COPIA AD USO AMMINISTRATIVO

CITTÀ DI ALESSANDRIA

DELIBERAZIONE DELLA Giunta Comunale

N. 139 / c6 - 203

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

*Il giorno **venti** del mese di **maggio** dell'anno **duemilaquindici** alle ore 17:30 in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **20/05/2015.***

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: PROIETTI Fabrizio
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;

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 degli 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 - nel lavoro preparatorio per la determinazione del valore medio delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2015 – ha rilevato significative novità introdotte recentemente 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 24 aprile 2015 presso la sede dell'Agenzia delle Entrate, i funzionari dell'ex Agenzia del Territorio hanno rappresentato ai funzionari dell'Unità di Progetto Intersettoriale del Comune di Alessandria quanto segue:

1. da parte della Direzione Nazionale dell'Agenzia delle Entrate, alla fine dell'anno 2014, relativamente alle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2014, è stata data indicazione alle sedi periferiche di procedere alla configurazione di una nuova zonizzazione O.M.I., diversa da quella storica precedente, basata sull'aggregazione dei fogli catastali per intero, prevedendo la possibilità di delineare i nuovi ambiti di valutazione in modo più particolareggiato anche con frazionamenti particellari;
2. sempre da parte della Direzione Nazionale dell'Agenzia delle Entrate, successivamente, relativamente alle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2014, è stata data indicazione alle sedi periferiche di procedere alla configurazione di una nuova zonizzazione O.M.I., diversa da quella precedente, ridefinendo le "microzone" nel presupposto che le particelle catastali interessate non siano divisibili;
3. che i funzionari dell'Agenzia delle Entrate non sono in grado di prevedere i tempi tecnici di stabilizzazione dei criteri di determinazione delle nuove "microzone", in quanto, allo stato attuale, non si possono escludere ulteriori mutamenti di indirizzo da parte della Direzione Nazionale e la situazione è assolutamente fluida e in divenire;

CONSTATATO CHE, a seguito del succitato iter, in corso di svolgimento, comportante notevoli innovazioni nella zonizzazione O.M.I. da parte dell'Agenzia delle Entrate, si evidenzia la seguente situazione:

ZONIZZAZIONE STORICA	**NUOVA ZONIZZAZIONE**
utilizzata per la deliberazione Giunta Comunale n. 474/N0300 – 1062 del	Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2014 O.M.I. (di cui al succitato punto 1.) NON

29/12/2005, Giunta Comunale n. 304/4310N – 461 del 27/11/2013, Giunta Comunale n. 155/4310N – 217 del 28/5/2014		DEFINITIVA	
B1	Centrale/CENTRO URBANO	B1	Centrale/CENTRO URBANO
C1	Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE	C1	Semicentrale/ZONA DI ESPANSIONE – QUARTIERE CRISTO
		C2	Semicentrale/QUARTIERI PISTA (NUOVA E VECCHIA) ED EUROPA
		C3	Semicentrale/QUARTIERI: CITTADELLA, ORTI, COMMERCIANTI, BORSALINO
D1	Periferica/ZONA AGRICOLA OVEST PROV.LE-SALE		
D2	Periferica/SOBBORGO SAN MI-CHELE	D2	Periferica/SOBBORGO SAN MICHELE
D3	Periferica/SOBB. CASALBAGLIANO-CABANETTE - CANTALUPO	D3	Periferica/SOBB. CASALBAGLIANO-CABANETTE - CANTALUPO
D4	Periferica/SOBBORGO VILLA DEL FORO		
E1	Suburbana/ZONA AGRICOLA EST PROV.LE AL-SALE		
E2	Suburbana/SOBBORGO CASTEL-CERIOLO	E2	Suburbana/SOBBORGO CASTELCERIOLO
E3	Suburbana/SOBBORGO LOBBI	E3	Suburbana/SOBBORGO LOBBI
E4	Suburbana/SOBBORGO SPINETTA MARENGO	E4	Suburbana/SOBBORGO SPINETTA MA-RENGO
E5	Suburbana/SOBB. LITTA PARODI - MANDROGNE - SAN GIULIANO	E5	Suburbana/SOBB. LITTA PARODI - MANDROGNE-SAN GIULIANO
E6	Suburbana/ZONA AGRICOLA CON-FINE BOSCO MARENGO		
E7	Suburbana/VALLE S. BARTOLOMEO – VALMADONNA (EX A1)	E7	Suburbana/VALLE S. BARTOLOMEO – VALMADONNA (EX A1)
		E8	Suburbana/SOBBORGO VILLA DEL FORO
R1	Rurale/ZONA AGRICOLA	R1	Rurale/ZONA AGRICOLA

VERIFICATO CHE la nuova configurazione delle zone O.M.I., di cui al richiamato prospetto, non è attualmente delineabile a livello cartografico, con conseguente impossibilità di univoca collocazione dei riferimenti catastali ai fini di una corretta applicazione del tributo;

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;
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 2015;

- 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 2015 (scadenza 16 giugno 2015);

RAVVISATA, pertanto, la necessità di prorogare i valori determinati per l'anno d'imposta 2014 con deliberazione della Giunta Comunale n. 155 / 4310N – 217 del 28/5/2014 – 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;
- il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;

ACQUISITI sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. *49 del D. Lgs. del 18.8.2000 n. 167*, i pareri di seguito espressi:

parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato: **favorevole**

IL DIRETTORE
DIREZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI, TRIBUTI
Bistolfi dr.ssa Cristina

parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario: **favorevole**

IL DIRIGENTE
DIREZIONE SERVIZI FINANZIARI,
ORGANIZZAZIONE E SISTEMA ICT
Dr. Antonello Paolo Zaccone

A voti unanimi

DELIBERA

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

1. DI PROROGARE 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.;

2. DI CONFERMARE, nell'ambito delle 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;

3. 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 DIREZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI, TRIBUTI - IL DIRETTORE, Dott.ssa Bistolfi Cristina, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 13 maggio 2015

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

ALESSANDRIA, lì 14 maggio 2015

IL PRESIDENTE
ROSSA Maria Rita

IL SEGRETARIO GENERALE
PROIETTI Fabrizio

Pubblicata all'albo pretorio del Comune il 21 maggio 2015 e per giorni 15

IL DIRETTORE

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

IL SEGRETARIO GENERALE