



CITTÀ DI ALESSANDRIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 155 / 4310N - 217

OGGETTO: *Determinazione del valore medio delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.MU.) per l'anno 2014.*

Il giorno **ventotto** del mese di **maggio** dell'anno **duemilaquattordici** alle ore 16:00 in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **28 MAGGIO 2014**.

Presiede l'adunanza **ROSSA Maria Rita**

Dei signori Membri della Giunta Comunale

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

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

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

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

il Decreto istitutivo dell'ICI n. 504/92, ha introdotto per la prima volta, una forma di imposizione fiscale sul valore venale di mercato di un bene, determinabile non più solo in caso di compravendita, ma divenendo la base per una imposizione annuale a prescindere dalle intenzioni di vendita.

l'Amministrazione Comunale con DGC n. 474 del 29.12.2005, ha definito dei criteri di valutazione per determinare il valore delle aree edificabili al fine di dotare i contribuenti di uno strumento idoneo alla corretta auto-liquidazione dell'imposta cercando così di limitare sul nascere l'insorgenza di contenzioso tributario.

le mutate condizioni di mercato, tendenti al ribasso già dal 2008, hanno reso necessario un aggiornamento dei valori venali soggetti a costante flessione nell'ultimo quinquennio, con DGC n. 304 del 27.11.13 l'Amministrazione Comunale ha adeguato detti valori rispetto a quanto precedentemente stabilito con la citata DGC n. 474/05.

l'andamento del mercato immobiliare nazionale per il 2013, rileva un ulteriore perdita pari all'8,9% rispetto all'anno precedente (-24,8%): le compravendite immobiliari si sono attestate 904.960, quasi 88.000 in meno rispetto al 2012.

RICHIAMATI:

il D.lgs. 14 marzo 2011 n. 23, con particolare riferimento agli artt. 8 e 9, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, che ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) a decorrere dal 2014.

Il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, conv. dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s. m. e i., che ha anticipato in forma sperimentale l'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2012.

Il D.lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, istitutivo dell'ICI, al quale il D.L. n. 201/2011 rinvia in ordine a specifiche indicazioni normative.

CONSIDERATO CHE:

l'art. 2, comma 1, lett. b, del D.lgs. n. 504/1992, espressamente richiamato dall'art. 13, comma 2 del D.L. n. 201/2011 ai fini dell'applicazione dell'IMU, stabilisce che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".

l'art. 11 – quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203/2005, nonché l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006, individuano in via interpretativa che il predetto art. 2, comma 1, lett. b, del D.lgs. n. 504/1992 preveda che un area sia da considerarsi comunque fabbricabile allorquando sia 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.

l'articolo 5, comma 5 del D.lgs. 504/92 espressamente richiamato dall'art. 13, comma 3 del D.L. n. 201/2011, definisce come base imponibile ai fini IMU per le aree fabbricabili, il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona 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.

il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria all'articolo 5, comma 6, testualmente cita: "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".

il comma 6 del succitato art. 5 del D.lgs. 504/92 ed il comma 5 dell' art. 5 del Regolamento IMU vigente, prevedono in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c, d, e, della L. n. 457 del 05.08.1978, che la base imponibile sia costituita dal valore dell'area, la quale è considerarsi fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione.

con DGC n. 474 del 29.12.2005, in intesa con l'Agenzia del Territorio di Alessandria, si è definita l'articolazione del territorio comunale in 12 "microzone" caratterizzate da specifici fattori ambientali, urbanistici e socio-economici, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 2 del D.P.R. 138/98, stabilendo i corrispondenti valori medi di mercato delle stesse.

con DGC n. 156 del 11.06.2013 e successiva Determinazione Dirigenziale n. 1089 del 25.06.2013 si è prevista la costituzione di un apposita Unità di Progetto Intersettoriale (UPI) per avere un aggiornamento periodico delle valutazioni delle aree edificabili del territorio comunale.

PRESO ATTO delle quotazioni immobiliari, relative al secondo semestre 2013, della banca dati dell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Alessandria in riferimento alle microzone costituenti il territorio comunale.

VISTA la relazione illustrativa predisposta dall'UPI: "*Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014*", in cui, in coerenza con quanto stabilito con la citate DGC n. 474 del 25.12.05 e DGC n. 304 del 27.11.13, 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 per definire l'aggiornamento dei valori medi di mercato da estendere sul territorio comunale.

PRESO ATTO dei pareri, di seguito espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267 del 18/08/00:

Parere di regolarità tecnica: favorevole

Il Direttore
Programmazione Territoriale
Ing. Gianpiero Cerruti

Il Direttore
Staff Economico-Finanziario
Dr. Antonello Paolo Zaccone

Parere di regolarità contabile: favorevole

Il Direttore
Staff Economico-Finanziario
Dr. Antonello Paolo Zaccone

CON VOTI unanimi

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE, per tutto quanto esposto, 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, come meglio evidenziato dalla relazione illustrativa, in allegato, denominata: *"Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014"*.
- 2) DI CONFERMARE, nell'ambito delle valutazioni specifiche puntuali, la facoltà dell'applicazione di eventuali ulteriori riduzioni di imposta, a seguito di motivata istanza, corredata da perizia di stima, all'Unità di Progetto Intersettoriale costituita con DGC n. 156 del 11.06.13.
- 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.18/08/2000 n. 267 e succ. mod. ed integrazioni .

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

Il Responsabile della SERVIZIO SERVIZI FINANZIARI E SISTEMA ICT - IL DIRETTORE, Dott. ZACCONE Antonello Paolo, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 20 maggio 2014

Il Responsabile della SERVIZIO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DI SVILUPPO E ATTIVITA ECONOMICHE - IL DIRETTORE, Ing. CERRUTI Giampiero, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, lì 20 maggio 2014

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

ALESSANDRIA, lì 21 maggio 2014

IL PRESIDENTE
ROSSA Maria Rita

IL SEGRETARIO GENERALE
BOCCHIO Orietta

Pubblicata all'albo pretorio on line del Comune il 30 maggio 2014 con pubblicazione numero 1395 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