



Comune di Parma

SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. GC-391-2024 DEL 19/11/2024

L'anno 2024, questo giorno diciannove (19) del mese di novembre alle ore 14:10 in Parma si è riunita la Giunta Comunale per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, sotto la presidenza del Signor Michele Guerra nella sua qualità di Sindaco e la partecipazione del Segretario Generale del Comune Avv. Pasquale Criscuolo.

Dopo che il Segretario Generale ha dato lettura dell'oggetto della proposta specifica di delibera, seguono brevi interventi da parte dei componenti dell'organo di governo dell'Ente.

Al momento della votazione della deliberazione proposta, con la Presidenza del Sindaco risultano presenti e votanti n. 9 componenti di Giunta di cui appresso:

GUERRA MICHELE	SINDACO	Presente
LAVAGETTO LORENZO	VICE SINDACO	Presente
AIMI BEATRICE	ASSESSORA	Presente
BONETTI CATERINA	ASSESSORA	Presente
BORGHI GIANLUCA	ASSESSORE	Presente
BOSI MARCO	ASSESSORE	Presente
BRIANTI ETTORE	ASSESSORE	Presente
DE VANNA FRANCESCO	ASSESSORE	Presente
JACOPOZZI DARIA	ASSESSORA	Presente
VERNIZZI CHIARA	ASSESSORA	Assente

Con voti unanimi la Giunta Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (**deliberazione GC-391-2024**) e reca l'oggetto infra esplicitato, quindi, ne vota l'immediata eseguibilità e proseguono i lavori.

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI NEL TERRITORIO DI PARMA, AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2024. I.E.

Comune di Parma

Proposta n. 6258 del 14/11/2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI NEL TERRITORIO DI PARMA, AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2024. I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (*TUEL*), approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;
- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 e, in particolare, l'art. 52 disciplinante la potestà regolamentare dell'ente in materia di entrate;
- l'art. 1, commi 161 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, che disciplinano l'attività di accertamento d'ufficio ed in rettifica sui tributi degli enti locali;
- l'art. 1, commi 639 e seguenti della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (*legge di stabilità 2014*), che istituisce l'imposta unica comunale (IUC), articolata in tre componenti: imposta municipale propria (IMU), tributo comunale sui servizi indivisibili (TASI), tassa sui rifiuti (TARI);
- la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (*legge di bilancio 2020*), che abroga, a decorrere dal 1° gennaio 2020, la IUC ad eccezione delle disposizioni relative alla Tassa sui rifiuti (TARI), ed al contempo istituisce una nuova imposta patrimoniale costituita dalla sola imposta municipale propria (IMU), di cui reca la disciplina generale ai commi da 739 a 783 (di seguito, per brevità; *nuova IMU*);
- tutte le disposizioni del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e dell'art. 1, commi 161-169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, direttamente richiamate dalla legge 147/2013 e dalla legge 160/2019;
- il regolamento comunale per la disciplina dell'IMU e della TASI quali componenti della IUC, approvato ai sensi della legge 147/2013 con deliberazione del Consiglio Comunale n. CC-2014-76 del 30/09/2014, e successive modifiche ed integrazioni;

- il regolamento comunale per la disciplina della nuova IMU, approvato ai sensi della legge 160/2019 con deliberazione del Consiglio Comunale n. CC-2020-55 del 30 settembre 2020 e successive modifiche ed integrazioni;

Osservato che:

- in base all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992, la base imponibile IMU per le aree fabbricabili corrisponde al valore *«venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche»*;
- la norma è stata sostanzialmente confermata, anche per la nuova IMU, dall'art. 1, comma 746, della legge 160/2019, precisando che in caso di predisposizione di nuovi strumenti urbanistici o variazione a quelli in essere in corso d'anno, si fa riferimento al valore riferibile alla data di adozione dello strumento;
- l'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 introduce la possibilità per i comuni, nell'ambito della propria potestà regolamentare, di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- tale facoltà è stata ribadita, in sede di disciplina della nuova IMU, dall'art. 1, comma 777, lettera d), della legge 160/2019;
- il Comune di Parma si è avvalso della facoltà recependo le norme di cui sopra nei propri atti di natura regolamentare:
 - all'art. 4, comma 6, del regolamento per la disciplina dell'IMU e della TASI;
 - all'art. 2 del regolamento per la disciplina della nuova IMU;

Evidenziato che tutti gli atti regolamentari adottati prevedono la facoltà per la Giunta Comunale di determinare, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo d'ufficio;

Richiamata la propria deliberazione n. GC-2023-394 del 22/11/2023, con la quale sono stati da ultimo determinati i valori medi orientativi delle aree fabbricabili ai fini IMU;

Preso atto che nel periodo intercorso dall'adozione della deliberazione sopra citata, sono intervenuti fatti e circostanze, che hanno influito sull'andamento del mercato immobiliare e di conseguenza sulla valorizzazione delle aree edificabili presenti sul territorio comunale;

