



Delibera della Giunta Comunale n. 131 del 13/11/2012

AREA: 02
SETTORE: 02

PROPOSTA DI DELIBERA DEL 6/11/2012
PREDISPOSTA DA UFFICIO TRIBUTI

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU): INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI E DEFINIZIONE DEI CORRETTIVI DA APPLICARE.

IL SINDACO

VISTO l'art. 13 del Decreto-legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito nella legge 22 dicembre 2011 n. 214, il quale stabilisce che l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, per la cui identificazione restano ferme le definizioni di cui all'art. 2 del D.Lgs 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'ICI;

VISTO l'art. 5, comma 5 del D.Lgs n. 504/1992, richiamato dall'art. 13, comma 3 del DL n. 201/2011, il quale prevede che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale 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";

VISTO l'art. 59, comma 1, lett g) del D.Lgs 15 dicembre 1997 n. 446, il quale dispone che "con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

CONSIDERATO che tale disposizione non appare più applicabile all'IMU, a fronte dell'eliminazione del richiamo alle disposizioni contenute nell'art. 59 del D.Lgs 446/1997, disposto dal DL 16/2012, convertito in L 44/2012;

CONSIDERATO che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 23/12/2009 era stato approvato il documento di valutazione delle aree edificabili e dei correttivi da applicare;

CONSIDERATO, inoltre, che:

- l'Agenzia delle Entrate non ha fornito indicazioni in merito ai valori utilizzati per le aree edificabili, come da nostra richiesta in data 07/11/2012, prot. 11935 e che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare non dispone di dati in tal senso;
- al momento non si dispone di altri elementi certi per procedere ad una corretta individuazione di nuovi valori di riferimento, tenuto conto, in particolare, dell'attuale situazione di criticità del mercato immobiliare,

RILEVATA la necessità di fornire al più presto ai contribuenti un valore di riferimento per effettuare il calcolo del versamento entro il termine di scadenza;



SENTITO il Responsabile dell'Ufficio Tributi e del Servizio Finanziario;

RITENUTO, pertanto, riconfermare i valori di riferimento ed i contenuti del suddetto documento di valutazione;

RICHIAMATO il vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU, approvato con deliberazione comunale n. 33 del 05/10/2012, in particolare l'art. 7;

RITENUTO che la competenza all'individuazione dei valori di cui alla presente delibera è rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 della LR n. 54/1998;

VISTO lo Statuto comunale approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 13 settembre 2001;

VISTO il favorevole parere di legittimità espresso dal Segretario comunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera d) della l.r. 46/1998 e s.m.i;

PROPONE

1. DI INDIVIDUARE, quali valori di riferimento per le aree edificabili, i valori contenuti nel documento "Imposta municipale propria (IMU): valutazione delle aree fabbricabili e definizione dei correttivi da applicare" che, allegato alla presente, ne costituisce parte integrante e sostanziale;
2. DI STABILIRE che:
 - eventuali versamenti effettuati dai contribuenti, sulla base di valori superiori a quelli individuati dal Comune, non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
 - nel caso in cui non si ritenessero congrui i valori di riferimento individuati dal Comune, ai contribuenti è rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili, a seguito della presentazione di una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune.

IL SINDACO
(Guido YEUILLAZ)

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA nella seduta del 13/11/2012 la suesposta proposta di deliberazione;

RITENUTA la stessa meritevole di approvazione per le motivazioni di fatto e di diritto sopra enunciate;

VISTI i pareri di legge richiesti ed espressi sulla summenzionata proposta di deliberazione che si allegano al presente verbale;



CON VOTAZIONE espressa in forma palese, per alzata di mano, nei seguenti risultati:

Presenti	5
Assenti	1
Votanti	5
Voti favorevoli	5
Voti contrari	0
Astenuti	0

DELIBERA

- 1) DI APPROVARE la proposta di deliberazione in premessa integralmente riportata completa di documenti istruttori depositati in atti, facente propria le motivazioni e il dispositivo;
- 2) DI TRASMETTERE copia del presente verbale agli Uffici competenti per la corretta esecuzione di quanto disposto.



OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU): VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI E DEFINIZIONE DEI CORRETTIVI DA APPLICARE.

1. Aspetti generali

1.1

Sono soggette al versamento dell'IMU tutte le aree fabbricabili libere ricadenti nelle zone omogenee A, B, C, e D del Piano Regolatore Generale Comunale. Per le zone omogenee A valgono le considerazioni di cui a punto 1.6; tutte le altre zone omogenee sono escluse dalla tassazione.

