



Deliberazione n. **51**

IN DATA **28-06-2012**

COMUNE DI SOLAGNA (VI)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE EDIFICABILI AI FINI DEL CONTROLLO E DEGLI ACCERTAMENTI. IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA. ANNO 2012.

L'anno **duemiladodici**, addì **VENTOTTO** del mese di **giugno**, alle ore **20:30**, nella residenza municipale, per convocazione del Sindaco, si e' riunita la Giunta Comunale.
Eseguito l'appello risultano:

Nervo Carlo	Sindaco	P
Ferracin Roberto	Vice-Sindaco	P
Campagnolo Mirko	Assessore Esterno	P
Carraro Mario	Assessore	P

Partecipa alla seduta il Sig. Segretario Comunale, **Dott. De Antoni Giampietro**.

Il Sig. **Nervo Carlo**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare in ordine all'oggetto sopraindicato.

PARERI ART. 49 D.LGS. 267/2000

RESP. AREA TECNICA

Il responsabile del servizio esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Data **28-06-2012**

F.70

Il Responsabile del Servizio
Geom. GOBBO CHIARA

SERVIZIO RAGIONERIA

Il responsabile del servizio ragioneria esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile. Si attesta inoltre la copertura finanziaria se e come indicato nel presente provvedimento.

Data **28-06-2012**

F.70

per Il Responsabile del Servizio
Dr. De Antoni Giampietro

N. 297 REG. PUBBL.

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo di questo Ente per 15 giorni da oggi.

Solagna, il 10 AGO 2012

F.70

IL SEGRETARIO COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI AREE EDIFICABILI AI FINI DEL CONTROLLO E DEGLI ACCERTAMENTI IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA – ANNO 2012.

IL SINDACO

Illustra l'argomento ricordando che i valori medi venali delle aree fabbricabili, che costituivano i valori minimi di riferimento per il pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili afferente le aree fabbricabili, vengono ora applicati per il calcolo dell'imposta dovuta con riferimento all'I.M.U., imposta che a decorrere dall'anno 2012 sostituisce l'I.C.I.; Propone quindi alla Giunta la conferma dei valori minimi di riferimento determinati con riferimento all'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2006 e successivi, stabilendo però delle differenziazioni che tengano conto dell'indice di edificazione dell'area stessa.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- La presente deliberazione nasce dalla necessità di razionalizzare e/o ottimizzare la cosiddetta "Tabella dei valori delle aree edificabili";
- Con la precedente deliberazione n. 21 del 19.12.2006, il Comune ha approvato (riportandoli in apposita tabella) l'individuazione dei valori minimi delle aree fabbricabili ai soli fini del controllo e degli accertamenti sull'Imposta comunale sugli Immobili;
- Come da disposizioni di legge vigenti, i valori della tabella non costituiscono i *valori venali* in comune commercio ma rappresentano dei limiti minimi finalizzati a:
 - agevolare il contribuente nell'adempimento dell'obbligo tributario;
 - autolimitare la discrezionalità dell'ufficio tributi nella propria attività di controllo allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Dato atto che la razionalizzazione della Tabella, oggetto del presente atto, verte sui seguenti due aspetti:

1. la graduazione del valore delle aree secondo l'indice di edificabilità e lo stato giuridico e/o di fatto dell'area (urbanizzata/non urbanizzata, piano attuativo, conformazione);
2. la disciplina particolare relativa ai fabbricati in corso di costruzione e/o ristrutturazione e/o ampliamento;

1°: La graduazione del valore secondo l'indice di edificabilità e lo stato giuridico e/o di fatto dell'area

Si deve osservare che la nuova tabella reca una serie di coefficienti di incremento o decremento dei valori-base; detti coefficienti sono diretti a modificare il valore-base in riferimento all'indice di edificabilità e alla presenza o meno delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) e alla conformazione.

2°: La disciplina particolare relativa ai fabbricati in corso di costruzione, ristrutturazione, ampliamento

La preesistente deliberazione prevedeva che il valore del fabbricato in costruzione, ristrutturazione e ampliamento venisse considerata come la sommatoria dei metri quadrati dei vari piani al lordo dei muri perimetrali senza tener conto dei metri cubi. Nella presente deliberazione il parametro del mc urbanistico è da considerare come la superficie lorda di tutti i piani fuori terra del fabbricato moltiplicata per l'altezza convenzionale. Al volume urbanistico così ottenuto si applicherà l'indice base di edificabilità pari a 1mc/1mq. (1/1).

Tutto ciò premesso;

Visti gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 recante "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale" con i quali è stata istituita, a decorrere dall'anno 2014, l'imposta municipale propria, destinata ad accorparsi in un'unica imposta (da cui è stata denominata anche imposta municipale unica - IMU) la componente immobiliare dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e l'imposta comunale sugli immobili;

Considerato che l'art. 13 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, ha anticipato, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale propria a decorrere dall'anno 2012;

Considerato che la normativa suddetta rinvia per la determinazione della base imponibile all'articolo 5 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, norma di istituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

Visto l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 504/1992 il quale stabilisce che per le aree fabbricabili il valore da utilizzarsi come base imponibile "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";

Dato atto che con precedente deliberazione n. 14, assunta in data odierna e resa immediatamente eseguibile, il Consiglio Comunale ha proceduto all'approvazione del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica - IMU.;

ALLEGATO A alla delibera di G.C. n.51/2012

1) ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

E' costituita dalle aree con una urbanizzazione residenziale consolidata.