Ravvisata pertanto la necessità di provvedere ad un aggiornamento della ricognizione delle aree fabbricabili insistenti sul territorio del Comune e alla loro

classificazione per zone omogenee ai fini della valorizzazione secondo i principi della norma, nonché ad uno studio delle compravendite e degli indici di andamento del mercato immobiliare per la determinazione dei valori medi orientativi;

Preso atto che, a tal fine:

- con nota prot. 05/05/2023.0084747.I, su richiesta del dirigente del Settore Entrate, Tributi, Stazione unica appaltante e Partecipazioni, il Direttore Generale ha costituito un gruppo di lavoro intersettoriale dedicato alla Lotta all'evasione tributaria attraverso l'attività di ricognizione e valutazione delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2023;
- con successiva nota prot. 18/05/2023.0092922.I, a seguito dei riscontri pervenuti dai competenti dirigenti, il Direttore Generale ha approvato la composizione del gruppo di lavoro che comprende tutte le necessarie professionalità, rinvenute nei Settori: Entrate, Tributi, Stazione Unica Appaltante e Partecipazioni; Patrimonio e Facility Management; Pianificazione e Sviluppo del Territorio; Attività Produttive ed Edilizia; Transizione digitale; nonché nella società Parma Valore Comune scarl, che esercita l'attività di supporto alla gestione dei tributi locali;
- il gruppo di lavoro ha terminato il proprio lavoro con l'approvazione dei nuovi valori orientativi medi per le aree fabbricabili del Comune di Parma, con DG-394-2024 del 22/11/2023;
- con nota prot. 14/06/2024.0148971.I, il Direttore Generale ha disposto nuovamente la composizione del gruppo di lavoro che comprende tutte le necessarie professionalità, rinvenute nei diversi Settori già individuati per l'annualità 2023;
- con successiva nota prot. 16/09/2024.0236207.I, il Direttore Generale ha integrato l'ambito di azione del gruppo di lavoro, estendendolo anche alle attività connesse alla determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 30, comma 3, lett. f), della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, provvedendo contestualmente a ridefinire la composizione del gruppo;
- il gruppo di lavoro si è riunito frequentemente per il reperimento delle necessarie informazioni e la successiva valutazione ed analisi dei dati e degli atti disponibili (riunioni del 02/07/2024, 24/07/2024, 04/09/2024, 27/09/2024, 02/10/2024, 21/10/2024, 25/10/2024, 30/10/2024, 31/10/2024, 4/11/2024, 13/11/2024);
- al termine dell'attività di studio ed analisi, è stata predisposta una relazione conclusiva finalizzata all'aggiornamento della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee ed alla determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili insistenti su tali zone, utili per agevolare gli adempimenti di dichiarazione e versamento dell'imposta da parte dei contribuenti e per orientare l'attività di verifica dell'ufficio relativamente alle annualità ancora oggetto di accertamento ai sensi dell'art. 1, comma 161, della legge 296/2006, depositata agli atti;

Esaminata la succitata relazione tecnica, recante il titolo «*ANALISI AREE FABBRICABILI E REATIVI VALORI DI MERCATO NEL COMUNE DI PARMA*», nonché la documentazione a corredo, costituita da:

- Tabella di definizione dei valori medi orientativi per le aree di completamento di RUE;
- Quadro di unione delle aree omogenee ai fini dei valori medi orientativi IMU aree fabbricabili;
- Cartografia di dettaglio delle aree omogenee ai fini dei valori medi orientativi IMU aree fabbricabili;

e ritenuto di condividerne i contenuti e le conclusioni;

Dato atto che:

- i valori medi approvati con il presente provvedimento orientano l'attività di controllo condotta dalla S.O. Tributi ed entrate sugli adempimenti di dichiarazione e versamento IMU da parte dei contribuenti con riferimento all'anno di imposta 2024;
- resta ferma la possibilità per l'ufficio di svolgere la propria attività di accertamento qualora per una specifica area sia registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato, come espressamente previsto dalla vigente norma regolamentare (art. 2, comma 3, Regolamento nuova IMU);
- resta inoltre salva l'applicazione degli istituti deflattivi del contenzioso disciplinati dalla legge e dal vigente Regolamento generale delle entrate comunali, per la definizione di posizioni complesse o con caratteristiche particolari;
- è in corso il processo di approvazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale del Comune di Parma: il Piano Urbanistico Generale (PUG) è stato assunto con propria deliberazione n. GC-2023-241 del 12/07/2023, e la sua successiva adozione da parte del Consiglio Comunale darà luogo agli effetti anche sotto il profilo tributario, come espressamente previsto dall'art. 1, comma 746, della legge 160/2019;
- con riferimento alla data di adozione del PUG, la determinazione dei valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili dovrà pertanto essere oggetto di un importante aggiornamento, per effetto della nuova ottica con la quale lo strumento definisce le possibilità di sfruttamento delle capacità edificatorie;
- l'adeguamento del valore imponibile di riferimento delle aree fabbricabili insistenti sul territorio comunale determina una potenziale variazione di gettito della quale è stato tenuto conto nella definizione dei competenti stanziamenti previsionali di entrata, opportunamente aggiornati in corso d'anno;

Dato atto altresì che:

