



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 - P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

DELIBERA DELLA GIUNTA

N. 20

Seduta del 22/01/2026

OGGETTO: VALORI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA). DEFINIZIONI VALORI PER L'ANNO 2026

L'anno duemilaventisei il giorno ventidue del mese di Gennaio alle ore 15:09, si è riunita la Giunta Comunale in modalità mista, con la simultanea e contestuale partecipazione sia in presenza fisica, negli ambienti a tal fine dedicati, che mediante collegamento alla piattaforma informatica, come da articoli 1 comma 2 e 8 del Regolamento per lo svolgimento in modalità telematica delle sedute del Consiglio comunale, delle Commissioni consiliari e della Giunta, approvato con delibera di Consiglio, 21 del 26/04/2022. Ai sensi dell'art. 3 del regolamento sopra citato, si dà atto che la piattaforma telematica in uso permette il riconoscimento facciale e vocale e quindi l'identificazione da parte del Sindaco e del Segretario comunale, ciascuna per le rispettive competenze e che i partecipanti sono dotati di apparecchiature e sistemi informatici in grado di assicurare tale identificazione, percepire la presenza in remoto degli altri partecipanti ed intervenire nella discussione. Ai sensi del successivo art. 8 si dà atto della contestualità della partecipazione tra i soggetti presenti e quelli che intervengono da remoto, per l'intera durata della seduta, si è riunita la Giunta nelle persone dei Signori:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA
RONNY RAGGINI	Sindaco	Presente da remoto
FRANCO ANTONINI	Assessore	Presente
ANGELA BARTOLINI	Assessore	Presente da remoto

Partecipa alla seduta, con funzioni di verbalizzante, il Segretario Generale ROBERTO SEVERINI.

RONNY RAGGINI nella sua qualità di Sindaco, assunta la presidenza e dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.

Delibera della Giunta Comunale N.20 del 22/01/2026



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 - P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la Legge Regionale 7 novembre 2013, n. 19 ad oggetto: *"Istituzione del Comune di Poggio Torriana mediante fusione dei comuni di Torriana e Poggio Berni nella Provincia di Rimini;*

RICHIAMATI i seguenti atti programmatori:

- Delibera della Giunta Comunale n.23 del 13/02/2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato lo schema del bilancio di previsione finanziario 2025/2027 di cui all'art. 11 e all'allegato 9 del D.Lgs. n. 118/2011 e i relativi allegati;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26/02/2025, recante *"Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) di cui all'art. 170, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 - Periodo 2025/2027: approvazione"*;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 26/02/2025, recante *"Bilancio di previsione finanziario 2025-2027: approvazione ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 10 del D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm.ii."*;
- Delibera di Giunta Comunale n.27 del 27/02/2025 recante *"Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2025-2027"*;

VISTO il D.L. 06 Dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni, dalla Legge 22 Dicembre 2011 n. 214, il quale, all'art. 13 - *Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria*, al comma 1 prevede: *"L'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono..... Omissis"*.

RICHIAMATO il Regolamento per l'applicazione dell'IMU, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2020, in particolare l'art. 13 *"Valore venale delle aree edificabili"*;

ACCERTATO che i valori ai fini IMU da utilizzarsi per l'anno 2026, vengono determinati sulla base dei dati a disposizione degli uffici, tenendo conto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 504/1992, art. 5, comma 5, nonché dai seguenti parametri;

- Valori accertati dall'Ufficio del Registro;
- Precedenti valutazioni effettuate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed informazioni prese con esperti nel settore;
- Zona territoriale di ubicazione;
- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Configurazione e posizione;
- Situazione delle urbanizzazioni;



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 - P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

- Varianti ai vigenti strumenti urbanistici;
- Importi indicati negli atti pervenuti all'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001;
- valori precedentemente deliberati dalle Giunte Comunali di Torriana e di Poggio Berni, prima ai fini ICI e quindi, a partire dal 2013, ai fini IMU;
- precedenti valori per l'anno 2023, già definiti con delibera della Giunta Comunale n. 28 del 04/04/2023;

CONSIDERATO che, nel periodo trascorso da tali valutazioni ad oggi, i valori degli immobili in oggetto non hanno subito variazioni significative rispetto al precedente anno;

