



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 285/2021 DEL 18/11/2021**

L'anno DUEMILAVENTUNO il giorno 18 del mese di novembre alle ore 16:00 si è riunita nell'apposita Sala la Giunta comunale.

Sono presenti ed assenti i sigg:

		Presente/Assente
CIRIANI ALESSANDRO	Sindaco	Presente
LOPERFIDO EMANUELE	Vice Sindaco	Presente
AMIRANTE CRISTINA	Assessore	Assente
PARIGI ALBERTO	Assessore	Presente
CAIROLI MONICA	Assessore	Presente
DE BORTOLI WALTER	Assessore	Presente
CABIBBO ANDREA	Assessore	Presente
CUCCI GUGLIELMINA	Assessore	Presente
MIOT SAMANTHA	Assessore	Assente

Presenti: 7    Assenti: 2

Partecipa alla riunione il **Segretario Generale Supplente** sig.ra **LEONARDUZZI FLAVIA**.

Il Sig. **CIRIANI ALESSANDRO** nella sua qualità di **Sindaco** assume la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare.

**STRUTTURA PROPONENTE:** UNITA OPERATIVA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**OGGETTO:** Determinazione ai fini IMU della base imponibile per le aree fabbricabili – ANNO 2021



## LA GIUNTA

Vista la legge 5 maggio 2009, n°42 recante (Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione) e, in particolare, gli articoli 2, comma 2, 11,12,13,21 e 26;

Visto il D.Lgs. 23/2011 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale";

Visti in particolare gli artt. 8 e 9 del testo di legge summenzionato nella parte in cui istituiscono, a decorrere dall'anno 2014, l'imposta municipale unica (I.M.U.) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.);

Considerato che, con Legge n. 160/2019, è stata istituita la nuova I.M.U.;

Dato atto che occorre provvedere a determinare i valori minimi venali delle aree edificabili al fine di permettere ai contribuenti il corretto versamento dell' I.M.U. per l'anno 2021;

Visto il vigente Regolamento I.M.U.;

Visto il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) approvato con Decreto del Presidente della Regione n° 0143/Pres. del 12 luglio 2016 pubblicato il 27.07. 2016 sul B.U.R n° 30, che ha introdotto nuove regole in relazione all'attuabilità delle aree di trasformazione residenziali e commerciali;

Verificato che la Variante Generale n. 18 al P.R.G.C., approvata con Decreto del Presidente della Regione n. 0174/Pres. del 11.10.2021 pubblicato sul BUR n. 43 del 27/10/2021, non ha introdotto modifiche specifiche a tali regole;

Atteso che in conseguenza a tale nuova prefigurazione le modalità di calcolo del volume/superficie utile delle aree di trasformazione (zone residenziali/commerciali) sono state modificate come si descrive di seguito:

### "Ambiti residenziali di trasformazione in zona omogenea C":

*Il volume totale consentito, deriva dall'applicazione dei seguenti indici urbanistici:*

*Indice territoriale It: pari a  $0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , indice massimo attribuito all'area dal P.R.G.C., che definisce il Volume urbanistico (Vurb) massimo realizzabile all'interno dell'area stessa, suddiviso in due specifiche voci:*

*a) Indice It di zona che indica il Volume urbanistico proprio dell'area di trasformazione, corrispondente a  $0,64 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ;*

*b) Indice It perequativo, che indica il Volume urbanistico (Vurb) massimo da reperire obbligatoriamente sul mercato dei diritti volumetrici e da realizzare all'interno dell'area di trasformazione interessata, corrispondente a  $0,16 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .*

### "Ambiti commerciali di trasformazione in zona omogenea H2":

*La superficie utile totale consentita deriva dall'applicazione dei seguenti indici urbanistici:*

*Indice di Utilizzazione territoriale Ut pari a  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , indice massimo attribuito all'area dal P.R.G.C., che definisce la Superficie Utile (Su) massima realizzabile all'interno dell'area stessa suddiviso in due specifiche voci:*



