



CITTÀ DI ALESSANDRIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 240 / 18110 - 289

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2019. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER L'ANNO 2018.

Il giorno **tre** del mese di **ottobre** dell'anno **duemiladiciannove** alle ore 15:00 in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **03 OTTOBRE 2019**.

Presiede l'adunanza **BUZZI LANGHI Davide Mario**

Dei signori Membri della Giunta Comunale

			Presenti	Assenti
1.	CUTTICA DI REVIGLIASCO Gianfranco	Sindaco		X
2.	BUZZI LANGHI Davide Mario	Vice Sindaco	X	
3.	BAROSINI Giovanni	Assessore	X	
4.	BORASIO Paolo	Assessore		X
5.	CICCAGLIONI PierVittorio	Assessore	X	
6.	FORMAIANO Monica	Assessore	X	
7.	FTEITA FIRIAL Cherima	Assessore	X	
8.	LUMIERA Cinzia	Assessore	X	
9.	ROGGERO Mattia	Assessore		X
10.	STRANEO Silvia	Assessore	X	

Partecipa il Segretario Generale : **Dott.ssa Ganci Francesca**.

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

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2019. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER L'ANNO 2018.

Il Direttore del Settore Risorse Finanziarie e Tributi Antonello Paolo Zaccone, sentiti il Vice Sindaco Davide Buzzi Langhi e l'Assessore alla Programmazione Finanziaria e Bilancio Cinzia Lumiera

PROPONE ALLA 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;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 107/16120 – 152 del 18 aprile 2017, *“ha prorogato 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.”;*

- l'Unità di Progetto Intersectoriale 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 ...”* - ha verificato le condizioni per procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili relativamente all'anno d'imposta IMU 2018 rilevando il permanere di significative novità introdotte dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) di Alessandria, relativamente alla suddivisione territoriale in zone omogenee -“Zone OMI”- ;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 117/16120 – 249 del 16 Maggio 2018 ha approvato in aggiornamento i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2018, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: “Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014”.

- l'aggiornamento di detti valori medi si è riferito sia all'attuale configurazione delle citate zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), sia alla vigente articolazione del territorio comunale in “microzone” ai sensi del D.P.R. n. 138/1998;

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;

PRESO ATTO:

- delle quotazioni immobiliari, dell'ultimo periodo di rilevazione disponibile, relativo al secondo semestre 2018, della banca dati dell' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria in riferimento alle Zone omogenee O.M.I. costituenti parte del territorio comunale.

- che da detti rilevamenti non si riscontrano significative variazioni quantitative rispetto all'anno precedente, salvo consistenti incrementi di valore relativi al “centro urbano” con punte massime del 35% per le attività commerciali, in controtendenza rispetto ai rilevanti costanti ribassi registrati per la stessa “zona OMI” per gli anni pregressi;

- che in sintonia rispetto ai succitati segnali di ripresa, si intendono favorire gli interventi edilizi di ristrutturazione e recupero del centro storico, di cui al comma 6 dell'art. 5 del D.lgs 504/92, stabilendo, stante gli incrementi dei valori commerciali riscontrati, di mantenere per l'anno 2019 i valori imponibili pregressi più bassi;

PRESO ATTO che i criteri e i metodi di valutazione determinati dall'Amministrazione Comunale di Alessandria nelle succitate DGC, elaborati in ultimo nel fascicolo denominato “Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014”, hanno trovato coerente applicazione e sintesi negli allegati alla citata Deliberazione di aggiornamento n. 117/16120 – 249 del 16 Maggio 2018:

- Planimetria Zone OMI
- Planimetria Microzone DPR n. 138/98
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01 gennaio 2018
- Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI

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;

PRESO ATTO dei pareri, di seguito espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 s.m.i. dai Dirigenti delle Direzioni interessate:

- Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione reso dal

Dirigente Settore Risorse Finanziarie e Tributi
Dr. Antonello Paolo ZACCONE

- Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione reso dal
Dirigente Settore Risorse Finanziarie e Tributi
Dr. Antonello Paolo ZACCONE

- Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione reso dal
Dirigente Settore Urbanistica e Patrimonio
Arch. Pierfranco Robotti

CON VOTI UNANIMI resi in forma palese

LA GIUNTA COMUNALE 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 **RICONFERMARE** per l'anno d'imposta IMU 2019 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 117/16120 – 249 del 16 Maggio 2018 e relativi allegati sotto elencati, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014":
 - Planimetria Zone OMI
 - Planimetria Microzone DPR n. 138/98
 - Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01 gennaio 2018
 - Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;
2. 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;
3. di **INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti relativi.

Con successiva votazione unanime

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. .

Posti agli atti:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA -
“Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014”

Allegati:

Planimetria Zone OMI

Planimetria Microzone DPR n. 138/98

Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01 gennaio 2018

Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI

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

Il Responsabile del 00A) 1806000000 - IL DIRETTORE CONTABILE, Dr. Zaccone Antonello Paolo, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 03 ottobre 2019

Il Responsabile del 1806000000 - SETTORE RISORSE FINANZIARIE E TRIBUTI, Dr. Zaccone Antonello Paolo, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 03 ottobre 2019

Il Responsabile del 1811000000 - SETTORE URBANISTICA E PATRIMONIO, Arch. Robotti Pierfranco, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 03 ottobre 2019

Il Responsabile del 1800020500 - ASSESSORATO LUMIERA, Dr.ssa Lumiera Cinzia, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere VISTO FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 03 ottobre 2019

Il Responsabile del 1800020100 - VICE SINDACO - ASSESSORATO BUZZI LANGHI, Dr. Buzzi Langhi Davide, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere VISTO FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 03 ottobre 2019

IL PRESIDENTE
BUZZI LANGHI Davide Mario

IL Segretario Generale
Dott.ssa Ganci Francesca

Publicata all'albo pretorio on line del Comune il 08 ottobre 2019 con pubblicazione numero 3491 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 21 ottobre 2019,

IL SEGRETARIO GENERALE