



Comune di Castel del Rio

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 47 DEL 11/12/2017

OGGETTO: ADOZIONE CRITERI DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA E DETERMINAZIONE VALORI

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **undici** del mese di **Dicembre** alle ore 15:30 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza	Assenza
Baldazzi Alberto	Sindaco	X	
Masi Daniela	Vice Sindaco	X	
Masi Elisabetta	Assessore		X

Totale presenti: 2 Totale assenti: 1

Presiede l'adunanza il Sindaco Alberto Baldazzi .

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Virgilio Mecca .

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati:

- l'art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, di disciplina dell'istituzione dell'imposta municipale propria, (I.M.U.);
- l'art. 13, comma 1 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge 23 dicembre 2011, n. 214 che anticipa l'imposta municipale propria in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012;
- l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/2002, per il quale la base imponibile ai fini ICI per le aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio delle aree edificabili alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo come parametri di riferimento la zona omogenea territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione urbanistica ed uso consentito e i prezzi medi rilevati sul mercato in occasione della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e che il citato art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011 richiama espressamente anche ai fini della valorizzazione dell'area ai fini IMU;

Visto il Regolamento di disciplina dell'Imposta Municipale Propria approvato con deliberazione C.C. n 41 del 17/9/2012, modificato con deliberazione C.C. n. 8 del 30/4/2014 e con deliberazione C.C. n. 7 del 10/6/2015, tutte esecutive ai sensi di legge;

Visto in particolare l'art. 9, comma 1, relativo ai valori venali di riferimento per le aree fabbricabili, con il quale *al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale ed il relativo metodo di calcolo*, precisando che i valori delle aree fabbricabili definiti con la medesima delibera non costituiscono limitazione al potere di accertamento del Comune;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 20.06.2014, esecutiva ai sensi di legge, relativa alla adozione del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) e il nuovo Regolamento urbanistico Edilizio (RUE) – B.U.R. del 13/8/2014;

Vista la necessità di individuare anche i presupposti di comparazione e trasposizione dei valori delle aree dal precedente strumento urbanistico (PRG) ai nuovi strumenti (PSC-RUE) considerando la contemporaneità degli stessi;

Ravvisata la necessità di uniformare i criteri generali di valutazione delle aree edificabili situate nel territorio dei Comuni facenti parte del Nuovo Circondario Imolese, anche in concomitanza dell'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale Piano Strutturale Comunale (PSC) e del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Richiamato l'atto della Conferenza dei Sindaci del Circondario n. 38 del 15.05.2013, recepita con propria deliberazione G.C. 25 del 20.5.2013, con il quale, ravvisata la necessità di uniformare i criteri generali di valutazione delle aree edificabili situate nel territorio dei Comuni facenti parte del Nuovo Circondario Imolese, anche in concomitanza dell'adozione dei nuovi strumenti di programmazione e controllo territoriale Piano Strutturale Comunale (PSC) e del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), si sono condivisi i criteri generali inerenti la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica sugli immobili per i comuni facenti parte del Nuovo Circondario Imolese e che riporta, oltre alla metodologia operativa adottata, le modalità di definizione dei valori riferiti sia alle aree urbanizzate, che alle aree urbanizzabili (aree inserite nel nuovo strumento urbanistico generale PSC, che comprendono le nuove aree di trasformazione previste nel PSC con funzione residenziale, commerciale/terziaria o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che pur essendo previste nel previgente PRG non sono mai state attuate, fatto salvo

il periodo transitorio, se previsto dalle norme generali del PSC, con facoltà, di presentare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) sulla scorta delle norme urbanistiche previgenti l'adozione del PSC);

Vista la relazione di stima inerente la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica sugli immobili, allegata alla presente quale atto integrante e sostanziale denominata "metodo di calcolo del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta" ai cui documenti si rinvia in ordine alle modalità di calcolo dei valori, differenziati sia per zonizzazione che per l'individuazione degli oneri e delle situazioni concrete che incidono sul valore venale delle aree fabbricabili, relazione di stima elaborata dallo Studio Tecnico GETEC SERVIZI srl Via Rivani 99 40138 BOLOGNA (BO), su incarico dell'Ufficio Tributi Associato del Nuovo Circondario Imolese, in data 27 novembre 2017 prot. gen. 4282/2017;

