



COMUNE DI ASTI

(cat. cl. fasc.)

VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 14

In data 03/07/2012

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI -
NUOVA DETERMINAZIONE DEL CRITERIO DI CALCOLO DEI
CORRISPETTIVI**

L'anno 2012 addì 3 del mese di Luglio alle ore 18.00 a seguito di apposita convocazione del Presidente, nella sala delle adunanze si è regolarmente riunito, in via Ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio Comunale del quale sono membri i seguenti Signori:

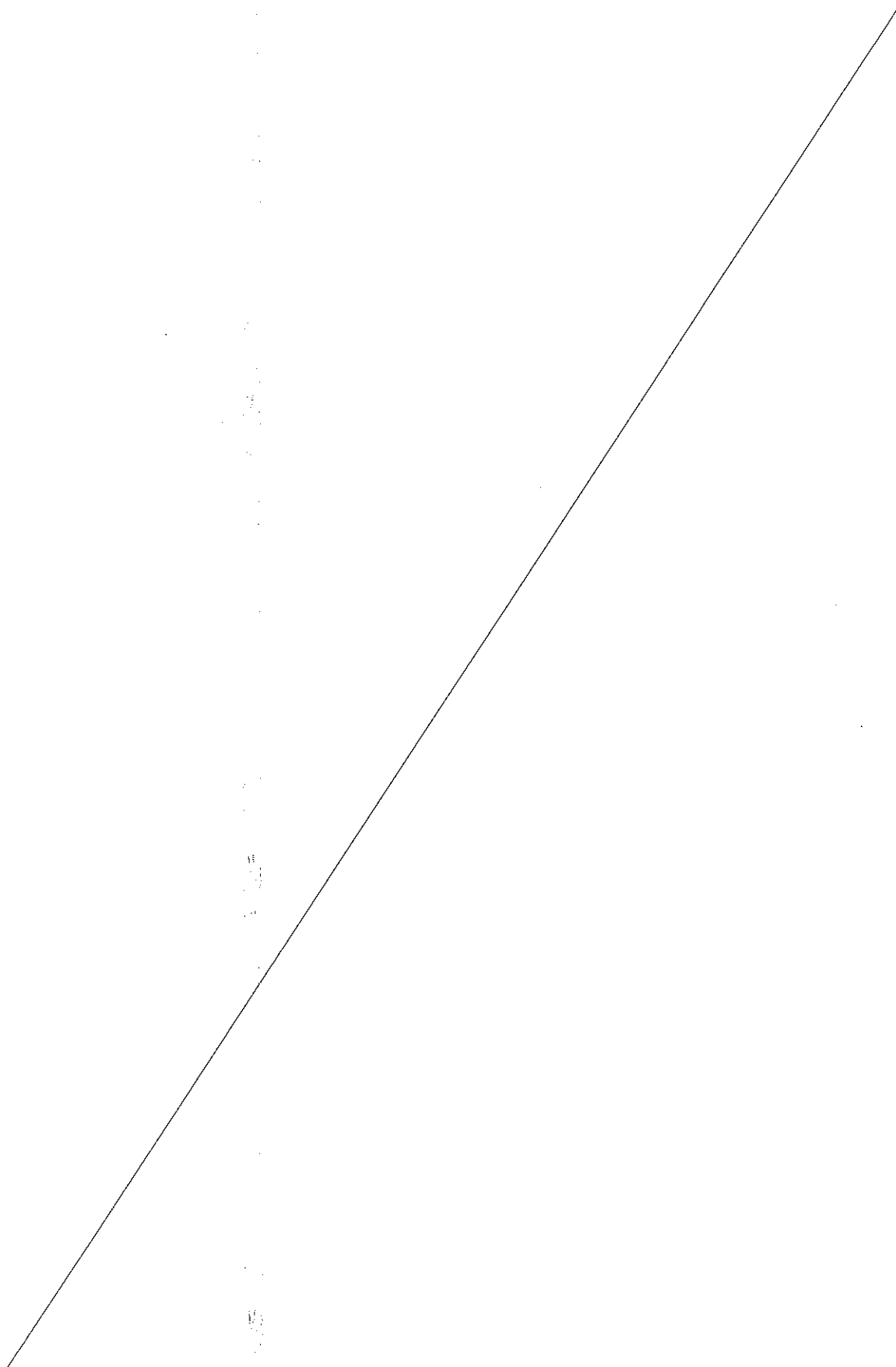
Nome e Cognome	Carica	Nome e Cognome	Carica
1) Fabrizio Brignolo	Sindaco	18) Giorgio Galvagno	Consigliere
2) Clemente Elis Aceto	Consigliere	19) Davide Giargia	Consigliere
3) Neri Baglione	Consigliere	20) Raffaele Giugliano	Consigliere
4) Paolo Bagnadentro	Consigliere	21) Fabrizio Imerito	Consigliere
5) Alberto Bianchino	Consigliere	22) Gianfranco Imerito	Consigliere
6) Anna Bosia	Consigliere	23) Maurizio Lattanzio	Consigliere
7) Vincenzo Calvo	Consigliere	24) Pierangelo Mantelli	Consigliere
8) Giorgio Caracciolo-Franco	Consigliere	25) Enrico Panirossi	Consigliere
9) Marcello Coppo	Consigliere	26) Giovanni Pensabene	Consigliere
10) Filippo Cornero	Consigliere	27) Angela Quaglia	Consigliere
11) Mariangela Cotto	Consigliere	28) Giuseppe Scrima	Consigliere
12) Paolo Crivelli	Consigliere	29) Luciano Sutura Sardo	Consigliere
13) Antonio Donatacci	Consigliere	30) Renzo Viarengo	Consigliere
14) Salvatore Falletta	Consigliere	31) Andrea Visconti	Consigliere
15) Maria Ferlisi	Presidente Cons	32) Vittorio Voglino	Consigliere
16) Oscar Ferraris	Consigliere	33) Gabriele Zangirolami	Consigliere
17) Piero Ferrero	Consigliere		