RITENUTO di distinguere i valori delle aree edificabili secondo la loro ubicazione territoriale, dato atto che sono tuttora vigenti gli strumenti urbanistici dei due singoli comuni di Torriana e di Poggio Berni, con diversi indici edilizi che ne determinano la capacità edificatoria e quindi, il valore venale;

DATO ATTO che trascorso il termine del 1° gennaio 2022, ai sensi dell'art. 4 comma 7 della L.R. 24/2017, così come specificato nella Circolare Regionale PG/2018/0179478 del 14/03/2018 e successiva Delibera della Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021:

- decadono, ovvero perdono efficacia automaticamente, per effetto di legge, tutte le previsioni in espansione degli strumenti urbanistici vigenti, fatta eccezione solo per quelle previsioni che siano state oggetto di accordi operativi e altri piani attuativi presentati nel corso della prima fase del periodo transitorio (entro il 1 gennaio 2022) o approvati prima dell'entrata in vigore della legge;
- possono essere attuate le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, ovvero gli interventi di trasformazioni all'interno del territorio urbanizzato di "qualificazione edilizia", di "ristrutturazione urbanistica" o di "addensamento o sostituzione urbana" di cui all'art. 7 della L.R. n. 24/1017;
- possono essere attuate le previsioni della pianificazione urbanistica vigente di cui è prevista l'attuazione con intervento diretto;
- sono sempre ammessi i procedimenti ai sensi degli artt. 53 e 60 della L.R. 24/2017;

RILEVATO pertanto, che ai sensi della vigente legge regionale urbanistica, risultano già decadute le seguenti previsioni insediative individuate nei vigenti strumenti urbanistici di Torriana e Poggio Berni:

- alla data del 01/01/2023:
 - a. PRG Torriana:
 - Via Palazzo località Palazzo (per scadenza di validità del piano e della convenzione urbanistica);
 - b. PRG Poggio Berni:
 - C.2 Trebbio (per mancata presentazione del piano);



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 - P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

- alla data del 01/01/2024:
 - a. PRG Torriana:
 - Colleverde 3, per mancata sottoscrizione della convenzione;
 - b. PRG Poggio Berni:
 - C.1 Camerano, per mancata sottoscrizione della convenzione;
 - C.1 Santo Marino, per mancata sottoscrizione della convenzione;
 - C.2 Case Nuove Ovest, per mancata sottoscrizione della convenzione;

VISTE in tal senso le tabelle predisposte dall'Ufficio Urbanistica, aggiornate e redatte secondo gli atti normativi sopra citati e denominate "*Valutazione aree edificabili - territorio ex comune di Torriana*" e "*Valutazione aree edificabili - territorio ex comune di Poggio Berni*", allegate al presente atto rispettivamente con le **lettere "A" e "B"**, le quali costituiscono parte integrante e sostanziale;

VISTA inoltre la tabella di monitoraggio dei piani attuativi (comunque denominati) di edilizia residenziale - Zone "C" di espansione, ai sensi della Legge Regionale n. 24/2017, **allegato "C"**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, nella quale sono evidenziate le aree che hanno già perso la possibilità di attuazione e quelle salvaguardate al 01/01/2026;

DATO ATTO che relativamente alle Unità Minime di Intervento (UMI) del PRG di Poggio Berni, il valore delle stesse è stato determinato, oltreché in relazione alla superficie edificabile delle stesse, anche in base alla loro edificabilità;

RITENUTO altresì di precisare che, relativamente aree poste in zone di espansione residenziale C, per le quali i proprietari delle stesse detengano una percentuale inferiore al 20% dell'intera superficie del comparto, anche nel caso in cui per tali aree risulti presentato e/o approvato il piano urbanistico comunque denominato, ma non ancora stipulata la convenzione urbanistica, il valore delle aree edificabili sia ridotto del 50%, rispetto a quanto indicato nelle tabelle A) e B) allegate;

DATO ATTO che i vincoli preordinati all'esproprio inerenti alle zone urbanistiche "G" e "F" sono decaduti ai sensi dell'art. 9 del DPR 327/2001, in quanto sono trascorsi i termini di legge fissati in 5 anni dall'approvazione dello strumento urbanistico;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

ACQUISITI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano,

DELIBERA



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 - P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

