

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 69 DEL 25 Novembre 2014

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2014, AI SENSI DELL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IUC-IMU).

L'anno 2014 Il giorno venticinque del mese di Novembre alle ore 09:00, convocata con appositi avvisi, si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

1. MALAVASI ILENIA	Sindaco	S
2. MARZOCCHINI GIANMARCO	Vice Sindaco	S
3. DITTAMO LUCA	Assessore	S
4. MAIOLI MONICA	Assessore	S
5. TESTI FABIO	Assessore	S
6. VENERI ELENA	Assessore	S

Presenti: 6

Assenti giustificati: 0

Assiste il SEGRETARIO del Comune dr. CERMINARA FRANCESCA

MALAVASI ILENIA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza dichiara aperta la seduta, ed invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 69 DEL 25/11/2014

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2014, AI SENSI DELL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IUC-IMU).

LA GIUNTA COMUNALE

L'Assessore al Bilancio illustra la relazione tecnica del Dirigente del Settore Programmazione Territoriale e Patrimonio in merito all'argomento in oggetto che così recita:

“A seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 147 del 27.12.2013 che ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC) composta dall'Imposta Municipale Propria (IUC-IMU), dal Tributo sui Servizi Indivisibili (IUC-TASI) e dalla Tassa sui Rifiuti (IUC-TARI), il Comune di Correggio, con deliberazione consiliare n. 23 del 30 luglio 2014 ha provveduto a dotarsi del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IUC-IMU).

L'art. 1, comma 703 della Legge n. 147/2013 precisa che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU, dal che si può evincere che la disciplina IMU, contemplata dal D.L. n. 201/2011, resta applicabile laddove non sostanzialmente modificata dalla nuova disciplina IUC-IMU

Per fornire utile riferimento al contribuente nella corretta applicazione dell'imposta e parallelamente agevolare l'effettuazione dei controlli in materia di IUC-IMU da parte dell'ufficio comunale competente, in particolare per quanto attiene le dichiarazioni e i pagamenti relativi alle aree edificabili, il predetto Regolamento prevede che periodicamente la Giunta Comunale, definisca i valori medi di mercato da attribuire alle diverse tipologie di aree edificabili presenti nel territorio comunale quali indicazioni di carattere orientativo.

A tale scopo, il Settore Programmazione Territoriale ha elaborato una proposta di valorizzazione che tiene conto, per raggruppamenti generali, delle destinazioni d'uso primarie delle aree edificabili, del loro posizionamento nel territorio e dell'andamento del mercato immobiliare registrato negli ultimi anni.

Ogni raggruppamento contiene poi indicazioni circa la valorizzazione delle diverse aree edificabili presenti, ulteriormente suddivise in base alla destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale per le diverse zone omogenee.

Nell'elaborazione di tale proposta, si è suddiviso il territorio comunale in tre grandi aree, corrispondenti rispettivamente al centro urbano del capoluogo, alla frazione di Prato ed alle restanti frazioni unitariamente : tale suddivisione, per forza di cose generalizzata, tiene conto del fatto che gli ambiti territoriali così individuati presentano caratteristiche comuni per appetibilità del mercato e andamento dei valori nel tempo.

Per ovvie esigenze organizzative e gestionali, la proposta ha delineato ambiti di interesse piuttosto ampi, in palese contrasto con la necessità di definire valori appropriati per ogni singola area edificabile presente sul territorio.

Per tale motivo, al fine di ricomprendere i valori più probabilmente riscontrabili nelle diverse zone contenute nei raggruppamenti individuati, si è definito un valore minimo ed un valore massimo per ciascun ambito territoriale, secondo il prospetto riepilogativo allegato.

In tal modo, il controllo sulla congruità delle denunce di variazione IMU e relativi pagamenti potrà essere condotto con una prima valutazione di compatibilità dei valori dichiarati rispetto agli intervalli previsti nell'ambito territoriale interessato. Solo in caso di scostamento da tali intervalli o di dubbio sul collocamento all'interno degli stessi dell'area denunciata, potrà essere effettuata una verifica più raffinata, mediante perizia di stima dei terreni interessati.

Dalla verifica degli esiti delle procedure di alienazione di aree edificabili di proprietà comunale e dai dati sintetici relativi al mercato immobiliare locale, deriva una sostanziale stabilità dei valori già stimati negli anni precedenti, per le analoghe verifiche compiute in relazione all'applicazione delle imposte ICI ed IMU.

Tale stabilità deriva presumibilmente dal perdurare della congiuntura di rallentamento delle vendite registrate dal mercato immobiliare locale, che ha di molto allungato i tempi medi di conclusione delle trattative, pur mantenendo come detto relativamente stabili i prezzi richiesti.

