COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

DELIBERAZIONE **N. 66**

C O P I A

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DAL 01/01/2014 - APPROVAZIONE.**

Addì **VENTI MAGGIO DUEMILAQUATTORDICI,** alle ore **11:00,** nella sala di Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, vennero oggi convocati i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1)	**Aureli Daniela Enrica**	**- SINDACO**	**Presente**
2)	**Benedetti Lorenzo**	**- VICE-SINDACO**	**Assente**
3)	**Cecconi Giuseppe**	**- ASSESSORE**	**Presente**
4)	**Antonelli Luca**	**- ASSESSORE**	**Presente**
5)	**Fabbri Maurizio**	**- ASSESSORE**	**Presente**

Assiste il **Segretario Comunale Dott.ssa Brizzi Clementina,** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Dott.ssa Aureli Daniela Enrica, Sindaco,** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Copia trasmessa per competenza

- Area Economico Finanziaria Tributi/Personale
- Area Territorio e Sviluppo
- Area Servizi Generali, Servizi Sociali e alla Persona
- Area Servizi Demografici, Elettorale e Scolastici
- Area Sicurezza e Vigilanza
- Segretario Comunale
- Sindaco
- Assessore _____
- _____

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 66 DEL 20/05/2014

OGGETTO:
CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DAL 01/01/2014 - APPROVAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili,

RILEVATO CHE:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come "*l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità*.";
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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;

CONSTATATO che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

VISTO il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

PRESO ATTO quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di "*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*";

TENUTO CONTO che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997;

RITENUTO tuttavia opportuno procedere alla individuazione di valori di riferimento da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio come previsto nell' art. 13 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in data 29/4/2014 e, precisato che ai sensi del medesimo art. 13 comma 2) in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

CONSIDERATO inoltre che la delibera di approvazione dei valori di riferimento sopraindicati può essere modificata annualmente e che in mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente;

VISTO che il valore delle aree/immobili deve essere proposto alla Giunta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;

CONSIDERATO CHE le eventuali limitazioni al valore dell'immobile, con particolare riferimento alla zona territoriale di ubicazione e alla destinazione d'uso consentita, sono considerate per determinare la base imponibile e

quindi la concreta misura dell'imposizione, che tiene conto del valore del bene conseguente ai vincoli urbanistici; in particolare, le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in una qualsiasi zona qualificata edificabile dal Piano generale (PRG o PSC) non escludono la natura edificatoria della stessa e quindi l'applicazione dell'imposta, perché tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio;

RICHIAMATA la stima effettuata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale predisposta sotto forma di tabella di valori suddivisi in località e zona territoriale e l'annesso allegato: "Valutazione di particolari aree edificabili", allegati al presente atto come parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che detta stima ha tenuto conto della singola zona territoriale di ubicazione dell'area, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RITENUTO , pertanto, di dover adottare come parametri di riferimento, i valori desunti dalla stima di cui sopra da applicare su ogni area edificabile, al fine dell'imposta comunale sugli immobili questo per costituire supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio;

VISTI:

- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;
- lo Statuto comunale

ACQUISITI il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'Art. 49 del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni;

CON VOTI UNANIMI resi nei modi di legge;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE,** per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2014, così come risultano dall'allegata stima predisposta sotto forma di tabella e l'annesso allegato: "Valutazione di particolari aree edificabili", che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. **DI DARE ATTO CHE** i valori di cui al precedente punto 1) sono da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio come previsto nell'art. 13 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 in data 29/4/2014;

3. **DI DARE ATTO** inoltre che in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

4. **DI PRECISARE** che la delibera di determinazione di valori di riferimento può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente;

5. **DI PUBBLICARE** il presente atto all'albo pretorio on line del Comune di Castiglione dei Pepoli per n. 30 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta unica comunale (I.U.C.), componente IMU;

6. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/00, n. 267.

COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI
(Provincia di Bologna)

TABELLA Valori delle aree edificabili, in Euro per mq., individuato per località, destinazione urbanistica del PRG VIGENTE e modalità di attuazione valida dal 1/1/2014

I valori sono da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile , l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.(art. 13 Regolamento IMU - delibera CC n. 25 del 29/4/2014)

B2 B3 ZONE RESIDENZIALI	
Capoluogo	50,00
Lagaro comprese Loc. Le Doccie di Sopra e Casellina	40,00
Baragazza comprese loc. Bronia e Serraglio	30,00
Creda compresa Loc. Ca' Motori	20,00
Sparvo/ Spianamento/Ca' D'onofrio	20,00
Rasora compresa loc. Le Rose	18,50
Roncobilaccio compresa Via del Casello	25,00
S.Giacomo	20,00
Lagora	18,50
Monte Baducco	18,50
Altre località minori	13,00

D2 ZONE ARTIGIANALI NUOVE	
D2.1 (Lagaro)	10,00
D2.2 (Lagora)	10,00
D2.3 (Cà di Landino)	10,00
D2.4 (Roncobilaccio)	10,00

ZONE C NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	
C01 (Lagaro)	20,00
C02 (Lagaro)	20,00
C03 (Baragazza Loc. Serraglio)	16,50
C1 (Lagaro)	12,00
C2 (Lagaro)	12,00
C3 (Lagaro)	12,00
C05 (Capoluogo)	18,00
C6 (Capoluogo)	27,50
C7 (Capoluogo)	18,00
C8 (Roncobilaccio)	10,00
C9 (Baragazza)	10,00
C10 (Capoluogo)	18,00
C015 (Capoluogo)	18,00