1.2

Per area fabbricabile si intende una porzione di terreno identificata catastalmente con la relativa particella.

1.3

Il valore di riferimento per le aree edificabili per l'anno 2012 e anni successivi se non intervengono modificazioni è il seguente:

ZONE PRG	Valore euro/metro quadrato
A	87,15
BA1, BA5, BA6, BA7, BA9, BA13, BA14, BA15, BA16, BA17	87,15
BA2, BA4, BA8, BA10, BA11, BA3, BA12,	69,72
BC1, BC2	67,60
CA1, CA2	139,44
CD1	42,26
D	15,50

1.4 – 1.5 soppressi

1.6

In caso di nuova edificazione tramite P.U.D. in una zona omogenea A (centro storico), l'area interessata sarà parificata alle zone omogenee B e C e quindi soggetta al versamento



dell'IMU; l'imposta sarà dovuta dalla data del rilascio dell'atto autorizzativo (concessione edilizia o altro) sino alla data di fine lavori.

1.7

Non sono soggette al versamento dell'imposta quelle aree fabbricabili che, pur trovandosi in zone omogenee A, B, C e D, siano prive di capacità edificatoria. Le aree fabbricabili che al contrario abbiano acquisito capacità edificatoria oltre alla propria, saranno tenute al versamento dell'IMU anche per tale maggiore quota.

1.8 Lotti già parzialmente edificati

Ai fini delle determinazioni della capacità edificatoria di lotti già parzialmente costruiti e/o di nuovi terreni:

- il lotto di pertinenza dell'edificio è quello ricavabile nelle pratiche depositate presso l'archivio edilizio comunale ai sensi della legge n. 765 del 1° settembre 1967;
- per gli edifici costruiti precedentemente al 1967, non essendo possibile alcuna verifica puntuale, si considera quale lotto di pertinenza il mappale occupato dall'edificio rilevabile catastalmente, fatta salva una diversa composizione del lotto, da dichiarare attraverso autocertificazione da depositare in comune e che costituirà riferimento ai fini delle future istanze edilizie;
- ai sensi dell'art. 69 delle vigenti N.D.A del PRGC eventuali terreni acquisiti successivamente all'entrata in vigore della suddetta legge non sono da considerarsi come lotti di pertinenza e pertanto godono della capacità edificatoria della zona omogenea nella quale ricadono.

L'IMU è dovuta sull'eventuale superficie urbanistica residua soltanto nel caso in cui risulti superiore a 70 mq.

2. Aspetti puntuali e correttivi

2.1

I correttivi per la diminuzione del valore sono applicati alla singola particella solo se questa è intestata diversamente da quelle confinanti; pertanto la valutazione di una area fabbricabile viene fatta con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti riconducibili ad un unico proprietario (lotto); la presenza di strade interrompe la continuità del lotto.

2.2

Nel caso di terreni che permettano l'edificazione di fabbricati con la manica massima realizzabile inferiore a 5 metri si applica una riduzione del 50% sul valore dell'area fabbricabile.



I lotti inedificabili per presenza di fasce di rispetto da strade, ferrovie, corsi d'acqua e altri fabbricati, per i quali risulta impossibile cedere la capacità edificatoria in quanto le aree limitrofe sono già edificate, oppure ricadenti in zona non edificabile, la percentuale di riduzione è del 75%.

2.3

Nel caso di mancanza di accesso carrai si applica una riduzione del 10% sul valore dell'area fabbricabile.

2.4

Nel caso della presenza di una servitù di passaggio pedonale o carrai o di altri tipi quali oleodotti, gasdotti, linee elettriche di media alta tensione, cavi di fibre ottiche che insiste fino al 10% della superficie del terreno, si applica una riduzione del 10% sul valore dell'area fabbricabile; se la servitù stessa insiste dal 11% al 30% della superficie del terreno si applica una riduzione del 25% sul valore dell'area fabbricabile; se la servitù stessa insiste oltre il 30% della superficie del terreno si applica una riduzione del 50% sul valore dell'area fabbricabile.

2.5

Nel caso di presenza di fasce di rispetto si applica una riduzione del 10% sul valore dell'area fabbricabile.

2.6

La somma dei correttivi applicabili ad una area fabbricabile non può comunque superare la misura del 50% del valore della stessa.

2.7

Per l'applicazione delle casistiche di cui ai punti 2.3 e 2.4 i proprietari saranno tenuti alla presentazione di apposita autocertificazione che attesti il possesso dei requisiti elencati da parte dell'area fabbricabile.