



COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE 26 del 04/05/2017

ORIGINALE

OGGETTO: **DEFINIZIONE NUOVI CRITERI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI MALALBERGO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.)**

L'anno **duemiladiciassette** addì **quattro** del mese di **Maggio** alle ore **17:30**, convocata con le prescritte modalità, nella residenza comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

GIOVANNINI MONIA	Sindaco	Presente
MILLA MEI	Vicesindaco	Presente
FERRETTI STEFANO	Assessore	Presente
CHIARI MATTEO	Assessore	Presente
FORNASARI MARCO	Assessore	Presente

Totale presenti: **5**

Totale assenti: **0**

Partecipa il Segretario Comunale del Comune, Dott. **BERALDI GIUSEPPE**.

In qualità di SINDACO, il Sig. **GIOVANNINI MONIA** assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO:

DEFINIZIONE NUOVI CRITERI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI MALALBERGO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.)

La Giunta Comunale

Premesso che:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo sul possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- la legge n. 147/2013 (art. 1, commi 639-704), nel disciplinare l'IMU quale componente immobiliare della Imposta Unica Comunale (IUC), ha confermato il meccanismo impositivo previsto dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (L. n. 214/2011);

Tenuto conto che, ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

Rilevato che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/1992 definisce l'area fabbricabile come *“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.”*;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal 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;
- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che *“un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Visto il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

**DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE N.
26 DEL 04/05/2017**

Preso atto quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;

Tenuto conto che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Dato atto che:

- che il Comune di Malalbergo con proprio Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2014 ha disciplinato la determinazione di valore delle aree edificabili;
- Visto in particolare l'art. 5, comma 2 che prevede:
“Ai soli fini di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo dell'Ufficio. L'Ente con atto della Giunta Comunale determina per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune”.
- con deliberazione Consiliare n. 4 del 02/03/2011: **“DEFINIZIONE CRITERI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI MALALBERGO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.) A SEGUITO DELLA INTERVENUTA APPROVAZIONE DEI NUOVISTRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (P.S.C. – R.U.E. – P.O.C.)** si sono approvati i criteri per la definizione di stima delle aree fabbricabili;

Constatato, altresì, che la profonda crisi che sta interessando il mercato immobiliare sia a livello locale che nazionale ha conseguentemente portato a una diminuzione dei valori di vendita delle transazioni immobiliari;

Atteso che, come sopra premesso, l'applicazione dell'imposta deve avere come base per le aree edificabili il valore venale in comune commercio nel territorio interessato;

**DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE N.
26 DEL 04/05/2017**

Ravvisata, pertanto, la necessità di definire nuovi criteri di stima delle aree fabbricabili nel Comune di Malalbergo e determinare conseguentemente i valori di riferimento per l'applicazione dell'imposta comunale, è stato affidato specifico incarico all'Ufficio di Piano dell'Unione Reno Galliera, che conosce appieno la realtà urbanistica del territorio comunale avendo redatto tutti i livelli della nuova pianificazione territoriale;

L'Ufficio di Piano ha elaborato il documento, che viene allegato alla presente deliberazione, "DEFINIZIONE NUOVI CRITERI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI MALALBERGO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.)" nel quale, dopo una attenta analisi dei fattori che concorrono a determinare i valori delle aree ed una approfondita indagine dei valori di mercato di riferimento per le compravendite di immobili nel territorio comunale ed un confronto con un costituito tavolo Tecnico formato da liberi professionisti operanti nel territorio comunale, hanno predisposto tabelle parametriche per la determinazione di valori di riferimento delle aree edificabili suddivise per territorio omogeneo e destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, commerciale)

Preso atto che la giurisprudenza consolidata prevede espressamente che le aree inserite nel PSC già dall'adozione devono essere assoggettate a ICI con valori adeguati al riconoscimento di una vocazione edificatoria e ciò pone i terreni individuati nel PSC come ambiti per i nuovi insediamenti in posizione differente a quelli che permangono e permarranno agricoli;

Visti :

- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504;
- il D.Lgs. 15.12.1997, n. 446;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- Il Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria;

Visti gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli, unanimi, resi nei modi di legge;

DELIBERA

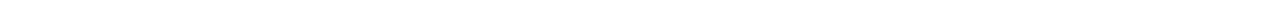
1. di approvare il documento "DEFINIZIONE NUOVI CRITERI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI NEL COMUNE DI MALALBERGO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) in allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale, quali valori
-

*DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE N.
26 DEL 04/05/2017*

di riferimento per orientare l'attività di controllo degli Uffici e semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti;

2. di abrogare, conseguentemente i criteri allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 02/03/2011;
3. di dare atto che di tale strumento ne sarà puntualmente informata la cittadinanza e in particolare i proprietari delle aree incluse nei nuovi ambiti edificabili inclusi della Strumentazione Urbanistica ai sensi dell'art. 31 comma 20 della Legge 27.12.2002 n. 289, che così testualmente recita:
“20. I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.”. Si provvederà conseguentemente a comunicare ai proprietari delle aree incluse nella nuova strumentazione urbanistica;
4. di dare atto, altresì, che per quanto attiene agli ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia previsti nel PSC, gli stessi assumono valenza di area fabbricabile al momento dell'inserimento nel relativo POC, con assunzione del relativo valore indicato nella rispettiva tabella;
5. i valori di riferimento indicati nell'allegato documento saranno rivalutati sulla base degli indici ISTAT dei costi della vita a partire dall'anno 2018 e sarà determinato con apposita determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, entro il 30 aprile di ogni anno, sulla base degli indici del costo della vita sia per aree a destinazione residenziale, e industriale che per aree a destinazione produttiva, mensilmente pubblicati dall'ISTAT, calcolando l'aumento intercorso dal mese di gennaio al mese di dicembre dell'anno immediatamente precedente;
6. di dare atto, inoltre, che qualora il prezzo di mercato delle costruzioni subisca significative variazioni, superiori al normale incremento del costo della vita, la Giunta Comunale aggiornerà, con proprio atto ed in rapporto all'andamento del mercato immobiliare, i valori di cui all'allegato 2, tenendo conto della seguente formula;
7. di disporre che per le aree a destinazione pubblica, il valore venale viene stabilito in misura uguale all'indennità di espropriazione secondo il calcolo previsto dalla normativa vigente al momento della valutazione, prendendo quale riferimento i valori agricoli medi pubblicati annualmente dalla Regione;
8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi ed effetti dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs 267/2000, con successiva e separata votazione favorevole unanime, stante l'urgenza di provvedere in merito.

*DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE N.
26 DEL 04/05/2017*





COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 26 del 04/05/2017

OGGETTO:

**DEFINIZIONE NUOVI CRITERI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI NEL
COMUNE DI MALALBERGO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO
AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.)**

Letto, approvato e sottoscritto.

FIRMATO

IL SINDACO

GIOVANNINI MONIA

FIRMATO

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT. BERALDI GIUSEPPE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).



COMUNE DI MALALBERGO

Provincia di Bologna

Proposta di deliberazione alla Giunta Comunale

Servizio/Ufficio: Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Proposta N° 37/2017

Oggetto: DEFINIZIONE NUOVI CRITERI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI NEL COMUNE DI MALALBERGO E DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267.

Favorevole Contrario

Data 27/04/2017	IL RESPONSABILE DEL SETTORE
	GEOM. FEDERICO FERRARATO

Premesso che tutto quanto relativo gli adempimenti amministrativi rientra nella responsabilità del responsabile del servizio interessato che rilascia il parere tecnico.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n° 267.

Favorevole Contrario

Data 28/04/2017	IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
	RAG. CRISTINA BRANDOLA