D3 ZONE ARTIGIANALI MISTE RESIDENZIALI	
D3 Capoluogo	30,00
D3 Roncobilaccio	12,00

D1 ZONE ARTIGIANALI ESISTENTI	
D1 (Capoluogo)	15,00
D1 (Lagaro)	11,50
D1 (Lagora)	15,00
D1 (Roncobilaccio)	9,00
D1 (Creda)	9,00
D1 (Altre località minori)	9,00

D4 ZONE DESTINATE ALL'ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA	
D 4.2 (Capoluogo)	6,00
D 4.2 (Altre località)	4,50
D 4.3 (Altre località minori)	5,50

D7 ATTREZZATURE PER CAMPEGGIO	
D7 - Monte Tavianella	4,50
D7 - Baragazza	5,50
D7 - San Giacomo	4,50

D8 DEPOSITI A CIELO APERTO	
D8 (Altre località minori)	5,50

Per altre località minori si intendono le aree non comprese nei centri abitati sopraindicati come perimetrati nel PRG vigente.

Per le aree edificabili gravate da "particolari vincoli", la valutazione è fatta sulla base di cui all'allegato alla presente.

Il valore al mq. delle aree ricadenti in zone con destinazione urbanistica B1 di piano regolatore può essere calcolato in misura pari al 62%(con arrotondamento all' Euro inferiore o superiore a seconda che la frazione superi o no i 50 centesimi) dei valori previsti per le zone B2 e B3 delle località corrispondenti (ad esempio valore al mq. per un terreno di categoria B1 sito nel Capoluogo: € 29,00)

COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI
(Provincia di Bologna)

ALLEGATO ALLA TABELLA AVENTE AD OGGETTO "CRITERI PER LA VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI"

Valutazione di particolari aree edificabili

Il presente documento definisce le modalità e le procedure per la valutazione, ai fini I.U.C. – I.M.U., delle aree edificabili gravate da "particolari vincoli".

I vincoli che gravano sui terreni edificabili, nella sostanza, si possono così riassumere:

1. Fasce di rispetto derivate da elettrodotti o altro;
2. Presenza di movimenti franosi, riportati in cartografia come zone A e B di consolidamento;
3. Caratteristiche morfologiche del terreno che ne impediscono la edificabilità (es. pendenze).

Nella fattispecie dei punti 1 e 2 l'imposta dovuta potrà essere ridotta nella misura percentuale pari all'area gravata da vincolo.
Ad esempio, se su un lotto di superficie pari a mq 1000 complessivi la fascia di rispetto di un elettrodotto (o la zona compresa in frana A o B) incide per 200 mq, l'imposta dovuta sarà ridotta del 20% (200/1000), applicando così un concetto teso ad esigere l'imposta per il terreno sul quale realmente possono essere ubicati i fabbricati, e non sulla parte gravata da vincolo, che contribuisce solo ad incrementare l'indice edificatorio.

Per il vincolo di cui al punto 3, non essendo rilevabile cartograficamente, l'U.T. eseguirà gli opportuni sopralluoghi. Ciò non toglie che in presenza di vincoli di cui ai punti 1, 2 e 3 (che possono anche essere presenti assieme sul lotto) che rendono di fatto le parti residue inedificabili (per esiguità di superficie e/o distanze da strade e confini) il cittadino può richiedere l'esenzione totale dall'imposta.

COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

(Provincia di BOLOGNA)

Piazza Marconi n. 1 - 40035 Castiglione dei Pepoli

Tel. 0534/801611 - Fax 0534/801700

P.I. 00702191206 C.F. 80014510376

Allegato A) alla delibera n. 66 /GC del 20/05/2014

avente ad oggetto: **CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DAL 01/01/2014 - APPROVAZIONE.**

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del Decreto Leg.vo 18.08.2000 n. 267 e con riferimento alla deliberazione sopra indicata, il/i sottoscritto/i esprime/mono:

Parere ***Favorevole*** sulla ***Regolarità Tecnica***

IL RESPONSABILE DI AREA
(F.to Aldrovandi Alessandro)

Parere sulla ***Regolarità Contabile***

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA

==========

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO	IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to AURELI DANIELA ENRICA	F.to DOTT.SSA BRIZZI CLEMENTINA

****

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata sulla sezione Albo Pretorio del sito web istituzionale di questo Comune dal 21/05/2014 al 20/06/2014, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 - 1° co. - del D. Lgs. 267 del 18.08.200 e dell'art. 32 - 1° co. - della L. 69 del 18.06.2009, e viene inoltre contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari come previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 267/2000.

Castiglione dei Pepoli, addì 21/05/2014

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

F.to GIARDINI ANGELA

****

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, il giorno ***20/05/2014***

☒ perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 - 4° c.- D.Lgs. 267/18.08.2000)

☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - 3° c.- D.Lgs. 267/18.08.2000)

Castiglione dei Pepoli, addì 20/05/2014

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

F.to GIARDINI ANGELA

****

Si attesta che la presente deliberazione è copia conforme al suo originale per quanto riguarda il contenuto del provvedimento e per quanto riguarda tutte le attestazioni ad esso riferite.

Castiglione dei Pepoli, addì 22/05/2014

_____