COMUNE DI
RICCIONE

Atto n. 88 del 07/09/2023

VERBALE DELIBERAZIONE COMMISSARIALE
con i poteri della Giunta Comunale

OGGETTO **AREE FABBRICABILI: APPROVAZIONE VALORI VENALI DI RIFERIMENTO ANNO 2023**

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

L'anno **duemilaventitre**, il giorno **sette** del mese di **Settembre** alle ore **14:45** nella sala allo scopo destinata;

RICHIAMATO il Decreto Prefettizio Prot. n. 37123 del 15/06/2023, Prot. comunale n. 48228 del 16/06/2023, con il quale si è provveduto alla nomina della dott.ssa Rita Stentella quale Commissario Prefettizio per la provvisoria gestione del Comune di Riccione, con i poteri di Sindaco, della Giunta e del Consiglio Comunale, a seguito della sentenza n. 373/2023, di accoglimento del ricorso n. R.G. 526/2022 e di annullamento delle operazioni elettorali, pronunciata in data 14 giugno 2023 dal Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna – Sezione Seconda – Sede di Bologna;

VISTI:
- il Decreto Prefettizio Prot. n. 41966 del 06/07/2023, Prot. comunale n. 53986 del 06/07/2023, con il quale è stato nominato Sub Commissario del Comune di Riccione il dott. Alfonso Agostino Soloperto, Dirigente del Servizio Contabilità, Gestione Finanziaria, Attività Contrattuale e Servizi Generali presso la Prefettura di Pesaro-Urbino;
- l'Atto del Commissario Prefettizio, assunto con i poteri del Sindaco, n. 5 del 10/07/2023 di attribuzione al Sub Commissario delle funzioni vicarie, in caso di assenza e/o impedimento del Commissario Prefettizio, nonché delle funzioni inerenti all'Area Amministrativa ed Economica-Finanziaria ed ai servizi Affari Generali, Programmazione e Bilancio, Tributi, Risorse Umane, Gare e Contratti, Lavori Pubblici e progetti PNRR, con poteri di firma;

Assistito da **Graziella Cianini**, il Vice Segretario ad Interim, con funzioni consultive, referenti e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lettera a, del D.Lgs.18.8.00 n. 267);

Vista l'allegata proposta di delibera numero 122, predisposta in data 06/09/2023 dal Settore "Settore 2 - Servizi Finanziari-Aziende Partecipate-Patrimonio-Risorse umane" - Servizio "Sezione IMU e Imposta di Soggiorno";

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi in ordine alla regolarità tecnica / contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, allegati parti integranti e sostanziali del presente atto, firmati digitalmente:
- Responsabile Servizio interessato, LUIGI BOTTEGHI, in data 07/09/2023: Parere Favorevole ;
- Responsabile di Ragioneria, LUIGI BOTTEGHI, in data 07/09/2023: Parere Favorevole Non comporta impegno di spesa – ;

Assunti i poteri della Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

E' presente il Sub Commissario Alfonso Agostino Soloperto;

Relaziona la Dirigente Graziella Cianini;

D E L I B E R A

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione.

****

Inoltre

Vista la segnalazione d'urgenza presente nella proposta di delibera;

Visto l'art.134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**.

****

Documenti allegati parti integranti e sostanziali del presente atto, firmati digitalmente:
- Pareri di regolarità Tecnico/Contabile;

Proposta di Deliberazione Commissariale numero 122 del 06/09/2023.

OGGETTO: AREE FABBRICABILI: APPROVAZIONE VALORI VENALI DI RIFERIMENTO ANNO 2023

Richiamato il Decreto Prefettizio Prot. n. 37123 del 15/06/2023, Prot. comunale n. 48228 del 16/06/2023, con il quale si è provveduto alla nomina della dott.ssa Rita Stentella quale Commissario Prefettizio per la provvisoria gestione del Comune di Riccione, con i poteri di Sindaco, della Giunta e del Consiglio Comunale, a seguito della sentenza n. 373/2023, di accoglimento del ricorso n. R.G. 526/2022 e di annullamento delle operazioni elettorali, pronunciata in data 14 giugno 2023 dal Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna – Sezione Seconda – Sede di Bologna;

Visti:
- il Decreto Prefettizio Prot. n. 41966 del 06/07/2023, Prot. comunale n. 53986 del 06/07/2023, con il quale è stato nominato Sub Commissario del Comune di Riccione il dott. Alfonso Agostino Soloperto, Dirigente del Servizio Contabilità, Gestione Finanziaria, Attività Contrattuale e Servizi Generali presso la Prefettura di Pesaro-Urbino;

