



COMUNE DI PIANORO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

numero **128** del **27/11/2025**

DETERMINAZIONE AI FINI IMU PER L'ANNO 2026 DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

Il giorno **27 novembre 2025** alle ore **18:00** in modalità di videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in videoconferenza, è convocata la Giunta Comunale

All'appello risultano:

Luca VECCHIETTINI	Sindaco	presente
Luca CASARINI	Vicesindaco	presente
Daniel BERTARELLI	Assessore	presente
Lucia Anna DI FILIPPO	Assessore	presente
Silvia NERI	Assessore	presente
Simonetta SALIERA	Assessore	presente

Il Segretario Generale, **LUCA LAURENZANO**, assiste alla seduta e provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Sindaco, **LUCA VECCHIETTINI**, assume la presidenza per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate le precedenti delibere di Giunta Comunale nn. 194/2009, 59/2010, 141/2012, 31/2013, 31/2014, 47/2015, 25/2016 e 35/2017, 106/2018, 12/2020, 13/2021, 24/2022, 29/2023, 121/2023 e 109/24 con le quali si è deliberato in merito all'oggetto, successivamente prima all'adozione poi all'approvazione del nuovo strumento urbanistico PSC che ha di fatto completamente modificato il concetto di area edificabile come storicamente conosciuto con il vecchio strumento nazionale del piano regolatore generale;

Visti gli opportuni approfondimenti avuti sia in sede tecnica che giuridica mediante simulazioni con strumenti operativi di estimo, nonché i confronti intercorsi con professionisti di altri Comuni della Città Metropolitana di Bologna e della Regione Emilia-Romagna nonché la specifica circolare pervenuta da Anci E.R. in data 28 Marzo 2012 con il parere del Ministero delle Finanze e della Corte dei Conti Sezione Emilia-Romagna;

Vista la ancora persistente congiuntura economico finanziaria internazionale e nazionale tendente alla stagnazione del comparto edilizio ed immobiliare del cosiddetto nuovo ed usato, appesantita dall'ingente iniezione strutturale di bonus fiscali e tributari ai fini della riqualificazione degli edifici in luogo delle nuove costruzioni dall'altra;

Preso atto delle recentissime pubblicazioni emanate dall'Osservatorio immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio sul perdurare della stagnazione inerente le compravendite nel 1° semestre 2025 in tutta la Città Metropolitana di Bologna e dello specifico dato del Comune di Pianoro, nonché dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai valori delle 5 micro aree censuarie in cui è suddiviso il territorio comunale di Pianoro a tutto il primo semestre 2025;

Avendo compiuta ed oggettiva conoscenza della situazione comunale che di fatto registra una sostanziale semi- stagnazione nell'attività specifica di settore;

Vista l'Imposta Municipale Unica introdotta dall'art. 13 comma 1, del D.L. n. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011 che ha di fatto ricompreso anche le aree edificabili come beni da assoggettare alla contribuzione comunale;

Preso atto che nel corso degli anni precedenti i valori delle aree edificabili hanno già subito un sensibile deprezzamento e tale tendenza non è migliorata nel biennio 2023/24 e non sembra profilarsi in controtendenza nemmeno nella fase iniziale del 2025;

Vista la vigente Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017 pubblicata sul Bur n. 340 del 21.12.2017 entrata in vigore il 01.01.2018 inerente la "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che di fatto supera lo strumento del POC (piano operativo comunale) introducendo il nuovo strumento degli accordi operativi ed attuativi, invitando altresì i Comuni della Regione ad effettuare una nuova rivisitazione e programmazione in riduzione delle aree di espansione inserite in PSC entro il 31.12.2021 poi con ulteriori specifici provvedimenti causa Covid rinviato al 31.12.2023 puntando ad una sostanziosa riqualificazione delle aree già antropizzate del territorio e non alla antropizzazione di quelle nuove; preso altresì atto della disposizione regionale di fine 2023 che sancisce il termine al 31.12.2023 della fase transitoria prevista dagli articoli 3 e 4 della L.R. 24/2017 obbligando di fatto gli Enti a procedere con i nuovi strumenti urbanistici quali il PUG sopra richiamati;

Considerato che questa Amministrazione Comunale è impegnata a rispettare tale scadenza temporale senza imporre ed avendo deciso di non applicare la clausola di salvaguardia che prevede la doppia conformità urbanistica tra lo strumento urbanistico vigente e quello assunto e/o adottato mantenendo di fatto per il corrente anno solare in vigore di fatto lo strumento vigente;

Visto nello specifico gli articoli 3 e 4 della Legge Regionale 24/2017 che disciplinano la fase transitoria articolata in due fasi; preso atto che la prima conclusasi in data 1 gennaio 2022 ha

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 128 DEL 27/11/2025

stabilito il termine per i Comuni di predisporre ed avviare l'iter approvativo degli strumenti urbanistici diretti a dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente (PSC; POC) e che pertanto ed a maggior ragione per nessuna area di sviluppo edificatorio ARS anche nel corso del 2024 poteva essere né presentato né approvato, iter successivamente portato a conclusione nel corso del 2025;