Presiede la seduta la Sig.ra Maria Ferlisi - Presidente Cons.

Assiste alla seduta il Segretario Generale, Vincenzina Giaretti.

All'inizio della trattazione del presente argomento sono assenti i consiglieri: Vincenzo Calvo Giorgio Caracciolo-Franco Marcello Coppo Salvatore Falletta Piero Ferrero Giorgio Galvagno Fabrizio Imerito Gianfranco Imerito Maurizio Lattanzio Giovanni Pensabene Angela Quaglia Luciano Sutura Sardo.

Presenti n. 21



**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI -
NUOVA DETERMINAZIONE DEL CRITERIO DI CALCOLO DEI
CORRISPETTIVI**

Vista la proposta della Giunta Comunale in data 16/05/2012, il cui testo viene di seguito riportato:

“Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 si approvavano i nuovi criteri per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili;

- in essa si stabiliva che tali nuovi valori dovessero essere utilizzati dagli Uffici Comunali per la determinazione:

del valore di mercato delle aree edificabili ai fini ICI,

del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard),

quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale così come individuate dal P.R.G.C.;

- si stabiliva inoltre che, al fine di adottare un metodo che fosse di facile applicazione e seguisse l'evolversi periodico del valore di mercato dell'area edificabile, si assumesse come parametro di riferimento il costo al metro quadrato del valore del fabbricato teoricamente costruibile sull'area, sulla base delle quotazioni di mercato riferite alle unità immobiliari (aree residenziali, commerciali, terziarie e produttive), determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), facente parte della struttura dell'Agenzia del Territorio;

- si sanciva quale principio generale che la Giunta Comunale avrebbe provveduto annualmente al conseguente aggiornamento del valore di mercato delle aree edificabili di cui sopra, sulla base degli ultimi valori disponibili determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);

- con Delibere di Consiglio Comunale n. 19 del 27/04/2010 e n. 2 del 17/01/2011 si provvedeva agli aggiornamenti annuali dei suddetti valori delle aree edificabili mantenendo, sia per l'anno 2010 che per l'anno 2011, i valori stimati e già approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008, per la determinazione:

del valore di mercato delle aree edificabili ai fini ICI,

del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard),

quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., integrando contestualmente il disposto della Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 con le stime per la valutazione delle nuove zone di P.R.G.C. e di quelle esistenti ma non precedentemente inserite, oltre che per le aree con vincolo a servizi che ricadono sia su area agricola che su area edificabile e con il valore di monetizzazione per gli interventi di trasformazione urbanistica in area agricola, utilizzando gli stessi valori di base precedentemente adottati per le altre zone (quotazioni O.M.I. 2° semestre 2007) per omogeneità di calcolo dei valori;