- l'Atto del Commissario Prefettizio, assunto con i poteri del Sindaco, n. 5 del 10/07/2023 di attribuzione al Sub Commissario delle funzioni vicarie, in caso di assenza e/o impedimento del Commissario Prefettizio, nonché delle funzioni inerenti all'Area Amministrativa ed Economica-Finanziaria ed ai servizi Affari Generali, Programmazione e Bilancio, Tributi, Risorse Umane, Gare e Contratti, Lavori Pubblici e progetti PNRR, con poteri di firma;

Visto l' art. 53, comma 16, della Legge n. 388/2000, come modificato dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 448/2001 e l'art. 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, in base ai quali il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;

Visto il decreto ministeriale del 28 luglio 2023, il quale stabilisce che il termine per la deliberazione del bilancio di previsione di cui all'articolo 151, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, riferito al triennio 2023/2025 da parte degli enti locali e' differito al 15 settembre 2023.

Visto l'art. 1, commi 738 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 che dispone che l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160;

Visto il vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU;

Richiamata la deliberazione della G.C. n. 249 del 28/09/2020 con la quale sono stati determinati i valori medi delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2020 e successivi;

Considerato che è necessario provvedere a deliberare i valori di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2023 in quanto si tratta di un utile strumento di supporto per i contribuenti che devono adempiere all'obbligazione tributaria.

Considerato che la nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017, come dichiarato all'art. 1 comma 2, dispone affinché il governo del territorio preveda come obiettivo il contenimento del consumo di suolo, la promozione di interventi di rigenerazione dei territori urbanizzati e la tutela dell'ambiente e del paesaggio;

Dato atto altresì che la legge regionale n. 24/2017 del 21.12.2017 entrata in vigore il 1 gennaio 2018 all'art. 3 prevede che entro il 1 gennaio 2022 i comuni debbano avviare il processo di redazione approvazione del nuovo piano urbanistico generale (PUG) e che entro lo stesso termine gli stessi possano dare attuazione alle previsioni del PSC previgente;

Considerato che il comune di Riccione attraverso i procedimenti previsti dall'art. 4 ha dato attuazione alle previsioni del PSC relative ad alcune aree del territorio urbanizzato e del territorio urbanizzabile comprese nella zona turistica per le quali i procedimenti di approvazione degli accordi operativi sono conclusi o in fase di perfezionamento;

Dato atto che il comune di Riccione ha avviato il processo per la redazione del nuovo PUG ad oggi in fase di redazione;

Considerato che da un analisi delle diverse fonti informative (Osservatorio Immobiliare, rogiti di compravendite, prezzi di esproprio, perizie di stima giurata, valori deliberati dai Comuni limitrofi) vengono confermati i valori precedentemente definiti per le aree previste da RUE;

Dato atto della nuova disciplina urbanistica e, in attesa dell'approvazione del PUG, si ridefiniscono ai fini tributari gli ambiti territoriali del PSC, e vengono confermati i valori precedentemente definiti;

Visti:

il D.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
il D.lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii.;
lo Statuto Comunale;
il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visti i pareri:

- favorevole espresso dal Responsabile dott. Luigi Botteghi, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di cui trattasi;

- favorevole espresso dal Dirigente delle Risorse Finanziarie, Dott. Luigi Botteghi, ai sensi dell'art.49 comma 1del D.Lgs. n.267/2000, in ordine alla regolarità contabile della proposta di cui trattasi;

PROPONE

1. di ridefinire ai fini IMU gli ambiti territoriali del PSC in ragione dell'entrata in vigore della legge regionale n. 24/2017 nelle more dell'approvazione del nuovo piano urbanistico generale (PUG) come indicato nel prospetto seguente;

2. di confermare per l'anno 2023, i valori, i criteri di valutazione e la suddivisione delle zone delle aree fabbricabili ai fini IMU previsti per l'anno 2022, così come segue:

AREE disciplinate dal R.U.E. all'interno del territorio urbanizzato previsto dal PSC * **(ST= superficie totale)**										
ZONA	**1 A/1 (€ x mq ST)**	**1A/2 (€ x mq ST)**	**1A/3 (€ x mq ST)**	**1B (€ x mq ST)**	**1C (€ x mq ST)**	**1D (€ x mq ST)**	**2 A (€ x mq ST)**	**2B (€x mq ST)**	**2C (€ x mq ST)**	**3 (€ x mq ST)**
Residenziale Commerciale	**2.200,00**	**2.200,00**	**2.200,00**	**1.800,00**	**1.500,00**	**1.900,00**	**2.000,00**	**1.500,00**	**1.300,00**	**1.000,00**