1. di **APPROVARE** la narrativa che precede, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di **DETERMINARE** ai sensi e per le finalità di cui al Regolamento Comunale Imposta Municipale Propria, il valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'IMU anno 2026, così come riportati nelle tabelle **allegati "A" e "B"** al presente atto, del quale costituiscono parte integrante e sostanziale;
3. di **PRENDERE ATTO** del monitoraggio e ricognizione dei piani attuativi (comunque denominati) di edilizia residenziale – Zone "C" di espansione, ai sensi della Legge Regionale n. 24/2017, **allegato "C"**, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, con il quale sono evidenziate le previsioni che hanno perso la possibilità di attuazione e quelle che rimangono salvaguardate al 01/01/2026 (invariato rispetto al 01.01.2025);
4. di **STABILIRE** che, relativamente aree poste in zone di espansione residenziale C, per le quali i proprietari delle stesse detengano una percentuale inferiore al 20% dell'intera superficie del comparto, anche nel caso in cui per tali aree risulti presentato e/o approvato il piano urbanistico comunque denominato, ma non ancora stipulata la convenzione urbanistica, il valore delle aree edificabili sia ridotto del 50%, rispetto a quanto indicato nelle tabelle A) e B) allegate;
5. di **DARE ATTO** che:
 - i valori indicati nelle tabelle allegate, rappresentano valori medi di stima da confrontare col valore dichiarato dal contribuente. Si precisa che gli stessi sono considerati come minimi e deliberati al solo scopo di fornire all'Ufficio Tributi uno strumento volto alla limitazione del potere di accertamento del Comune;
 - se in presenza di atto notarile o di accertamento da parte del Ministero delle Finanze o di dichiarazioni di contribuenti della medesima area, il valore fosse superiore a quello indicato nelle tabelle di cui sopra, l'Ufficio Tributi potrà emettere avvisi di accertamento per un valore maggiore. Questo in quanto la base imponibile IMU per le aree fabbricabili resta, comunque, il valore venale in commercio e non il suddetto valore minimo stabilito ai soli fini indicativi;
6. di **DARE ATTO** che tali valori rimarranno validi sino a nuovo atto modificativo della presente deliberazione;
7. di **DISPORRE** la massima diffusione delle decisioni assunte con il presente atto allo scopo di evitare al massimo il possibile insorgere di contenzioso in campo tributario;

LA GIUNTA COMUNALE

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere in merito,

Con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano,



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 – P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

DELIBERA

8. di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 – P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

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

Il Segretario Generale

ROBERTO SEVERINI

Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs.
n. 82/2005 e ss.mm

Il Sindaco

RONNY RAGGINI

Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs.
n. 82/2005 e ss.mm



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 - P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 20 del 22/01/2026

**Oggetto: VALORI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA). DEFINIZIONI VALORI PER
L'ANNO 2026**

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo On Line di questo Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dalla data odierna e che la stessa viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari contestualmente all'affissione all'Albo On Line.

Poggio Torriana , 26/01/2026

Il Responsabile Ufficio Segreteria

Barbara Roccoli

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.)



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 - P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

Parere Tecnico Allegato alla Proposta di Delibera della Giunta Comunale n. 18 del 12/01/2026

**OGGETTO: VALORI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA). DEFINIZIONI VALORI PER L'ANNO 2026**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Responsabile settore interessato: CORRADO CIAVATTINI

Parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 Agosto 2000, n. 267.

Data: 13/01/2026

Esito: **FAVOREVOLE**

Il Responsabile del Settore
CORRADO CIAVATTINI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.)



Comune di Poggio Torriana

PROVINCIA DI RIMINI

via Roma loc. Poggio Berni, 25
47824 - Poggio Torriana - RN
TEL. 0541/629.701
C.F. 04110220409 - P.IVA 04110220409
<https://comune.poggiotorriana.rn.it/>

Parere Contabile Allegato alla Proposta di Delibera della Giunta Comunale n. 18 del 12/01/2026

**OGGETTO: VALORI MEDI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA). DEFINIZIONI VALORI PER L'ANNO 2026**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Responsabile settore finanziario: MAURIZIO ZANNI

Parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 Agosto 2000, n. 267.

Data: 13/01/2026

Esito: **FAVOREVOLE**

Il Responsabile Contabile
MAURIZIO ZANNI

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.)