- il responsabile del procedimento è individuabile nella persona del Dott. Andrea Minari, in qualità di Dirigente del Settore Entrate, Tributi, Stazione unica appaltante e Partecipazioni;
- non sussistono situazioni di conflitto di interesse da parte del sottoscritto Dirigente e del Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 6 e 7 del

D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 – Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, nonché ai sensi del P.T.P.C.T, Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza;

- il Settore proponente ha identificato la presente deliberazione come misura non generazionale né potenzialmente tale, secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 16 del 17/01/2024;

Visto il Decreto del Sindaco di Parma, Rep. DSMG/54/2022 P.G. n. 15/12/2022.0242254.I, che conferisce al Dott. Andrea Minari l'incarico di Dirigente del Settore Entrate, Tributi, Stazione unica appaltante e Partecipazioni;

Acquisiti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL D.Lgs. 267/2000;

Acquisito il parere di conformità di cui all'art. 62 del vigente Statuto comunale come in atti;

Ravvisata la necessità di stabilire che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL D.Lgs. 267/2000, per consentire la diffusione e la conoscenza dei suoi contenuti e della documentazione con essa approvata da parte dei contribuenti in tempo utile per il termine di conguaglio e versamento IMU del 16/12/2024;

DELIBERA

per tutto quanto illustrato e motivato in premessa narrativa, che si intende qui integralmente richiamato e riportato,

1. **di determinare** il valore medio orientativo di mercato ai fini IMU delle aree fabbricabili insistenti sul territorio comunale di Parma per l'anno 2024, come risultante dalla documentazione tecnica redatta dal gruppo di lavoro costituito allo scopo ed allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale:
 - Relazione tecnica recante «*Analisi aree fabbricabili e relativi valori di mercato nel Comune di Parma*» (**allegato 1**);
 - Tabella di definizione dei valori medi orientativi per le aree di completamento di RUE (**allegato 2**);
 - Quadro di unione delle aree omogenee ai fini dei valori medi orientativi IMU aree fabbricabili (**allegato 3**);
 - Cartografia di dettaglio delle aree omogenee ai fini dei valori medi orientativi IMU aree fabbricabili (**allegato 4**);

2. **di disporre** che i valori medi approvati con il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 4, comma 6, del regolamento per la disciplina dell'IMU e della TASI e dell'art. 2 del vigente Regolamento per la disciplina della nuova IMU, orientano l'attività di controllo condotta dalla S.O. Tributi ed entrate sugli adempimenti di dichiarazione e versamento IMU da parte dei contribuenti per l'anno di imposta di riferimento, ferma restando la possibilità di basarsi su eventuali valori superiori qualora questi siano stati registrati in atto pubblico o perizia;
3. **di dare notizia** dell'adozione del presente provvedimento ai contribuenti ed agli operatori professionali del settore, anche mediante pubblicazione di apposita informativa sul sito web istituzionale dell'Ente;
4. **di demandare** al dirigente competente Dott. Minari Andrea l'attuazione della presente deliberazione nell'ambito delle risorse e degli obiettivi affidati con il PEG, di cui il presente atto costituisce esplicitazione;
5. **di dare atto** che:
 - tenuto conto dell'entità delle variazioni dei valori medi orientativi rispetto a quelli precedentemente utilizzati, gli attuali stanziamenti previsionali di entrata iscritti nel bilancio 2024-2026 sono coerenti con il gettito di imposta ordinario prevedibile;
 - per gli anni di imposta precedenti, continuano ad essere applicabili i valori orientativi determinati con atti precedenti e, in particolare, con la propria deliberazione n. GC-2023-394 del 22/11/2023;
 - il responsabile del procedimento è individuabile nella persona del Dott. Andrea Minari, in qualità di Dirigente del Settore Entrate, Tributi, Stazione unica appaltante e Partecipazioni;
 - non sussistono situazioni di conflitto di interesse da parte del sottoscritto Dirigente e del Responsabile del Procedimento, ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 – Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, nonché ai sensi del P.T.P.C.T, Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza;
 - la presente deliberazione è relativa a una misura non generazionale né potenzialmente tale, secondo quanto previsto dalle linee guida sulla Valutazione di Impatto Generazionale approvate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. GC-2024-16 del 17/01/2024;
6. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL D.Lgs. 267/2000, per consentire la diffusione e la conoscenza dei suoi contenuti e della documentazione con essa approvata da parte dei contribuenti in tempo utile per il termine di conguaglio e versamento IMU del 16/12/2024.

DELIBERAZIONE N. GC-2024-391 DEL 19/11/2024

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio online all'indirizzo www.comune.parma.it.

Sottoscritta dal
SEGRETARIO GENERALE
Criscuolo

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Sottoscritta dal
SINDACO
Guerra

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n 82/2005 e s.m.i.)

Elenco allegati:

1. Allegati

Nome file: Allegato 4 - A1_5000_AreeOmogenee2024.pdf

Nome file: Allegato 3 - A0_25000_AreeOmogenee_QU2024.pdf

Nome file: Allegato 2 - Tabella Valori Medi.pdf

Nome file: Allegato 1 - Relazione.pdf