



COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO

Provincia di Piacenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. ATTO **46**

SEDUTA DEL **08/05/2017** - ORE 14,00

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI PER LE AREE FABBRICABILI IN COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO AI SENSI DEL D. L. 06.12.2011 N. 201 CONVERTITO CON LEGGE 22.12.2011, N. 214.

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
ZANREI GIANNI	X	
BUONADITTA ANNA	X	
TASSARA ANTONIO		X
TONDELLI ALESSANDRO	X	
PREVIDI ROBERTA	X	

L'anno **Duemiladiciassette** il giorno **otto** del mese di **maggio** alle ore **14,00** nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la giunta comunale. Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco Gianni Zanrei assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Rossella Russo.

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- gli artt. 8 e 9 del D.L.gs. 14 marzo 2011 n. 23 e l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita con anticipazione in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 l'Imposta Municipale Propria (detta IMU)
- l'art.1 della Legge 23 dicembre 2013 n. 147, che ha istituito con decorrenza 1° gennaio 2014 l'Imposta Unica Comunale (IUC) composta da IMU, TASI, TARI;
- il comma 703 della Legge 147/2013 "L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU.";

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 dell'11.04.2007, il Comune ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 dell'11.04.2007, in conformità all'art. 34 della legge regionale Emilia Romagna n. 20/2000, il Comune ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) quale strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzarsi nell'arco temporale di cinque anni;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 11.04.2007, in conformità all'art. 33 della L.R. 20/2000 e ss.mm., è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come strumento che contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso. Il Regolamento contiene, altresì le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Il RUE è valido a tempo indeterminato;

Visto l'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30.09.2005, convertito con modificazioni dalla Legge 02-12-2005, n. 248, il quale dispone che un'area è da considerarsi edificabile anche in assenza di strumenti attuativi. In sostanza è sufficiente la semplice classificazione come edificabile nello strumento urbanistico generale, per valutare tali unità come aree edificabili, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Dato atto che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, come modificato dall'art. 4, comma 1, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni della Legge n. 44 26 aprile 2012, nella nuova formulazione, stabilisce espressamente "E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'art. 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento";

Precisato quindi che l'attuale formulazione dell'art. 14 comma 6 non prevede, a differenza della precedente versione la potestà regolamentare in materia di ICI, e che conseguentemente tale disposizione non può trovare applicazione per l'IMU;

Dato atto quindi che il valore delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92, e che la determinazione dei valori da parte del Comune non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, senza possibilità di inserire nel regolamento, che non saranno effettuati accertamenti qualora il versamento dell'imposta non sia inferiore a quello deliberato dal Comune;

Vista l'ordinanza n. 13105/2012 della Corte di Cassazione nella quale viene precisata la distinzione tra valori indicati dall'Ente, con Delibera Consiliare oppure di Giunta Comunale precisando che, nel secondo caso si è in presenza di un provvedimento di natura interna avente essenzialmente la finalità di orientare l'attività di controllo degli uffici, i quali saranno comunque liberi di utilizzare, ai fini di controllo, valori diversi da quelli deliberati, inferiori o superiori, motivandone comunque lo scostamento;

Visto il vigente regolamento Comunale per la "determinazione dei criteri per la stima dei valori medi venali delle aree fabbricabili (art. 4 regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale - I.U.C.)",

approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 28.04.2014, ad oggetto "Approvazione Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale";

Ritenuto nell'interesse dell'amministrazione dover definire i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili previste dagli strumenti urbanistici vigenti PSC, POC e RUE, tenendo conto dei volumi e delle superfici realizzabili, ai fini del calcolo e pagamento dell'IMU e della TASI a decorrere dall'anno 2014, in riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. 12/2014;

Dato atto che, con Determina Dirigenziale n. 198 del 2 maggio 2017, il Responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia si è avvalso delle competenze dell'arch. Mario Sozzi, dipendente di ruolo presso il Comune di Ponte dell'Olio, per le attività di supporto al Responsabile Unico del Procedimento;

Vista l'allegata relazione redatta dal tecnico incaricato Arch. Mario Sozzi, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dove sono riportate le possibili modalità di definizione dei valori medi di riferimento e costituita da:

- Relazione tecnica;
- Allegato sub 1 – Stima valori medi aree PSC/POC/RUE;
- Allegato sub 2 – Stima valori degli ambiti sulla base del loro grado di urbanizzazione;
- Allegato sub 3 – Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Carpaneto periodo 2014/2016
- Allegato sub 4 – Perimetrazione capoluogo;

Visto altresì il prospetto riepilogativo/tabella (allegato sub 1 e 2) che elenca le classificazioni urbanistiche di PSC, RUE e POC, gli indici di fabbricabilità stabiliti dagli stessi strumenti urbanistici (espressa come mc di capacità edificatoria per mq, che a seconda dei casi, fa riferimento alla superficie territoriale o fondiaria) e i valori medi di riferimento desumibili dalla relazione, quale strumento di mero supporto agli utenti per la determinazione del valore di riferimento;

Considerato che, la documentazione sopra citata è stata condivisa anche dal Responsabile del Servizio Associato Tributi e Catasto dell'Unione Valnure e Valchero;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile del Servizio interessato al provvedimento in ordine alla regolarità tecnica, nonché dal Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Con voti unanimi e favorevoli resi nei termini di legge;

DELIBERA

1 Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2 Di dare atto dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, come motivato nella relazione tecnica redatta dall'arch. Mario Sozzi, e parte integrante della presente deliberazione;

3 Di approvare i sotto riportati allegati, quale documentazione di natura orientativa per la determinazione del valore delle aree edificabili, a base del valore medio di riferimento, atteso che il valore finale sarà determinato dagli interessati in funzione ad un coefficiente variabile, da utilizzare nei casi in cui l'area sia gravata da vincoli, oppure sia inserita in un contesto di pregio tale da determinare un maggior valore:

- Relazione tecnica;
- Allegato sub 1 – Stima valori medi aree PSC/POC/RUE;
- Allegato sub 2 – Stima valori degli ambiti sulla base del loro grado di urbanizzazione;
- Allegato sub 3 – Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Carpaneto periodo 2014/2016
- Allegato sub 4 – Perimetrazione capoluogo

4 Di dare atto che i valori definiti ai punti 2) e 3) del presente atto deliberativo:

- hanno valenza dal 2014 e per le annualità successive, fatto salvo diverso andamento dei valori di mercato e diversa determinazione di questo organo esecutivo
- hanno carattere orientativo, facendo così salvo il principio di legge (art. 5 D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale

firmato digitalmente da GIANNI ZANREI, ROSSELLA RUSSO e stampato il giorno 29/01/2024 da Sara Branchi.

5 Di dare comunque atto che qualora esistano atti recenti (es. atti notarili di compravendita, perizie giurate di stima, ecc.) che attribuiscono un valore superiore a dette aree, lo stesso dovrà essere assunto quale base per il calcolo dell'IMU. Ciò in ossequio a quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92, che assume come valore base imponibile il valore venale in comune commercio;

6 Di dare atto che per tutti gli aspetti di dettaglio riguardanti la disciplina del tributo si rimanda al Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 dell'11.04.2007.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Considerata l'urgente necessità di provvedere in merito a quanto sopra deliberato, per rendere operative le misure agevolative contemplate nel provvedimento in tempi ristretti,

Con separata ed unanime votazione,

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4 della Legge 18.08.2000, n° 267.

Letto, confermato e firmato digitalmente:

IL Sindaco
Gianni Zanrei

IL Segretario Comunale
Dott.ssa Rossella Russo