Considerato che:

- occorre effettuare un'integrazione per valutare le nuove zone di P.R.G.C. e più precisamente le seguenti:

CF1.n (relative alle frazioni di Canova, Carretti, Casabianca, Castiglione, Pontesuero, Portacomaro Stazione, San Marzanotto, Sessant, Torrazzo, Valleandona, Valmanera, Valterza, Variglie), CPF1.n (relative alle frazioni di Pontesuero, Portacomaro Stazione, Quarto, Torrazzo), CPF2.n (relativa alla frazione di Valgera), TR7.1 (frazione di Valterza), CP16.1 (P.E.E.P. di Via Ungaretti);

- occorre effettuare un'integrazione di tre zone di P.R.G.C. esistenti e più precisamente le seguenti: B9.2 (si aggiunge la frazione San Marzanotto), B9.3 (si aggiunge la frazione Canova), SP1.1 (si aggiunge la frazione Rilate), fermi restando i parametri ed i valori precedentemente determinati;

- al fine del suddetto aggiornamento e sulla scorta degli ultimi valori disponibili determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (quotazioni del 1° semestre 2011, disponibili dal 13/10/2011) si è proceduto ad una verifica delle variazioni intervenute sui valori di mercato delle aree edificabili, confrontandoli con quelli precedentemente approvati;

Preso atto:

- che i valori rilevati dall'O.M.I. non rispecchiano in generale il reale andamento economico del momento ma sono più realisticamente riferibili ad atti contrattuali relativi ad anni coincidenti con l'inizio dell'attuale crisi economica;

- delle non favorevoli condizioni economiche del mercato globale e del conseguente rallentamento degli investimenti nel settore immobiliare nazionale ed in particolare di quello astigiano;

- che nelle Relazioni previsionali programmatiche dell'Assessorato all'Urbanistica sono indicati, quale indirizzo dell'Amministrazione contro l'attuale crisi economica, interventi tesi ad incentivare l'occupazione e ad agevolare gli investimenti delle nuove imprese, anche attraverso una riduzione degli investimenti e delle spese a carico dei privati;

Atteso altresì che, per le motivazioni su esposte, si ritiene quindi opportuno, per l'anno in corso, non procedere all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili, mantenendo dunque per l'anno 2012 gli stessi valori adottati con la Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 e successivi aggiornamenti;

Preso atto che l'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modifiche ed integrazioni apportate dal D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, istituisce l'Imposta Municipale Propria (IMU) in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 stabilendo che la stessa sia applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014, in base alle disposizioni contenute nello stesso ed a quelle di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili;

Rilevato che:

- l'IMU sostituisce per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari per i beni non locali, e l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);

- l'IMU ha per presupposto il possesso di immobili;
- ai fini IMU restano ferme le definizioni di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo di cui all'articolo 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 in materia di ICI;

Dato atto che per le aree fabbricabili, anche ai fini IMU, la base imponibile è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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;

Considerato che, al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi e per ridurre l'insorgenza del contenzioso, si ritiene opportuno anche ai fini IMU determinare per zone omogenee i valori medi di mercato delle aree fabbricabili;

Preso atto inoltre che, anche attraverso la promulgazione di provvedimenti legislativi (Legge 106 del 12 luglio 2011), sono state recentemente emanate disposizioni finalizzate alla promozione dello sviluppo economico e della competitività del Paese, anche mediante l'adozione di misure volte alla semplificazione dei procedimenti amministrativi concernenti, in particolare, la disciplina dei contratti pubblici, dell'attività edilizia e di quella fiscale, nonché ad introdurre misure per il rilancio dell'economia;

Atteso che, tra le misure individuate al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, sono state introdotte modifiche ed integrazioni al comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in base alla quale i Comuni hanno avuto la possibilità di trasferire definitivamente le aree a suo tempo concesse in diritto di superficie o di trasformare le convenzioni stipulate per la cessione delle aree stesse, nell'ambito dei quartieri destinati all'Edilizia Economica e Popolare;

