



# CITTÀ DI ALESSANDRIA

## DELIBERAZIONE DELLA Giunta Comunale

N. 117 / 16120 - 249

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2018.**

Il giorno **sedici** del mese di **maggio** dell'anno **duemiladiciotto** alle ore 12:00 in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **16/05/2018**.

Presiede l'adunanza Prof. CUTTICA DI REVIGLIASCO Gianfranco  
Dei signori Membri della Giunta Comunale

|     |  | <b>Presenti</b> | <b>Assenti</b> |
|-----|--|-----------------|----------------|
| 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 2018.

Sentita la relazione dell'Assessore Programmazione Finanziaria e Bilancio, Cinzia Lumiera

## 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

Delibera di giunta Comunale N. 117 DEL 16/05/2018

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 Innesamento 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.”;*

- 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.”;*

#### 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,

Delibera di giunta Comunale N. 117 DEL 16/05/2018

- 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 2018 ha rilevato il permanere di significative novità introdotte dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) di Alessandria, relativamente alla suddivisione territoriale in zone omogenee;

TENUTO CONTO CHE a seguito dell'incontro tenutosi il 9 marzo 2018 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 in ambito di delineazione planimetrica delle zone catastali omogenee, per le quali si è invece riscontrata la consolidata determinazione della loro specifica valutazione immobiliare;

VALUTATO CHE:

- in assenza di una definitiva stabilizzazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del quadro di riferimento relativo alla nuova zonizzazione O.M.I. in ambito cartografico, occorre comunque procedere con i dati a disposizione all'aggiornamento dei valori medi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2018;
- l'aggiornamento di detti valori medi deve fare conseguentemente riferimento sia all'attuale configurazione delle citate zone OMI, sia all'articolazione del territorio comunale in "*microzone*" ai sensi del D.P.R. n. 138/1998;
- dalla loro correlazione planimetrica scaturisca l'eventuale estensione delle prime, ad oggi in itinere, alle corrispondenti in vigenza delineate dal Decreto Presidenziale;

PRESO ATTO delle quotazioni immobiliari, dell'ultimo periodo di rilevazione relativo al secondo semestre 2017, della banca dati dell' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria in riferimento alle Zone omogenee OMI costituenti parte del territorio comunale.;

RILEVATO CHE:

Delibera di giunta Comunale N. 117 DEL 16/05/2018

- 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", trovano coerente applicazione e sintesi negli allegati al presente provvedimento:
  - 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
  
- è necessario garantire ai contribuenti possessori di aree edificabili nel territorio comunale di poter adempiere all'obbligazione tributaria ad iniziare dal pagamento dell'acconto IMU 2018 (scadenza 16 giugno 2018);

TENUTO CONTO CHE l'articolo 5, comma 6, del vigente Regolamento I.U.C. per la componente I.M.U prevede:

*“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.”*

VISTI

- il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;

PRESO ATTO dei pareri ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.:

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

Dirigente Responsabile Settore Risorse Finanziarie e Tributi  
Dr. Antonello Paolo ZACCONE

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

Dirigente Responsabile Settore Risorse Finanziarie e Tributi  
Dr. Antonello Paolo ZACCONE

A VOTI UNANIMI espressi nelle forme di legge, resi in forma palese,

**DELIBERA**

Delibera di giunta Comunale N. 117 DEL 16/05/2018

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

1. **DI APPROVARE**, 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"*; come meglio delineato negli 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;
2. di **CONFERMARE**, anche per l'anno d'imposta IMU 2018 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

#### 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"*

O.M.I. – Quotazioni immobiliari  
Alessandria 2° semestre 2017

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

ALESSANDRIA, lì 15 maggio 2018

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

ALESSANDRIA, lì 15 maggio 2018

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

ALESSANDRIA, lì 15 maggio 2018

IL PRESIDENTE  
Prof. CUTTICA DI REVIGLIASCO  
Gianfranco

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Ganci Francesca

Pubblicata all'albo pretorio del Comune il 17 maggio 2018 e per giorni 15

IL DIRETTORE

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

IL SEGRETARIO GENERALE