## Comune di Pordenone

a) *Indice Ut di zona che indica la superficie utile propria dell'area di trasformazione commerciale, corrispondente allo 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;*

b) *Indice Ut perequativo, che indica la quota di Superficie Utile (Su) massima da reperire obbligatoriamente sul mercato dei diritti volumetrici e da realizzare all'interno dell'area di trasformazione interessata, corrispondente allo 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*Considerato che nelle zone commerciali il parametro di riferimento per la tassazione ai fini IMU è la superficie fondiaria, la stessa viene abbattuta del 25%, ovvero pari alla quota relativa all'indice perequativo 0.10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ( 0,10 / 0,40 = 0,25);*

Preso atto della relazione datata 03 novembre 2021, redatta dall'U.O.S. Patrimonio, dalla quale risulta che le quotazioni del mercato immobiliare non hanno subito variazioni considerevoli e in particolare che:

- la determinazione della base imponibile prevista ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.lgs. 504/1992 riguarda l'intero territorio comunale per il quale si può esprimere solo una valutazione generalizzata;
- le quotazioni del mercato immobiliare, come risulta dai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), evidenziano una flessione del numero delle transazioni (- 6,3%), e registrano ancora un lievissimo ribasso (- 0,3%) in relazione ai valori immobiliari;

Ritenuto pertanto, in conformità all'andamento del mercato immobiliare e considerata la difficoltà di ripresa dell'imprenditoria edilizia, di mantenere inalterati i valori assunti con la precedente delibera del 2020, ad eccezione di quelli relativi alle "Zone per Attrezzature Collettive che generano i Diritti Volumetrici" e che sono stati omessi a seguito della sentenza n. 23902/2020 del 28 ottobre 2020 delle sezioni unite della Corte di Cassazione;

Atteso che, sulla scorta di tali considerazioni, la U.O.C. Pianificazione Territoriale ha provveduto a redigere la planimetria del territorio comunale in scala 1:10000, con la suddivisione delle aree oggetto di imposta secondo le "fasce OMI" richiamate, al fine di rendere omogenee le valutazioni di cui sopra con gli esiti finali proposti;

Visto il Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Livenza (P.A.I.L.) – Prima variante, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 28 giugno 2017 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 252 del 27 ottobre 2017;

Ritenuto, anche per l'anno 2021, di stabilire che per le aree individuate come edificabili dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente, ma classificate come "area fluviale" dal progetto Piano di stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiume Livenza" e di fatto, quindi, inedificabili, il valore imponibile ai fini I.M.U. sia quello derivante dal reddito dominicale;

Ritenuto inoltre che, per effetto delle "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE GEOLOGICO – IDRAULICHE" del P.R.G.C. le quali prevedono che "*In tutte le zone caratterizzate da uno spessore della lama d'acqua maggiore di 50 cm, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici*" e considerato quindi che tali aree sono di fatto inedificabili, il valore imponibile ai fini IMU sia quello derivante dal reddito dominicale;

Dato atto che i valori determinati come sopra indicato saranno validi per l'anno 2021 e che i suddetti valori saranno considerati quali valori minimi per il controllo del corretto versamento e degli accertamenti per l'anno 2021, stabilendo che non si provvederà al rimborso delle somme eventualmente versate da contribuenti che abbiano assunto, per l'anno 2021 o per gli anni precedenti, valori unitari maggiori di quelli deliberati con il seguente atto;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11 dicembre 2003, n°21.



## Comune di Pordenone

Richiamato l'art. 48 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali 18 agosto 2000, n°267, dove sono previste le competenze delle giunte comunali;

Visti i pareri favorevoli dei responsabili dei competenti servizi in ordine alla regolarità tecnica ed a quella contabile, ai sensi dell'art. 49 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

Con votazione unanime

DELIBERA

1) di definire, ai soli fini indicativi della determinazione dei valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili relativi all'I.M.U. per l'anno 2021, la suddivisione del territorio in fasce OMI così come di seguito specificate e come evidenziate nell'elaborato grafico in scala 1:10.000 allegato alla presente deliberazione:

- B1 – Centrale
- B2 – Centro Direzionale Galvani
- B3 - Centrale
- C1 - Semicentrale
- D1 – Periferica
- D2 - Periferica
- R1 - Extraurbana
- R2 - Extraurbana

2) di dare atto che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 del vigente Regolamento dell'Imposta Municipale (I.M.U.), ai soli fini indicativi, i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2021 rimangono inalterati rispetto a quelli assunti con la deliberazione n. 222 del 08.10.2020 e si riportano di seguito:

