale	615,82	646,62
Terziario	512,80	538,45
Produttivo	260,62	273,64
Funo Centergross		
Residenziale		
Commerciale	615,82	625,18
Terziario	512,80	538,45
Produttivo	315,99	331,80
Zona agricola e frazioni		
Residenziale	321,81	482,72
Commerciale	281,03	295,07
Terziario	281,03	295,07
Produttivo	205,24	215,51