



CITTÀ DI ALESSANDRIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 107 / 16120 - 152

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2017. PROROGA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2014, 2015 E 2016.

Il giorno **diciotto** del mese di **aprile** dell'anno **duemiladiciassette** alle ore 11:15 in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **18 APRILE 2017**.

Presiede l'adunanza **ROSSA Maria Rita**
Dei signori Membri della Giunta Comunale

			Presenti	Assenti
1.	ROSSA Maria Rita	Sindaco	X	
2.	CATTANEO Giancarlo	Vice Sindaco	X	
3.	ABONANTE Giorgio Angelo	Assessore	X	
4.	BARRERA Maria Enrica	Assessore	X	
5.	CATTANEO Pier Mauro	Assessore	X	
6.	FALLETI Claudio	Assessore		X
7.	FERRALASCO Marcello	Assessore	X	
8.	GOTTA Maria Teresa	Assessore	X	
9.	LOMBARDI Claudio	Assessore	X	
10.	ONETO Vittoria	Assessore	X	

Partecipa il Segretario Generale : **BOCCHIO Orietta**.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita i presenti a trattare l'oggetto sopra indicato.

Sentita la relazione dell'Assessore alla Programmazione Finanziaria

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE il Consiglio Comunale di Alessandria, con l'approvazione del Regolamento Comunale dell'IMU – Deliberazione n. 85 / 257 / 413 / 1110M del 25/10/2012 – ha previsto all'art. 5 *“Base imponibile delle aree fabbricabili”*, comma 6 che *“al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo del Servizio Tributi, il Comune di Alessandria, entro il 31 maggio di ogni anno, con Deliberazione della Giunta Comunale determina, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. Il Servizio Tributi non procede ad accertamenti qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Comune.”*

RAMMENTATO CHE:

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 304 / 4310N – 461 del 27/11/2013, a seguito della

“Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto Intersettoriale ‘Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2013’ in cui, in coerenza con quanto stabilito dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 474 / N0300 – 1062 del 29/12/2005 ‘Determinazione del valore delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2005’ si sono messi in correlazione i dati forniti dall'Agenzia del Territorio di Alessandria ed i parametri urbanistici previsti dal PRG, si sono ponderati tutti gli elementi necessari a soddisfare l'esigenza di oggettiva congruità nelle valutazioni individuando un metodo di estimazione per definire i valori medi di mercato da estendere sul territorio comunale”;

ha approvato i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2013;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 155 / 4310N – 217 del 28/5/2014, a seguito della

“Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto Intersettoriale ‘Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014 ...”

ha approvato i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2014;

- con Informativa di Giunta, prot. 4322 del 30.12.2014 l'Organo Comunale, alla luce delle previsioni urbanistiche, dei potenziali investimenti privati in prospettiva, delle risorse pubbliche disponibili e quindi della reale e concreta fruizione edificatoria dei terreni per le aree destinate alla “logistica di Cantalupo” di cui all'art. 40 bis, ha previsto un abbattimento imponibile del 50% rispetto ai valori deliberati.

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 139/Servi – 203 del 20 maggio 2015, rilevato *“che si è in presenza di radicali innovazioni in itinere da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zonizzazione O.M.I., suscettibili di ulteriori modifiche ed integrazioni di indirizzo a livello centrale, con conseguenti riverberi di rilevante importanza a livello locale”*, ha *“prorogato per l'anno d'imposta 2015 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2014 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 155 /4310N – 217 del 28/5/2014 – con relativo allegato prospetto dei valori suddivisi per “microzone” (Allegato A) – fino alla stabilizzazione da parte dell'agenzia delle Entrate del quadro di riferimento, relativamente alla nuova zonizzazione O.M.I.;*

- con informativa di Giunta, prot. 145 del 21.10.2015, stante le differenti e più favorevoli condizioni urbanistiche, in termini di urbanizzazioni e servizi, poste in essere in parte dei PIP (Piani di