Preso atto che nell'ambito della relazione di stima, al fine di rendere maggiormente aderenti i valori di stima con le destinazioni d'uso previste dal PRG e RUE, nonché con le quotazioni OMI del mercato immobiliare, i tecnici di riferimento hanno elaborato quotazioni differenziate fra le aree a destinazione residenziale, le aree a destinazione produttive e le aree a destinazione commerciale-direzionale in tutte le zone del territorio comunale;

Preso atto che i valori periodici orientativi di riferimento delle aree fabbricabili, rilevati nell'anno 2017 e contenuti nella relazione allegata (allegato A) sono da considerarsi valori orientativi di riferimento ai fini del controllo e della verifica IMU e che l'ufficio tributi applicherà automaticamente il valore venale determinato per ogni singola zona e per ciascuna epoca di riferimento, e che al verificarsi di concrete situazioni di deprezzamento dell'area, da valutare caso per caso in ordine alla sussistenza di uno o più dei presupposti indicati nella relazione di stima;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Castel del Rio n. 63 del 21.11.2011 con cui si è stabilito di conferire al Nuovo Circondario Imolese le funzioni comunali in materia di "Servizio Tributi" al fine della gestione in forma associata secondo i tempi e le modalità previsti nelle convezioni allegate al suddetto provvedimento, definendo all'art. 6 della fattispecie relativa alla funzione associata del Servizio Tributi, la dotazione di un'unica struttura organizzativa suddivisa in due poli territoriali, alle dirette dipendenze del Circondario (Area Est: Comuni di Imola, Mordano, Casalfiumanese, Borgo Tossignano, Fontanelice, Castel del Rio e Area Ovest: Castel San Pietro Terme, Medicina, Dozza, Castel Guelfo di Bologna);

Visto il decreto prot. n. 9084/6 del 27/10/2015 del Presidente del Nuovo Circondario Imolese di nomina del dott. Roberto Monaco quale dirigente del Servizio Tributi Associato Nuovo Circondario Imolese;

- accertato che la presente proposta di deliberazione è priva di rilevanza contabile ed economica;

Visto che, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui trattasi del Responsabile di Procedimento, Dott. Monaco Roberto, è stato espresso il solo parere di regolarità tecnica, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, prescindendo da quello di regolarità contabile per le motivazioni di cui sopra;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese;

D E L I B E R A

- 1) di approvare le valutazioni riportate nella relazione di stima inerente la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale unica sugli immobili denominata "metodo di calcolo del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta", allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale ed elaborata dai tecnici di riferimento dallo Studio Tecnico GETEC SERVIZI srl Via Rivani 99

40138 BOLOGNA (BO) e ricevuta il 27/11/2017 (allegato A), approvandone contestualmente i valori orientativi di riferimento delle aree fabbricabili;

- 2) di dare atto che i valori contenuti sono da considerarsi valori orientativi di riferimento ai fini del controllo e della verifica IMU e che pertanto potranno essere rapportati ai singoli casi, qualora vengano dimostrate concrete situazioni di deprezzamento dell'area da parte del contribuente;
- 3) di incaricare il Servizio Tributi di provvedere a dare pubblicità al presente atto presso gli studi e le associazioni nonché alla pubblicazione dei valori di riferimento sul sito web del Nuovo Circondario Imolese – sezione Ufficio Tributi Associato - Comune di Castel del Rio.

Con separata votazione, espressa in forma palese, il presente provvedimento viene dichiarato, all'unanimità immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del d.lgs. 18.08.2000 n. 267, al fine di consentire ai contribuenti di conoscere, nel più breve tempo possibile, i valori per quantificare l'imposta dovuta per IMU.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

(Alberto Baldazzi)

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Virgilio Mecca)

(atto sottoscritto digitalmente)