



COMUNE
DI CERVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 191 del 18 settembre 2018

OGGETTO: VALORI MEDI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2018: APPROVAZIONE

Il giorno **18 settembre 2018** alle ore **15:45** a Cervia, presso la Residenza Municipale, nella apposita sala delle adunanze.

Convocata a cura del Sindaco si è riunita la Giunta Comunale. Accertata la legalità dell'adunanza il Presidente dichiara aperta la seduta

Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato risultano presenti i Signori:

N.	Componente	Funzione	Presenza
1	COFFARI LUCA	Sindaco	PRES
2	ARMUZZI GABRIELE	Vice Sindaco	PRES
3	GRANDU GIOVANNI	Assessore	PRES
4	GIAMBI NATALINO	Assessore	PRES
5	LUCCHI MICHELA	Assessore	PRES
6	FABBRI ROSSELLA	Assessore	PRES

Presiede la Giunta il Sig. Sindaco Luca Coffari.

Partecipa il Segretario Generale Alfonso Pisacane.

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

Visti,

· l'art. 13, comma 2, del decreto Legge n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla Legge n. 2104/2011;

· l'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 204/1992 a mente del quale "... *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. ...*";

· l'art. 11 – quaterdecies, comma 16, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito in Legge 2 dicembre 2005, n. 248 che dispone che "... *Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ...*";

· l'art. 36, comma 2, del decreto legge n. 4/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006 per cui "... *Ai fini dell'applicazione (...) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ...*";

Vista la delibera C.C. n. 42/15.06.2017 con la quale sono stati adottati i nuovi strumenti di pianificazione comunale PSC e RUE;

Richiamato l'art. 4, comma 1, del vigente Regolamento IMU, ai sensi del quale "... *Fermo restando che la base imponibile delle aree edificabili è data dal valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/1992, allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dei servizi competenti, la Giunta Comunale, con propria delibera, determina periodicamente, per zone omogenee, valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune ...*";

Rilevata, pertanto, la necessità di determinare con riferimento ai nuovi tessuti derivanti dall'adozione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica il valore venale delle aree edificabili ai fini IMU;

Ritenuto opportuno affidare ad un organo istituzionale, per ciò solo terzo ed imparziale, la concreta attività estimativa;

Visti gli elaborati che l'Agenzia delle Entrate – Dipartimento del Territorio, giusta determina dirigenziale n. 1991/2017 e successivo accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare (nostro PG. n. 6073/2018) avente ad oggetto "*Determinazione, sulla base dei criteri di cui all'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/1992, del valore di mercato delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU alla luce delle disposizioni e dei parametri dettati dai nuovi strumenti di pianificazione comunale PSC e RUE, adottati con delibera C.C. n. 42 del 15,06,2017 ...*" ha

trasmesso all'Amministrazione:

a) *Descrizione metodologica di stima adottata e dei parametri tecnico – economici assunti a riferimento (PG. n. 10311/2018);*

b) *Determinazione del valore di mercato del bene trasformato – metodologia di stima adottata: MCA (Market Comparison Approach) (PG. n. 18826/2018);*

c) *Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, o potenzialmente edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU (PG. n. 46072/2018);*

Precisato che per la determinazione dei valori relativi ai tessuti pianificati e PUA in corso, considerato che i nuovi strumenti di pianificazione PSC e RUE confermano la disciplina prevista nei PUA, già oggetto di adozione/deposito o approvazione o convenzione, rimandandoli di fatto alle disposizioni del previgente PRG, si ritiene opportuno fare riferimento ai valori e coefficienti di riduzione già definiti con Delibera di C.C. n. 76 del 21.12.2015;

Considerato inoltre che il nuovo metodo di calcolo dei valori delle aree utilizzato dall'Agenzia delle Entrate porta alla determinazione del valore dell'area a mq di costruito, si è ritenuto opportuno, al fine di facilitare la determinazione dell'imponibile, predisporre un documento di indirizzo per la determinazione dell'Imponibile;

Dato atto che la determinazione dei valori non ha natura imperativa, sicché non è vincolante né per il contribuente né per l'Amministrazione, ma esclusivamente di indirizzo e di supporto ai fini della valutazione delle aree fabbricabili in coerenza con il disposto di cui all'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/1992;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Finanze e dal Dirigente del Settore Programmazione e Gestione del Territorio ai sensi dell'art. 49 D.lgs 18.8.2000, n. 267;

Visto il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Finanze ai sensi dell'art. 49 D.lgs 18.8.2000, n. 267;

Tutto ciò premesso e considerato, con voti favorevoli, unanimi e palesi

DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, i seguenti allegati, quali parti integranti e sostanziali della presente:

a) *Descrizione metodologica di stima adottata e dei parametri tecnico – economici assunti a riferimento; (Allegato A);*

b) *Determinazione del valore di mercato del bene trasformato – metodologia di stima adottata: MCA (Market Comparison Approach);(Allegato B);*

c) *Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili, o potenzialmente edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU; (Allegato C);*

d) *Valori e coefficienti di riduzione relativi ai tessuti pianificati e PUA in corso; (Allegato D);*

e) *Documento di indirizzo per la determinazione dell'imponibile; (Allegato E);*

2) di dare atto che, i valori così come definiti ed approvati con la presente:

- ✓ hanno vigore dal 01.01.2018 e sino a revisione dei medesimi;
- ✓ hanno carattere meramente orientativo, quindi non sono vincolanti e non costituiscono,

in alcun modo, un limite al potere di accertamento dell'Amministrazione, facendo così salvo il principio di legge (*articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992*) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;

3) di approvare, altresì, i seguenti coefficienti di riduzione:

PARAMETRO DI RIDUZIONE	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	NOTE
Lotto intercluso	Lotto confinante con proprietà diverse, privo sia di accesso sulla pubblica via sia di servitù costituita e/o usucapita per accedervi.	20%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
Servitù passive coattive parziali	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive.	40%	<i>La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative vigenti, non è possibile posizionare alcun fabbricato.</i>
Servitù passive coattive totali	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive.	70%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del RUE, totalmente l'edificabilità.</i>
Lotto con edificabilità connessa all'attuazione con aree contermini di diversa proprietà	Lotto con edificabilità riconosciuta in caso di intervento che interessi aree contermini di proprietà diverse.	10%	<i>La riduzione si applica limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.</i>
Lotti ricadenti in ambiti urbanizzabili e ambiti da riqualificare	Lotti soggetti ad attuazione tramite Piano Operativo Comunale.	50%	<i>La riduzione si applica limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.</i>
Limiti di superficie e conformazione dei lotti tale da impedire l'edificabilità	Lotti che hanno dimensioni inferiori al lotto minimo o conformazione tale da impedire l'edificabilità.	70%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del RUE, totalmente l'edificabilità.</i>
Disagio da traffico ferroviario	Lotto ineditato posto all'interno della fascia A di cui al D.P.R. n. 459/1998 .	5%	<i>La riduzione opera esclusivamente nelle more della realizzazione degli interventi previsti nei piani di risanamento da parte di RFI.</i>

ed inoltre, stante l'urgenza di rendere operativa la novellata disciplina, con voti favorevoli, unanimi e palesi

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma IV, del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Sindaco
Luca Coffari

Il Segretario Generale
Alfonso Pisacane