Il valore al metro quadrato e' confermato in € 70,00 (D.C.C. 21/2006)

Gli indici di edificabilità fondiaria da applicare al prezzo base al metro quadrato sono:

ZONE R	Ind. Edificab. Fondiaria max m³	Ind. Edificab. Fondiaria m³/m²	Coefficiente parametrato
69	500		1,00
22	800		1,00
14 - 54	800		1,00
44	1200		1,00
90	600		1,00
79	2400		1,00
76		3,00	
73		2,50	
2-3-4-24-27-29-35-42-51 61-67-78-80-83-85-86-91-92		2,00	
5-6-7-8-10-11-12-13-15-17-19-25-34 39-47-48-49-53-55-58-60-64-70-72 74-75-81-82-87-88-89-93-96-97-98		1,50	
50		1,30	
1-9-16-18-26-28-30-31-32-33-36-37-38 40-41-43-45-46-52-56-57-59-62-63-65 66-68-71-77-84-94-95-99-100		1,00	
21 - 23		0,60	
20		0,40	

2) ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato di tipo residenziale e si attuano attraverso SUA.

Il prezzo al metro quadrato è confermato in € 70,00 (D.C.C. 21/2006)

Gli indici di edificabilità da applicare al prezzo base al metro quadrato sono:

Zona SUA	Indice edificabilità territoriale	
2	m ³ /m ²	1,00
3	m ³ /m ²	0,80
4	m ³ /m ²	1,00
5	m ³ /m ²	1,00
6	m ³ /m ²	0,80
7	m ³ /m ²	1,00
8	m ³ /m ²	1,00
9	m ³ /m ²	1,00
10	m ³ /m ²	1,50
11	m ³ /m ²	1,50

12	m ³ /m ²	1,00
13	m ³ /m ²	1,50

3) ZONA CENTRO STORICO SOGGETTA A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (SUA)

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato in centro storico e si attuano attraverso SUA.

Il prezzo al metro quadrato è confermato in € 40,00 (D.C.C. 21/2006)

Il valore dell'area è costituito dal prodotto del prezzo base al metro quadrato per la superficie fondiaria.

4) ZONA CENTRO STORICO SOGGETTA A INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

Sono costituite dalle aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o manufatti isolati di interesse ambientale.

Il prezzo al metro quadrato è confermato in € 40,00 (D.C.C. 21/2006)

Il valore dell'area è costituito dal prodotto del prezzo base al metro quadrato per la superficie fondiaria.

5) ZONE PRODUTTIVE

Sono costituite dalle aree destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali.

Il prezzo al metro quadrato è confermato in € 45,00 (D.C.C. 21/2006)

Il valore dell'area è costituito dal prodotto del prezzo base al metro quadrato per la superficie fondiaria.

6) Eventuali valori inferiori ai minimi di cui sopra devono essere giustificati da particolari situazioni orografiche e morfologiche del terreno edificabile, singolarmente valutati.

7) Per i fabbricati o parti di essi oggetti di intervento di recupero, aumento volumetrico e ristrutturazione siti in zona montana, intendendo la stessa come sopraelevata oltre i mt. 1000, alla tariffa base di € 70,00 al mq andrà applicata una riduzione del 40% (€ 42,00 al mq).

Visto l'art. 5 co.4 del suddetto Regolamento il quale prevede che:
"L'Amministrazione, con deliberazione della Giunta Comunale, può determinare, ai soli fini indicativi, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse."

Ritenuto opportuno, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare e dell'approvazione del Piano degli Interventi avvenuto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 14.11.2011, regolarmente entrato in vigore decorsi quindici giorni dalla pubblicazione avvenuta lo scorso 01.12.2011, confermare i valori di riferimento, ai fini dei controlli sui valori posti alla base del calcolo della nuova imposta nonché per la futura attività accertativa IMU, delle aree fabbricabili completandoli con i coefficienti di incremento e/o decremento come da tabella allegata;

Visto l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;

Visto il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 recante "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Acquisiti il favorevole parere tecnico in ordine alla proposta di cui sopra espresso dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Gobbo Chiara e il parere favorevole del competente Responsabile del servizio;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi di legge;

DELIBERA

- 1) Di dare atto che la premessa è parte integrante del presente dispositivo;
- 2) Di confermare i valori minimi al mq per le aree edificabili come stabiliti con deliberazione consiliare n. 21/2006, rapportandoli ai nuovi coefficienti di rivalutazione stabiliti in sede di PI (Piano degli Interventi) che tengono conto dell'indice di edificabilità, dei piani attuativi, dell'urbanizzazione e della conformazione del terreno, che, inseriti nella tabella **Allegato A** costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3) Di introdurre una nuova valutazione a metro cubo per i fabbricati in ristrutturazione e/o ampliamento o parti di essi oggetto di interventi di recupero quale prodotto tra la superficie lorda di tutti i piani fuori terra del fabbricato e l'altezza convenzionale.
- 4) Di fissare l'altezza convenzionale in metri 3 (tre);
- 5) Di fissare l'indice base di edificabilità in lmc/lmq (1/1)
- 6) Di precisare che i valori così determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo di indirizzo per le attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni, rettifiche fiscali...
- 7) Di dare atto che i valori di cui alla tabella **Allegato A** troveranno applicazione con decorrenza dal 01.01.2012.

Con apposita separata ed unanime votazione, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

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

F.T.O
Il Presidente
Nervo Carlo

F.T.O
Il Segretario
Dott. De Antoni Giampietro

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art. 134 D. Lgs. 18.8.2000 n.267)

Si certifica che la presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/00,
il _____.

Solagna, Il _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Li 10 AGO. 2012



Il Segretario Comunale/Il Funzionario Incaricato

[Handwritten Signature]