Ritenuto quindi di procedere, secondo le direttive ed i propositi della legge 106/2011, alla revisione del criterio da utilizzarsi per il calcolo dei corrispettivi a suo tempo determinati per le cessioni definitive nonché per le trasformazioni delle convenzioni, anche alla luce dei pareri che negli ultimi tempi la Corte dei Conti ha emesso in merito a specifici quesiti circa l'interpretazione dei precetti normativi contenuti nella stessa legge 448/98 e s.m.ed i. in considerazione dell'illegittimità dell'art. 5bis, commi 1 e 2, del D.L. 11 luglio 1992, n. 333 dichiarata dalla Corte Costituzionale con sentenza 22-24 ottobre 2007, n. 348 che ha, di fatto, equiparato l'indennità di espropriazione delle aree al valore di mercato delle stesse;

Preso in particolare atto del recente parere delle Sezioni Riunite della Corte dei Conti n. 22/CONTR/11 del 14 aprile 2011 con il quale, tra l'altro, si dispone che " ... *ciascun comune deve provvedere alla determinazione del corrispettivo in parola, su parere del proprio ufficio tecnico e al limite massimo costituito dal costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47*" [n.d.r.: dell'art. 31 della legge 448/98]; pertanto, le Sezioni Riunite, ritengono che il corrispettivo "... *deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244. In ogni caso, il*

costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47."

Ritenuto che, pur non sussistendo più aree nella disponibilità comunale da cedersi direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione del diritto di superficie, il costo delle stesse non vada identificato con il loro teorico valore di espropriazione all'attualità, bensì con quello corrispondente all'onere complessivamente sopportato dall'Ente Locale a suo tempo per la loro acquisizione, pari al valore di assegnazione dell'epoca, attualizzato secondo il tasso di interesse legale e l'aumento dell'indice ISTAT del costo della vita, ma senza tenere conto dell'eventuale differenza data dall'incremento del valore di mercato delle aree stesse;

Dato quindi atto che è possibile legittimamente introdurre, in applicazione dei suddetti principi, un criterio oggettivo nella metodologia di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la modifica delle convenzioni delle aree cedute in diritto di proprietà, consistente nell'applicazione di un tetto massimo pari al valore di assegnazione dell'epoca, attualizzato secondo il tasso di interesse legale e l'aumento dell'indice ISTAT del costo della vita, indipendentemente dal maggior importo eventualmente risultante dall'applicazione della riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, dai dirigenti dei settori interessati sotto il profilo della regolarità tecnica e dal responsabile del settore economico-finanziario sotto il profilo della regolarità contabile;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita di copertura finanziaria;

Ritenuto che il presente atto rientri nelle competenze del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267 del 18.8.2000;

La Giunta, a voti favorevoli espressi all'unanimità, formula la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1) di confermare, per le motivazioni esposte in premessa, per l'anno 2012, i valori stimati e già approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 e successivi aggiornamenti, per la determinazione:

del valore di mercato delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU sperimentale), al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi e per ridurre l'insorgenza del contenzioso,

del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard),

quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio,

afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C.;

- 2) di integrare le stime con la valutazione delle nuove zone di P.R.G.C. e più precisamente le seguenti:

CF1.n (relative alle frazioni di Canova, Carretti, Casabianca, Castiglione, Pontesuero, Portacomaro Stazione, San Marzanotto, Sessant, Torrazzo, Valleandona, Valmanera, Valterza, Variglie), CPF1.n (relative alle frazioni di Pontesuero, Portacomaro Stazione, Quarto, Torrazzo), CPF2.n (relativa alla frazione di Valgera), TR7.1 (frazione di Valterza), CP16.1 (P.E.E.P. di Via Ungaretti);

- 3) di effettuare un'integrazione di tre zone di P.R.G.C. esistenti e più precisamente le seguenti: B9.2 (si aggiunge la frazione San Marzanotto), B9.3 (si aggiunge la frazione Canova), SP1.1 (si aggiunge la frazione Rilate), fermi restando i parametri ed i valori precedentemente determinati;

- 4) di precisare che con successiva Delibera di Giunta Comunale, a far tempo dal gennaio 2013, si procederà alla rivalutazione annuale dei valori con i criteri già adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 e successivi aggiornamenti;

- 5) di approvare un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la modifica delle convenzioni delle aree cedute in diritto di proprietà, da applicarsi a partire dall'avvenuta esecutività della presente deliberazione, consistente nell'applicazione di un tetto massimo pari al valore di assegnazione dell'area a suo tempo definito, attualizzato secondo il tasso di interesse legale e l'aumento dell'indice ISTAT del costo della vita, indipendentemente dal maggior importo eventualmente risultante dall'applicazione della riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione;

- 6) Di mandare, al fine di dare concreta attuazione alle presenti decisioni, ai Dirigenti del "Settore Ragioneria, Bilancio e Tributi", del "Settore Urbanistica e Patrimonio", del "Settore Sportello Unico e Commercio", del "Settore Lavori Pubblici", per gli adempimenti di competenza."

