



# COMUNE DI CASTEL D'AIANO

(Provincia di Bologna)

**DELIBERAZIONE**

**COPIA**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 11

Oggetto: **IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. ADEGUAMENTO VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL P.S.C.**

Addì **VENTINOVE FEBBRAIO DUEMILASEDICI**, alle ore **11:00** nella sala Consigliare del Municipio.

Con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto comunale, è stata convocata la Giunta Comunale.

Sono presenti:

1)	<b>ARGENTIERI SALVATORE</b>	Sindaco	<b>Presente</b>
2)	<b>FICHI SILVANO</b>	Assessore	<b>Presente</b>
3)	<b>RIGHI RENZO</b>	Assessore	<b>Presente</b>

Partecipa il **SEGRETARIO GENERALE**, **dott.ssa Leonardi Franca**, che redige il verbale.

Il Dott. **Argentieri Salvatore** in qualità di **SINDACO**, assume la Presidenza e, riscontrata la presenza del numero legale dei componenti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## GC n. 11 del 29/02/2016

### IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. ADEGUAMENTO VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL P.S.C.

#### 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 che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- 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. 504/92 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;

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;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Visto il verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15/01/2014 relativo a "Adozione Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Castel d'Aiano;

Visto il verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 06/05/2015 relativo a "Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15/01/2014. Adeguamento alle riserve formulate dalla Provincia di Bologna e decisioni sui pareri e sulle osservazioni presentate. Approvazione ai sensi dell'art. 32 della Legge Regionale n. 20/2000 e ss.mm.ii.";

Visto il verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 06/05/2015 relativo a "Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15/01/2014: decisioni sui pareri e sulle osservazioni presentate. Approvazione ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale n. 20/2000 e ss.mm.ii.";

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere all'attribuzione di una corretta valutazione, adeguando quelle già presenti per il P.R.G., delle aree suddivise con ambiti differenti rispetto al precedente strumento urbanistico, avente la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Visto l'atto di Giunta Comunale n. 93 del 25/11/2011 concernente " Aggiornamento valore aree edificabili ai fini ICI";

Visto il verbale di Deliberazione della Giunta Comunale n. 48 del 03/06/2013 relativa a "Imposta municipale propria. Definizione valori in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2013".

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Vista l'allegata relazione predisposta dal Servizio competente, con la quale sono stati attribuiti le corrette valutazioni, adeguando quelle già presenti per il P.R.G., delle aree suddivise con ambiti differenti rispetto al precedente strumento urbanistico e vengono riconfermati ai fini IMU;

Tenuto conto che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- b) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;
- c) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

e ritenuto che nell'attuale situazione di mercato sia opportuno mantenere i valori precedentemente attribuiti, riparametrandoli unicamente alle nuove classificazioni delle aree

Visti:

- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica, contabile e di conformità sulla proposta di deliberazione in oggetto, che si allegano;

CON voti favorevoli unanimi e palesi, nessun contrario né astenuto

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i suddetti valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, così come risultano dall'allegata relazione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
  - hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;

- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
3. di assicurare, attraverso la pubblicazione sul sito informatico del comune e la pubblicazione all'albo pretorio, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili;
  4. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs 267/2000 con separata unanime votazione palese, nessun contrario né astenuto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to DOTT. SALVATORE ARGENTIERI

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to DOTT.SSA FRANCA LEONARDI

\*\*\*\*\*

Il Sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg consecutivi

dal 04/05/2016 al 19/05/2016

come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari, come prescritto dall'art. 125, comma 1, del medesimo D.Lgs.;

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to DOTT.SSA FRANCA LEONARDI

\*\*\*\*\*

- La deliberazione è divenuta esecutiva in data 29/02/2016 ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/200;
- La deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to DOTT.SSA FRANCA LEONARDI



# COMUNE DI CASTEL D'AIANO

Provincia di Bologna

Allegato alla proposta di deliberazione n. 11 del 29/02/2016

G.C.

Deliberazione n. 11 del 29/02/2016

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. ADEGUAMENTO VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL P.S.C.

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(Ex. Art. 49 - TUEL)

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, consegnata in originale, che contiene tutti gli elementi utili alla relativa istruttoria, si attesta che il provvedimento, **comportando effetti diretti o indiretti** sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, **necessita** di parere contabile ; si esprime, pertanto, parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della stessa proposta, nella formulazione presentata.

Castel d'Aiano, li 29/02/2016

Il Responsabile di P.O.