Turistico Alberghiero	**1.800,00**	**1.800,00**	**1.800,00**	**1.500,00**	**1.200,00**	**1.500,00**	**1.500,00**	**1.200,00**	**1.200,00**	**700,00**

AMBITI DEL PSC	**Valore € x mq. superficie fondiaria**	
TERRITORIO URBANIZZATO Ambiti specializzati per attività produttive e ambiti per attività produttive previsti da PRG previgente	**110,00**	
AMBITI DEL PSC	**A mare ferrovia Valore € x mq diritti edificatori**	**A monte ferrovia Valore € x mq diritti edificatori**
TERRITORIO URBANIZZATO Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, ambiti urbani da riqualificare e ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali previsti da prg previgente	**400,00**	**125,00**
TERRITORIO URBANIZZATO Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici	**300,00**	**87,50**
TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE Ambiti oggetto di accordi operativi approvati ex art. 4 e 38 della legge regionale 24/2017 – residenziale commerciale	**1.120,00**	**700,00**
TERRITORIO URBANIZZATO E URBANIZZABILE Ambiti oggetto di accordi operativi approvati ex art. 4 e 38 della legge regionale 24/2017 – turistico alberghiero	**840,00**	**490,00**

*** Zone RUE**

- **Zona 1 A/1**– A mare della ferrovia compresa tra i Viali Parini e Viale Cesare Battisti.
- **Zona 1 A/2**– A mare della ferrovia compresa tra i Viali Cesare Battisti (escluso) e Viale Da Verrazzano.
- **Zona 1 A/3 –** A mare della ferrovia compresa tra il Viale Bellini e Viale Verdi.
- **Zona 1 B –** A mare della ferrovia compresa tra il Viale Verdi (escluso) fino al confine con Rimini**.**
- **Zona 1 C–** A mare della ferrovia compresa tra il Viale Da Verrazzano (escluso) e il confine con Misano Adriatico**.**
- **Zona 1 D –** La zona "Colle dei Pini" compresa tra i viali Ca' Pronti-Belvedere-Tre Baci-Casoli- Dei Pini-Dei Tigli- Abruzzi dal n.33 e dal 60, Campania dal n. 27.
- **Zona 2 A** – Compresa tra la ferrovia e la S. Statale n. 16 tra i viali Cattolica e Panoramica.
- **Zona 2 B** – Compresa tra la ferrovia e la S. Statale n. 16 tra i viali Panoramica (esclusa) e il Viale San Martino e tra il Viale Cattolica (escluso) ed il Torrente Marano;
- **Zona 2 C** – Compresa tra la ferrovia e la S. Statale n. 16 tra i viali San Martino (escluso) ed i confini con Misano Adriatico e tra il Torrente Marano ed i confini con Rimini (Spontricciolo);
- **Zona 3 –** A monte della S. Statale n. 16 fino ai confini con Rimini – Coriano – Misano Adriatico (escludendo la Zona 1 D);

RIDUZIONI:

I valori sopraesposti sono suscettibili ad una riduzione del 15% per una serie di situazioni che indicativamente vengono illustrate di seguito:

- presenza elettrodotti;
- vicinanza ferrovia;
- presenza di servitù;
- vicinanza autostrada (eccetto le aree artigianali – produttive, per le quali la vicinanza di vie di comunicazione comporta un valorizzazione dell'area);
- ogni reale situazione che comporti effettiva e giustificata causa di decremento del valore dell'area considerata;

La riduzione sarà del 15% qualora sussista una sola condizione negativa indicativamente sopracitata; qualora sussistano due o più situazioni negative la riduzione potrà raggiungere al massimo il 30%.

3. di dare atto che i suddetti criteri di valutazione sono coerenti con la previsione di gettito IMU per aree fabbricabili previsto nel bilancio di previsione 2023.

4. di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri di cui al D.Lgs. n.267/2000, così come dettagliatamente richiamati in premessa;

5. di dare atto che per quanto non disciplinato si applicano le disposizioni vigenti in materia;

6. di dare atto che il responsabile di procedimento, è il dott. Luigi Botteghi , in qualità di Dirigente del Settore Servizi Finanziari – Aziende speciali Patrimonio – Risorse Umane, il quale dichiara di non essere a conoscenza di trovarsi in una situazione di conflitto di interessi neanche potenziale e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace;

7. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 d.Lgs. 18.08.2000 n.267, per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto.

Del che s'è redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
ALFONSO AGOSTINO SOLOPERTO
(Documento Firmato Digitalmente))

IL VICE SEGRETARIO AD INTERIM
GRAZIELLA CIANINI
(Documento Firmato Digitalmente)