Insedimento Produttivo) di Spinetta Marengo, in analoga applicazione di quanto evidenziato per la “logistica di Cantalupo”, in riferimento alla reali fruizioni edificatorie, l’Organo Comunale ha previsto una riduzione dell’imponibile ai fini IMU rispetto a quanto deliberato del 30%;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 133/16120 – 192 del 30 aprile 2016, *“ha prorogato anche per l’anno d’imposta IMU 2016 i valori medi delle aree edificabili determinati per l’anno d’imposta IMU 2014 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 155 /4310N – 217 del 28/5/2014, già prorogati per l’anno d’imposta IMU 2015 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 139/Servi – 203 del 20 maggio 2015, con relativo allegato prospetto dei valori 2014 suddivisi per “microzone” (Allegato A) – fino alla stabilizzazione da parte dell’agenzia delle Entrate del quadro di riferimento, relativamente alla nuova zonizzazione O.M.I.”;*

TENUTO CONTO CHE:

- il valore delle aree edificabili, da considerare ai fini IMU, è il valore di mercato o valore venale ai sensi dell’art. 13 del D.L. n. 201/2011 il quale richiamando l’art. 5 del D. Lgs. 504/1992, prevede che detto valore sia costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione dei seguenti indicatori:
 - indice di edificabilità,
 - destinazione d’uso consentita,
 - oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l’edificazione,
 - prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- per la determinazione del valore venale per gli anni d’imposta 2013 e 2014 sono stati individuati elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e congruità, assumendo come riferimento ufficiale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet della stessa, nella sezione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- l’articolazione del territorio comunale in “microzone” ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, nata dalla collaborazione e dall’intesa con il Ministero delle Finanze-Dipartimento del Territorio, ha rappresentato il punto di partenza per le operazioni estimative per la condivisione del principio dell’unicità dei valori delle stesse;

EVIDENZIATO CHE l’Unità di Progetto Intersettoriale del Comune di Alessandria - costituita con Deliberazione della Giunta Comunale n. 156/1520H – 232 dell’11 giugno 2013 al fine *“dell’approfondimento degli aspetti valutativi riferiti alle aree edificabili ... dell’emissione di valutazioni specifiche puntuali di aree edificabili per possibili riduzioni d’imposta”* - nel verificare le condizioni per procedere all’aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili relativamente all’anno d’imposta IMU 2017 ha rilevato il permanere di significative novità introdotte dall’Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) di Alessandria, relativamente alla suddivisione territoriale in microzone;

TENUTO CONTO CHE a seguito dell’incontro tenutosi il 23 febbraio 2017 presso la sede dell’Agenzia delle Entrate, i funzionari dell’Agenzia delle Entrate hanno richiamato il contesto generale in cui non si è in grado di prevedere i tempi tecnici di stabilizzazione dei criteri di determinazione delle nuove “zone O.M.I.”, in quanto, allo stato attuale, non si possono escludere ulteriori mutamenti di indirizzo da parte della Direzione Nazionale dell’Agenzia delle Entrate e la situazione è assolutamente fluida e in divenire;

RILEVATO il permanere di *“innovazioni in itinere”* da parte dell’Agenzia delle Entrate, relativamente alla zonizzazione O.M.I., suscettibili di ulteriori modifiche ed integrazioni di indirizzo a livello centrale, con possibili conseguenti riverberi di rilevante importanza a livello locale;

VERIFICATO CHE:

- in assenza di una definitiva stabilizzazione da parte dell’Agenzia delle Entrate del quadro di riferimento relativo alla nuova zonizzazione O.M.I., l’Unità di Progetto Intersettoriale non può procedere concretamente all’aggiornamento dei valori medi delle aree edificabili ai fini dell’applicazione dell’IMU per l’anno d’imposta 2017;

- l'andamento del mercato immobiliare per il Comune di Alessandria non ha in ogni caso riscontrato rilevanti variazioni di percentuale dei valori e, che nell'ambito della prefigurata zonizzazione O.M.I., l'operazione di maggiore rilevanza, cioè la presunta suddivisione in tre microzone dell'area di espansione della città in vigore, ha determinato comunque, per le stesse, valori quasi coincidenti;
- è comunque necessario garantire ai contribuenti possessori di aree edificabili nel territorio comunale di poter adempiere all'obbligazione tributaria ad iniziare dal pagamento dell'acconto IMU 2017 (scadenza 16 giugno 2017);