(F.to Naschi Alberto)

\*\*\*\*\*

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(Ex. Art. 49 - TUEL)

Con riferimento alla suesposta proposta di deliberazione ed agli specifici elementi utili relativi all'istruttoria tecnica che precede, si esprime, in ordine alla regolarità contabile della stessa :

**PARERE FAVOREVOLE**

**PARERE CONTRARIO**

Con le seguenti motivazioni:

Castel d'Aiano, li 29/02/2016

Il Responsabile del Servizio Finanziario

(F.to Ronchetti Giuliana)

\*\*\*\*\*

## PARERE DI CONFORMITA'

(ex Art. 4 - 3° comma - Regolamento dei Controlli Interni del Comune di Castel d'Aiano)

Con riferimento alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto ed alla relativa istruttoria ivi contenuta, si esprime **parere favorevole di conformità dell'azione amministrativa** alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti.

Castel d'Aiano, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

F.to Dott.ssa Leonardi Franca

**VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU**

**PREMESSA**

Su incarico dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'adozione e della successiva approvazione del P.S.C., si è provveduto ad esaminare i valori attribuibili alle aree edificabili al fine dell'applicazione dell'I.M.U.

Nella determinazione dei citati valori venali in comune commercio delle aree previste nel vigente strumento urbanistico come edificabili, come precedentemente per il P.R.G., si è tenuto conto:

1 - della localizzazione degli immobili, mantenendo la suddivisione del territorio comunale in due zone omogenee (prendendo in considerazione la possibilità di usufruire dei collegamenti con i centri maggiori come ad esempio Bologna e Vergato), la dotazione di servizi di interesse pubblico, la presenza di vincoli all'edificabilità, la natura geologica dei terreni:

a - aree ubicate nelle frazioni geografiche di Castel d'Aiano, Rocca di Roffeno e S. Maria di Labante (ZONA 1);

b - tutto il restante territorio comunale (ZONA 2);

2 - delle tendenze del mercato immobiliare locale;

3 - dei costi di costruzione dei fabbricati.

Alla data odierna, si ritiene necessario attribuire una corretta valutazioni, adeguando quelle già presenti per il P.R.G., delle aree suddivise con ambiti differenti rispetto al precedente strumento urbanistico.

Effettuate le ricerche e le valutazioni del caso, tenuto conto degli indici di edificabilità previsti dal R.U.E. per le varie zone ed interventi si è ritenuto di aggiornare il prospetto vigente così come sotto riportato:

<b>Zona da P.S.C.</b>	<b>ZONA N.1</b>	<b>ZONA N.2</b>
<b>AUC</b> - Ambiti urbani consolidati <b>IR</b> - Insediamenti in territorio rurale	€ 64,00/mq	€ 52,00/mq
<b>AN.e</b> - Ambiti di nuovo insediamento in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA o PPIP convenzionati)	€ 64,00/mq	€ 52,00/mq
<b>AN.n inserite nel P.O.C.</b> - Ambiti perequativi per nuovi insediamenti - Parti di territorio rurale che il PSC classifica idonei ad ospitare nuove quote di sviluppo insediativo, secondo logiche e con modalità e limiti definiti dal PSC in apposite schede normative.	€ 50,00/mq	€ 40,00/mq
<b>AN.n non inserite nel P.O.C.</b> - Ambiti perequativi per nuovi insediamenti - Parti di territorio rurale che il PSC classifica idonei ad ospitare nuove quote di sviluppo	€ 25,00/mq	€ 20,00/mq



insediativo, secondo logiche e con modalità e limiti definiti dal PSC in apposite schede normative.		
<b>APC.c.</b> - Ambiti consolidati, specializzati per attività produttive  <b>APC.e</b> - Ambiti specializzati per attività produttive in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente	€ 42,00/mq	€ 42,00/mq
Fabbricati esistenti non inseriti in ambiti urbani esistenti	€ 64,00/mq	€ 52,00/mq

A titolo esplicativo, si riportano, di seguito, alcuni esempi di attribuzione di valore di aree edificabili:

X = area lotto di riferimento [mq]

Y = indice Uf [mq/mq]

W<sub>1</sub> = SU di fabbricato esistente [mq]

W<sub>2</sub> = SU di ampliamento consentito di fabbricato esistente [mq]

Esempi:

1) Lotto sito in ambito AN.e => Zona 1 => Valore = X \* Y \* € 64,00/mq [€]

2) Ristrutturazione di fabbricato (anche rurale) => Zona 1 => Valore = (W<sub>1</sub> + W<sub>2</sub>) \* € 64,00/mq [€]

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

F.to (Ing. Alberto Nasci)