Nelle more della piena e definitiva attuazione del Piano Urbanistico Generale Intercomunale (approvazione della clausola di salvaguardia e successiva definitiva attuazione) previsto dalla delibera n.11 del 01/02/2023 dell'Unione dei Comuni Savena e Idice;

Visto il disegno di legge di Bilancio 2026 – in avanzata fase di approvazione e comunque entro la fine del corrente anno solare da parte del Parlamento;

Acquisiti, ai sensi del vigente art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267), i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi sulla proposta di deliberazione e sottoscritti con firma digitale rispettivamente dal Responsabile dell'Area interessata e dal Responsabile Finanziario;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi in forma palese;

DELIBERA

1) Di determinare ai fini dell'I.M.U. per l'anno 2026, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili che per vari motivi (rilascio permesso di costruire, convenzione urbanistica sottoscritta in data anteriore all'adozione del 22.04.2009 ma rinnovata) hanno mantenuto il diritto alla capacità edificatoria anche attraverso l'eventuale doppia conformità urbanistica e non necessitano dell'adozione/approvazione di accordi attuativi e/o operativi, come riportato nella seguente tabella:

ZONA VALUTAZIONE €/MQ. di "superficie utile" edificabile ANNO 2025	
Pianoro Nuova	€ 500,00
Pianoro Vecchia	€ 350,00
Rastignano	€ 500,00
Sesto	€ 250,00
Musiano (Via Nazionale) Sesto	€ 250,00
Musiano (Pian di Macina)	€ 250,00
Villaggio Baldiserra	€ 550,00
Montecalvo	€ 550,00
Livergnano	€ 200,00
Botteghino	€ 200,00
Montelungo	€ 200,00
Monte delle Formiche	€ 200,00
Aree per Edifici Commerciali/Uffici	€ 140,00
Aree per Edifici Industriali	€ 100,00 – € 140,00

2) Di stabilire che, anche in relazione alla risoluzione n. 209 del 1997 del Ministero delle Finanze, per l'anno 2026 il valore venale in comune commercio delle sole aree fabbricabili di espansione residenziale e produttiva assoggettate a preventivo pdc convenzionato, ex piano particolareggiato

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 128 DEL 27/11/2025

e/o convenzionamento urbanistico con il Comune, abbiano un valore economico non inferiore a:

- Area residenziale di espansione 280,00 €/mq.;
- Area produttiva di espansione 70,00 - 130,00 €/mq.

3) Di precisare che non verranno sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata, secondo i valori sopra riportati.

4) Di confermare ai soli fini I.M.U. che le seguenti aree non immediatamente edificabili individuate dal PSC vigente, ma di fatto superate stante gli art. 3 e 4 della Legge Regionale 24/2017:

- Ambiti ARS di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o servizio;
- Ambiti APC di possibile trasformazione urbana per usi terziario/commerciali;
- Ambiti APR di possibile trasformazione urbana per usi produttivi;

non sono più soggetti ad alcuna imposizione tributaria Imu a far data dal 01.01.2022 in quanto scaduta la prima fase del periodo transitorio come definito dalla sopracitata legge regionale, i possessori di tali aree non sono più abilitati a presentare alcun strumento urbanistico attuativo.

5) Che sono di contro tenuti al pagamento in ragione del valore pari al 100% rispetto ai valori sopra richiamati al punto 2 del presente dispositivo i soggetti attuatori e/o proprietari degli stessi ambiti:

- Ambiti ARS (art. 24 NTA-PSC)
- Ambiti APR (art. 26 NTA-PSC)
- Ambiti APC (art. 27 NTA-PSC)
- Ambiti AG (art. 47 RUE) Si vedano le singole schede.

che alla data del 31.12.2021 hanno sottoscritto accordi attuativi ed operativi mediante convenzione notarile con il Comune di Pianoro.

Con successiva e separata votazione favorevole, unanime e palese, si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U. Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

**DETERMINAZIONE AI FINI IMU PER L'ANNO 2026 DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI****PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)
RESI CON FIRMA DIGITALE SULLA
PROPOSTA N. 141 DEL 27/11/2025**

IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA	In ordine alla REGOLARITA' TECNICA , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 27/11/2025	IL RESPONSABILE DELL'AREA III FINANZIARIA Laura Ciancabilla

IL RESPONSABILE FINANZIARIO	In ordine alla REGOLARITA' CONTABILE , parere: FAVOREVOLE	
	Pianoro, 27/11/2025	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI Laura Ciancabilla



Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente
Luca Vecchietini

Il Segretario Generale
Luca Laurenzano

Documento prodotto in originale informatico e sottoscritto mediante firma digitale ai sensi dell'art. 20 comma 1-bis del Codice dell'amministrazione digitale (Cad, d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.).