<b>VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI - IMU 2021</b>		
<b>Aree edificabili identificate dal P.R.G.C. quali Zone A e B residenziali di completamento o ristrutturazione e B di riqualificazione urbana (B/RU)</b>		
<b>Zona OMI</b>		<b>IMU 2021 €/m<sup>3</sup></b>
B1 - Centrale		€ 187,00
B2 - Centro Direzionale Galvani		
B3 - Centrale		€ 164,00
C1 - Semicentrale		€ 114,00
D1 - Periferica		€ 73,00
D2 - Periferica		€ 64,50
R1 - Extraurbana		€ 60,00
R2 - Extraurbana		€ 57,00
<b>Aree edificabili identificate dal P.R.G.C. quali Zone C di espansione residenziale</b>		
<b>Zona OMI</b>		<b>IMU 2021 €/m<sup>3</sup></b>
B1 - Centrale		



## Comune di Pordenone

B2 - Centro Direzionale Galvani		
B3 - Centrale		
C1 - Semicentrale		€ 102,00
D1 - Periferica		€ 82,00
D2 - Periferica		€ 61,00
R1 - Extraurbana		€ 61,00
R2 - Extraurbana		€ 61,00

### **Aree edificabili identificate dal P.R.G.C. quali Zone C1 di espansione residenziale con criterio perequativo**

Zona OMI		IMU 2021 €/m <sup>3</sup>
B1 - Centrale		
B2 - Centro Direzionale Galvani		
B3 - Centrale		
C1 - Semicentrale		€ 91,00
D1 - Periferica		€ 74,00
D2 - Periferica		€ 54,00
R1 - Extraurbana		€ 54,00
R2 - Extraurbana		€ 54,00

### **Aree edificabili identificate dal P.R.G.C. quali Zone D per insediamenti produttivi (zone industriali e artigianali)**

Zona OMI		IMU 2021 €/m <sup>2</sup>
B1 - Centrale		
B2 - Centro Direzionale Galvani		
B3 - Centrale		
C1 - Semicentrale		
D1 - Periferica		€ 49,00
D2 - Periferica		€ 49,00
R1 - Extraurbana		€ 49,00
R2 - Extraurbana		€ 49,00

### **Aree edificabili identificate dal P.R.G.C. quali Zone H2, H3 e H4 ovvero per attrezzature commerciali di interesse comprensoriale e comunale o produttive di completamento e per attrezzature e servizi extra comunali.**

Zona OMI		IMU 2021 €/m <sup>2</sup>
B1 - Centrale		
B2 - Centro Direzionale Galvani		
B3 - Centrale		
C1 - Semicentrale		€ 127,00
D1 - Periferica		€ 127,00
D2 - Periferica		€ 127,00
R1 - Extraurbana		€ 114,00



## Comune di Pordenone

R2 - Extraurbana	€ 127,00
Per le aree che possiedono l'edificabilità legale ma non quella effettiva, in quanto subordinata ad attuazione indiretta (piani attuativi comunali), si applica la riduzione del <b>15%</b> . La riduzione non si applica in presenza di piani attuativi approvati, anche se ancora non convenzionati.	

<b>Servizi privati a supporto della residenza ricadenti in zona allagabile per un evento con Tr = 100 anni nonché in zona " Di Pericolosità Idraulica Media - P2" del PAIL</b>	
<b>Zona OMI</b>	<b>Val. Rif. IMU 2021 €/m<sup>2</sup></b>
Tutte	€ 13,00

3) di stabilire, considerato quanto evidenziato in premessa in relazione al P.R.G.C., che le modalità di calcolo dell'imposta municipale (I.M.U.) sono le seguenti:

