



COMUNE DI ARGELATO

PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

N. 25 del 14/04/2015

OGGETTO:

CRITERI DI DEFINIZIONE E DI ABBATTIMENTO DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - ADEMPIMENTI INTERENTI E CONSEGUENTI

presso la Sala Consiliare del Municipio alle ore 19:30 del seguente giorno mese ed anno:

14 aprile 2015

In seguito a convocazione del Sindaco ai sensi degli artt. 50 del D.Lgs. 267/2000 e 24 dello Statuto Comunale, notificata a ciascun consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi adunato il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

MUZIC CLAUDIA	P	BENFENATI ELISABETTA	A
BINI BARBARA	P	TOLOMELLI CLAUDIO	P
FORESI DYLAN	P	IATTONI PAOLO	P
CARPANI LUISA	P		
MEOGROSSI MATTEO	P		
D'AVINO MADDALENA	P		
TESCARO LORENZO	P		
QUARANTA GIUSEPPE	A		
CEVOLANI WILLIAM	P		
TOLOMELLI ANDREA	P		

Assume la presidenza MUZIC CLAUDIA, Sindaco.

Partecipa il DOTT. MAZZA FAUSTO Segretario Generale.

Il sindaco, dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, ai sensi dell'art. 38, 2° comma, del D.Lgs. 267/2000 dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori per la verifica delle votazioni i Sigg. Consiglieri:

1. BINI BARBARA
2. CEVOLANI WILLIAM
3. IATTONI PAOLO

OGGETTO:

CRITERI DI DEFINIZIONE E DI ABBATTIMENTO DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - ADEMPIMENTI INTERENTI E CONSEGUENTI

Richiamati:

- il vigente Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria, approvato con propria deliberazione n. 11 del 27.2.2012, che all'art. 6 recita:
 1. *La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992.*
 2. *Ai soli fini di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, l'Ente con proprio atto determina per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.*
 3. *Le deliberazioni di cui al precedente comma, già adottate dall'Ente e riferite all'imposta comunale sugli immobili si ritengono applicabili anche ai fini dell'Imposta municipale propria.*
- la propria deliberazione n. 16 del 27.3.2009, recante "*Definizione criteri di stima delle aree fabbricabili nel comune di Argelato e determinazione dei valori di riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) a seguito della intervenuta adozione del P.S.C. - integrazione dello strumento valutativo delle aree approvato con deliberazione C.C. n. 35/2004 con i nuovi ambiti*", con cui si determinavano i coefficienti di abbattimento del valore venale delle aree inserite in ambiti edificabili del Piano Strutturale Comunale, in relazione alle fasi di perfezionamento del diritto edificatorio, da considerarsi nella redazione degli strumenti comunali di valorizzazione a fini tributari;
- la propria deliberazione n. 31 del 21.4.2009, modificata con propria deliberazione n. 75 del 25.11.2009, con cui si approvava la cartografia di classificazione delle aree edificabili secondo PSC a fini tributari, e si determinavano i relativi parametri tecnico-urbanistici di riferimento per le stime;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 111 del 26.11.2009, con cui si approvava il nuovo strumento tecnico di valorizzazione delle aree edificabili da utilizzare quale riferimento a fini tributari;
- la propria deliberazione n. 15 del 26.4.2013, con cui si modificavano i coefficienti di abbattimento del valore imponibile a fini IMU, approvando la seguente scansione:
 - Valore area dalla adozione del PSC (data 30.05.2008): valore venale come da strumento di valutazione comunale, abbattuto dell'80%
 - *Valore area dall'approvazione del PSC (data 27.3.2009) al 31.12.2012: valore venale come da strumento di valutazione comunale abbattuto del 50%;*
 - Valore area dal 1° gennaio 2013 alla data di adozione del POC: valore venale come da strumento di valutazione comunale abbattuto del 75%;
 - Valore area dall'adozione del POC: valore in comune commercio come da apposito strumento di valutazione comunale.

Considerato:

- che questa amministrazione, nell'ambito delle proprie politiche urbanistiche, intende limitare e razionalizzare nel tempo il consumo di suolo, con coerenti riflessi sulle scelte che riguardano le previsioni di Piano Strutturale e l'attuazione delle medesime, in particolare delle aree di nuovo insediamento;
- che la perdurante crisi economica e creditizia, a livello locale, nazionale e sovranazionale, sta ancora confermando una stasi del mercato immobiliare e dell'industria delle costruzioni, e di conseguenza dei tempi di attuazione delle previsioni del piano strutturale comunale approvato, e che ciò incide negativamente sugli effettivi valori di mercato degli immobili;
- che è possibile riconoscere, anche nell'ambito delle aree selezionate dal Piano Operativo Comunale, un progressivo perfezionarsi del diritto edificatorio tra l'adozione e l'approvazione dello strumento;

Dato atto che per tutti gli anni di imposta fino all'anno 2014 compreso i criteri di valutazione delle aree edificabili a fini tributari, da calcolarsi sui valori di cui allo strumento tecnico Giunta comunale n. 111 del 26.11.2009, sono:

- o Valore area inserita in PSC dalla adozione del PSC (data 30.05.2008): valore venale come da strumento di valutazione comunale, abbattuto dell'80%
- o Valore area inserita in PSC e non inserita in POC dall'approvazione del PSC (data 27.3.2009) al 31.12.2012: valore venale come da strumento di valutazione comunale abbattuto del 50%;
- o Valore area inserita in PSC e non inserita in POC dal 1° gennaio 2013 al 31.12.2014: valore venale come da strumento di valutazione comunale abbattuto del 75%;
- o Valore area inserita in POC dalla data di adozione del POC: valore venale come da strumento di valutazione comunale.