RAVVISATA, pertanto, la necessità di prorogare anche per l'anno d'imposta 2017 i valori determinati per l'anno d'imposta IMU 2014 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 155/4310N – 217 del 28/5/2014, già prorogati per l'anno d'imposta IMU nel 2015 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 139/Servi – 203 del 20 maggio 2015 e per l'anno d'imposta nel 2016 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 133/16120 – 192 del 30 aprile 2016, con relativo allegato prospetto dei valori anno 2014 suddivisi per "microzone" - fino alla stabilizzazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del quadro di riferimento, relativamente alla nuova zonizzazione O.M.I.;

VISTI:

- l'articolo 5, comma 6, del vigente Regolamento I.U.C. per la componente I.M.U. che attribuisce alla Giunta Comunale la competenza a deliberare in materia entro il 31 maggio di ogni anno;
- il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;

PRESO ATTO:

- del parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore della Direzione Servizi Demografici e Tributi – Bistolfi dott.ssa Cristina (come da decreto sindacale n. 9 del 01.02.2016 integrato con decreto sindacale n. 14 del 02.02.2016);
- del parere di regolarità contabile espresso dal Direttore della Direzione Risorse Umane e Finanziarie - Zaccone dott. Antonello Paolo (come da decreto sindacale n°5 del 01/02/2016);

A voti unanimi, resi in forma palese

DELIBERA

per le ragioni e le considerazioni espresse in premessa che si intendono integralmente richiamate quale componente sostanziale e integrante del presente provvedimento:

1. di **PROROGARE** anche per l'anno d'imposta IMU 2017 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2014 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 155/4310N – 217 del 28/5/2014, già prorogati per l'anno d'imposta IMU 2015 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 139/Servi – 203 del 20 maggio 2015 e per l'anno d'imposta 2016 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 133/16120 – 192 del 30 aprile 2016, con relativo allegato prospetto dei valori 2014 suddivisi per "microzone" (Allegato A) integrato con nota in riferimento al punto successivo n. 2. – fino alla stabilizzazione da parte dell'agenzia delle Entrate del quadro di riferimento, relativamente alla nuova zonizzazione O.M.I.;
2. di **CONFERMARE**, anche per l'anno d'imposta IMU 2017 le percentuali di riduzione d'imposta evidenziate in narrativa, relative alle Informazioni di Giunta, prot. 4322 del 30.12.14 e prot. 145 del 21.10.2015, per le aree produttive soggette ad intervento pubblico per l'attivazione degli interventi, nello specifico il 50% per "l'area logistica di Cantalupo" e il 30% per le aree inerenti ai "PIP di Spinetta Marengo"

3. di **CONFERMARE**, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, la facoltà di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza, corredata da perizia di stima, all'Unità di Progetto Intersettoriale dedicata;
4. di **INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti relativi.

Con successiva votazione unanime, resa in forma palese

DICHIARA

l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e s.m.i. .

ATTESTAZIONI E PARERI
SOTTOSCRIZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.LGS 07/03/2005
N. 82 s.m.i.

Il Responsabile del 1612000000 - DIREZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI E TRIBUTI, Dott.ssa Bistolfi Cristina, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, li 12 aprile 2017

Il Responsabile del 00A) 1606000000 - IL DIRETTORE CONTABILE, Dott. Zaccone Antonello Paolo, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, li 13 aprile 2017

Il Responsabile del 1600020200 - ASSESSORATO PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA, Dr. Abonante Giorgio, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere VISTO FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, li 14 aprile 2017

IL PRESIDENTE
ROSSA Maria Rita

IL SEGRETARIO GENERALE
BOCCHIO Orietta

Publicata all'albo pretorio on line del Comune il 18 aprile 2017 con pubblicazione numero 1186 e per giorni 15

p. IL DIRETTORE
Dott.ssa Daniela Boccardo

DIVENUTA ESECUTIVA

Divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di cui all' art. 134 del D.Lgs 267 del 18/08/2000

Alessandria li _____,

IL SEGRETARIO GENERALE