In aggiunta alla suddetta valorizzazione media per zone omogenee, secondo quanto disposto all'art. 3 del Regolamento IUC-IMU si è proceduto a distinguere, nei casi delle aree edificabili di espansione, il valore dei lotti prima e dopo le fasi di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione.

Infatti, pur considerando l'invarianza della destinazione d'uso urbanistica, è indubbio che il valore venale delle aree oggetto di nuova urbanizzazione risulta notevolmente incrementato in conseguenza della realizzazione delle infrastrutture e dei servizi a rete, nonché per l'effetto di concentrazione dell'indice territoriale sulle superfici fondiarie nette.

Inoltre, sempre nell'ottica di fornire un utile ausilio al contribuente, si è provveduto a stimare un parametro di riferimento per l'attribuzione del valore di "area edificabile" alle unità collabenti censite nella categoria F2, più in generale, ai fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione, ove si pone l'esigenza di definire una base imponibile per l'immobile.

In tali casi infatti, secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 6 del D. Lgs. 504/1992 e recepito al punto 8 dell'art. 4 del Regolamento IUC-IMU –"Disciplina degli immobili inagibili e/o inabitabili e di fatto non utilizzati" l'imposta è dovuta sulla base del valore dell'area, da considerarsi comunque a tale fine fabbricabile, mentre nessun valore è attribuito all'edificio.

Prescindendo dai casi di fabbricati all'interno di aree effettivamente edificabili in base allo strumento urbanistico vigente, per i quali è ovvio il rimando alle tabelle dei valori medi, non risulta immediata la valutazione nei casi in cui l'immobile collabente o in fase di costruzione insista su terreno agricolo o comunque non edificabile, cioè privo di indice edificatorio.

Per queste situazioni, si è quindi ritenuto opportuna la definizione di valori di riferimento (vedi apposite tabelle allegate) che tengono conto di tale anomalia, da applicarsi ad una superficie di terreno edificabile virtuale, ricostruibile a partire dalla superficie complessiva del fabbricato esistente o in corso di costruzione, applicando l'indice teorico di 0,50 mq/mq.

Si specifica che tutti i valori venali proposti per le diverse zone omogenee corrispondono a valori medi di mercato e non tengono conto di situazioni eccezionali desumibili dalla valutazione specifica dei singoli casi, pertanto, non si esclude a priori la possibilità per particolari lotti o zone, di giustificare valori differenti da quelli indicati sulla base di oggettive motivazioni."

Dopodichè

LA GIUNTA COMUNALE

PRESO atto della relazione tecnica sopra riportata;

VISTO il vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IUC-IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30 luglio 2014;

RITENUTO opportuno, ai sensi dell'art. 3 del citato Regolamento, determinare i valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio comunale per l'anno 2014, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del possibile contenzioso derivante dai controlli delle dichiarazioni IMU in materia di aree edificabili;

VISTA la proposta di valorizzazione delle aree edificabili suddivise in ambiti territoriali omogenei predisposta dal Servizio Programmazione Territoriale di cui alle tabelle allegate al presente atto (allegato A);

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ;

RILEVATO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere FAVOREVOLE :

- il Dirigente del Settore V -Territorio per quanto concerne la regolarità tecnica
- il Dirigente del Settore II – Programmazione Finanziaria e Servizi Interni per quanto riguarda la regolarità contabile ;

A VOTI UNANIMI, espressi nei modi e forme di legge;

D E L I B E R A

1. di approvare i valori venali delle aree fabbricabili (minimo/massimo) site nel territorio del Comune di Correggio per l'anno 2014 come dalle tabelle allegate quali parti integranti del presente atto (allegato A).
2. di attribuire ai valori di cui al punto 1 vigenza, ai fini IUC-IMU, **dal 1 gennaio 2014**, nonché per le annualità successive, fino al loro eventuale adeguamento conseguente l'avvenuto accertamento di scostamenti nel mercato immobiliare locale.
3. di confermare il carattere orientativo e non vincolante dei valori elaborati dal Settore Territorio, facendo salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992) che riconduce il valore imponibile per le aree edificabili al valore venale delle stesse al 1° gennaio di ogni anno.

Successivamente, con separata apposita votazione dall'esito unanime

La Giunta Comunale

Dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art.134, 4° comma, del D.Lgs. 28 agosto 2000, n. 267.

Il presente atto viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to MALAVASI ILENIA
(Firmato Digitalmente)

IL SEGRETARIO
F.to CERMINARA FRANCESCA
(Firmato Digitalmente)