Ritenuto opportuno:

- aggiornare i criteri di valutazione a fini tributari delle aree edificabili, in relazione a quanto sopra esposto;
- individuare a questo fine i seguenti due obiettivi:
 - o rimodulazione delle percentuali di abbattimento del valore venale in relazione alla fase di progressivo perfezionamento del diritto edificatorio, a decorrere dall'anno 2015;
 - o revisione dei valori venali delle aree edificabili, considerate a fini del tributo locale, mediante un nuovo strumento tecnico di valutazione da approvarsi da parte della giunta comunale;
- individuare i seguenti nuovi abbattimenti da applicarsi dall'anno 2015 ai valori nuovo strumento tecnico:
 - o Valore area inserita in PSC e non inserita in POC dal 1° gennaio 2015: valore venale come da strumento di valutazione comunale abbattuto dell'80%;

Numero 25 Seduta del 14/04/2015

- Valore area inserita in POC dall'adozione del POC: valore venale come da strumento di valutazione comunale abbattuto del 20%;
- Valore area inserita in POC dall'approvazione del POC: valore venale come da strumento di valutazione comunale;

Ritenuto opportuno inoltre procedere alla redazione di un nuovo strumento tecnico di valutazione delle aree edificabili al fine dell'applicazione del tributo locale;

Dato atto che tale modificazione comporta una potenziale diminuzione delle previsioni di entrata, di cui si è tenuto debito conto nella redazione del bilancio di previsione 2015/2017;

Udita la relazione dell'Assessore al bilancio Scrivano, il quale riferisce che la presente proposta di deliberazione sorge dalla necessità di dare puntuale risposta a problemi di sovrapposizione tra la normativa urbanistica e la normativa fiscale in materia; il Comune non può considerare esenti da IMU i terreni inseriti nel POC, ma ritiene di dover tenere in considerazione le pronunce della Commissione tributaria in merito alla definizione dei criteri oggetto di questo provvedimento, intervenendo quindi sulla base imponibile ai fini del calcolo dell'IMU, sui valori venali e sulla percentuale di abbattimento, elevata all'80% della base imponibile, calcolando così l'IMU sul 20% dei valori venali, che saranno poi ridefiniti con successiva deliberazione della Giunta Comunale, nel rispetto del riparto delle competenze degli organi;

Udito l'intervento del Sindaco Presidente, che precisa che i criteri proposti tengono conto della distinzione tra terreni inseriti in POC adottata e terreni inseriti in POC approvato; si è riconosciuto il fatto che i valori attribuiti a quei terreni non erano più attuali;

Udito l'intervento del Consigliere Tolomelli Andrea, il quale prende atto che la presente proposta conferma e potenzia l'indirizzo dato in precedenza; quando si fece una scelta diversa, in un altro momento del mercato immobiliare, essa non fu molto produttiva per il Comune, anche se non era facile prevederlo; ora si procede in questo senso, anche se sarebbe stato forse opportuno elevare ulteriormente la percentuale di abbattimento, per evitare contenziosi;

Udito l'intervento del Consigliere Meogrossi, che osserva che il Gruppo di Minoranza presente nello scorso mandato ha sostenuto per anni queste posizioni, per cui è opportuno dare ora atto delle loro ragioni;

Udita la replica dell'Assessore Scrivano, il quale precisa che la richiesta, formulata in passato, di totale esenzione dall'IMU dei terreni inseriti in POC è illegittima, e la sua applicazione poteva comportare un danno erariale; l'interpretazione che oggi viene data consente di dare comunque soluzione ad un problema reale, abbassando la base imponibile;

Visti:

- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs. 30.12.1992, n. 504;
- il D.Lgs. 15.12.1997, n. 446;
- il D.Lgs 18.08.2000, n. 267;
- gli allegati pareri resi ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Con n. undici voti favorevoli, unanimi, espressi nei modi e nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1. di definire i seguenti nuovi abbattimenti dei valori a fini dell'applicazione del tributo locale delle aree edificabili, a partire dall'anno 2015, da applicarsi ai valori individuati dal nuovo strumento tecnico:
 - Valore area inserita in PSC e non inserita in POC dal 1° gennaio 2015: valore venale come da strumento di valutazione comunale abbattuto dell'80%;
 - Valore area inserita in POC dall'adozione del POC: valore venale come da strumento di valutazione comunale abbattuto del 20%;
 - Valore area inserita in POC dall'approvazione del POC: valore venale come da strumento di valutazione comunale;

2. di dare mandato alla giunta comunale di approvare senza ritardo il nuovo strumento tecnico di valorizzazione delle aree edificabili, al fine dell'applicazione del tributo locale;

3. Di dare atto che tale modificazione comporta una potenziale diminuzione delle previsioni di entrata, di cui si è tenuto debito conto nella redazione del bilancio di previsione 2015/2017;



COMUNE DI ARGELATO
PROVINCIA DI BOLOGNA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 25 del 14/04/2015

OGGETTO:

CRITERI DI DEFINIZIONE E DI ABBATTIMENTO DEI VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU - ADEMPIMENTI INTERENTI E CONSEGUENTI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
dott.ssa MUZIC CLAUDIA

FIRMATO
IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. MAZZA FAUSTO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).