- per gli "Ambiti residenziali di trasformazione in zona omogenea C":
  - i valori di riferimento si applicano al volume derivante dall'applicazione del "It di zona" (vedi scheda di cui all'elaborato CO A2b – Componente operativa);
  - per gli "Ambiti commerciali di trasformazione in zona omogenea H2" i valori di riferimento si applicano alla "St indicativa" (vedi scheda di cui all'elaborato CO A2b – Componente operativa) ridotta del 25%;
  - per le aree che possiedono l'edificabilità legale ma non quella effettiva, in quanto subordinata ad attuazione indiretta (piani attuativi comunali), i valori di riferimento sono ridotti del 15%. La riduzione non si applica in presenza di piani attuativi approvati, anche se non ancora convenzionati;
  - per le aree gravate da servitù di elettrodotto o di altri pubblici servizi, per le aree che presentano condizioni morfologiche e/o geologiche particolarmente disagiate e per le zone soggette a fenomeni di esondabilità, i valori di riferimento potranno essere ridotti fino al 30%;
- 4) di precisare che:
- la contemporanea presenza di limitazioni di fattispecie diversa (ad esempio zona ricadente in piano attuativo non approvato gravata da servitù di elettrodotto) non consentirà il cumulo degli abbattimenti, ma permetterà una detrazione massima del 30 %;
  - comunque i valori di riferimento nonché le riduzioni di cui sopra non sono da ritenersi vincolanti, potendo essere dichiarati valori inferiori in presenza di particolari condizioni, opportunamente documentate o documentabili dal contribuente, che compromettano o limitino, di fatto, l'effettiva edificabilità delle aree o ne riducano sensibilmente i valori, mediante la presentazione di apposita perizia giurata;
- 5) di stabilire che i valori individuati con il presente atto non si applicano nei seguenti casi:
- a) alle aree fabbricabili del P.I.P. commerciale per il quale sussistono condizioni e parametri di riferimento normati da specifici provvedimenti;
  - b) alle aree fabbricabili che il P.R.G.C. vigente e adottato destina a Servizi ed Attrezzature Collettive;



## Comune di Pordenone

Per l'ultima fattispecie indicata, i valori di riferimento sono da definirsi sulla scorta delle disposizioni vigenti in materia di determinazione del valore venale del bene per espropriazioni di pubblica utilità;

6) di stabilire, altresì, che:

- per le aree individuate come edificabili dal Piano Regolatore Generale Comunale, ma classificate come "area Fluviale" dal "Progetto di Piano di Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del fiume Livenza", e di fatto quindi inedificabili, il valore imponibile ai fini IMU sia quello derivante dal reddito dominicale;
- considerato che *"In tutte le zone caratterizzate da uno spessore della lama d'acqua maggiore di 50 cm, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici"* e che pertanto tali aree sono di fatto inedificabili, il valore imponibile ai fini IMU per tali aree sia quello derivante dal reddito dominicale;

Con successiva votazione unanime

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11 dicembre 2003, n°21.

PARERI AI SENSI DELL'ARTICOLO 49 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267.

PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Visto elettronico: del 16 novembre 2021

IVO RINALDI

PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Visto elettronico: del 16 novembre 2021

SABRINA PAOLATTO

Posta in votazione la suesposta proposta di deliberazione, viene approvata con voti unanimi legalmente espressi ed altresì, con voti unanimi, viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Letto, firmato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

**LEONARDUZZI FLAVIA**

IL PRESIDENTE

**CIRIANI ALESSANDRO**

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: LEONARDUZZI FLAVIA

CODICE FISCALE: LNRFLV58M44H816T

DATA FIRMA: 19/11/2021 11:56:16

IMPRONTA: 061CE4A863AD52039447214E4A9A32127829F53F49D136B819D2977F9F8D1F1C  
7829F53F49D136B819D2977F9F8D1F1C7113CBB4FBE2635B5A80E53E0F0E2CE6  
7113CBB4FBE2635B5A80E53E0F0E2CE6C40ACC1C36DEA225FB2BC5B2B371B181  
C40ACC1C36DEA225FB2BC5B2B371B181FF55BA6829A96B9846A250F8E6C9C970

NOME: CIRIANI ALESSANDRO

CODICE FISCALE: CRNLSN70M02G8880

DATA FIRMA: 19/11/2021 12:53:03

IMPRONTA: 2853C6B39F92A0DF82A4ECCEB82776FC14B9D8D908235BBB3CD255E10C900E06  
14B9D8D908235BBB3CD255E10C900E061A0C8A58B12AC03B6AA26F55E0693457  
1A0C8A58B12AC03B6AA26F55E0693457282B12CD0D225F246E219C712E209425  
282B12CD0D225F246E219C712E209425A50D59615ABB53447EEA10E14C6D51A1