OMISSIS

Il Presidente richiamati gli interventi e la discussione avvenuti nelle sedute consiliari del 28 giugno e del 2 luglio 2012, invita i consiglieri presenti a proseguire la discussione sull'argomento.

OMISSIS

Entrano i consiglieri Caracciolo-Franco, Coppo, Ferrero, Galvagno, Imerito F., Imerito G., Quaglia, Pensabene, Sutura Sardo: presenti 30.

Escono i consiglieri Crivelli, Imerito F.: presenti 28.

OMISSIS

Il sig. Presidente dà lettura dell'emendamento presentato dal Sig. Sindaco in merito alla proposta in oggetto, come di seguito indicato:

"Preso atto

- che per mero errore materiale non è stato indicato nel deliberato che gli allegati A1), B1) , C1) e D1) sono uniti alla deliberazione quali parti integranti e sostanziali dello stesso provvedimento;
- che gli stessi allegati erano comunque uniti alla proposta di deliberazione al momento dell'esame della stessa da parte dei Revisori dei Conti, che ne hanno avuto visione;

Per quanto sopra esposto, si propone:

- di inserire nelle premesse al secondo paragrafo, terzo capoverso dopo le parole "precedentemente approvati" le parole "(come da allegati A1), B1), C1) parte integrante)";
- di inserire nelle premesse al quarto paragrafo, quinto capoverso dopo le parole "Edilizia economica e Popolare" le parole "(come da allegato D1) parte integrante)";
- di integrare il deliberato inserendo dopo il punto 5) il seguente nuovo punto:
6) di dare atto che la relazione tecnica denominata A1) e le schede tecniche B1), C1) e D1) sono qui unite quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- l'originario punto 6) viene rinumerato quale punto 7)."

OMISSIS

Rientra il consigliere Crivelli: presenti 29.

Il Sig. Presidente, preso atto che in merito all'emendamento sopra riportato è stato espresso il parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile da parte dei Dirigenti dei Settori interessati ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/00, nonché il parere favorevole da parte del Collegio dei Revisori dei Conti, pone in votazione l'emendamento medesimo e

IL CONSIGLIO COMUNALE

a voti favorevoli espressi all'unanimità, in forma palese,

DELIBERA

di approvarlo.

OMISSIS

Essendo trascorse tre ore dall'inizio della seduta, il Presidente, ai sensi del vigente regolamento, pone in votazione la proposta di prosecuzione della seduta e

IL CONSIGLIO COMUNALE

con 21 voti favorevoli e 8 voti contrari (Coppo, Cotto, Ferrero, Galvagno, Giargia, Imerito G., Quaglia, Zangirolami), espressi in forma palese,

DELIBERA

di approvarla.

Riprende la discussione sull'argomento.

OMISSIS

Esce il consigliere Zangirolami: presenti 28.

OMISSIS

Più nessun componente il Consiglio avendo chiesto la parola il sig. Presidente pone ora in votazione la proposta di deliberazione nella sua interezza così come emendata, cosicché il testo della proposta stessa da approvarsi definitivamente dal Consiglio Comunale a seguito dell'emendamento sopraindicato risulta essere quello sottoriportato:

“Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 si approvavano i nuovi criteri per la determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili;

- in essa si stabiliva che tali nuovi valori dovessero essere utilizzati dagli Uffici Comunali per la determinazione:

 - del valore di mercato delle aree edificabili ai fini ICI,

 - del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard),

 - quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale così come individuate dal P.R.G.C.;

- si stabiliva inoltre che, al fine di adottare un metodo che fosse di facile applicazione e seguisse l'evolversi periodico del valore di mercato dell'area edificabile, si assumesse come parametro di riferimento il costo al metro quadrato del valore del fabbricato teoricamente costruibile sull'area, sulla base delle quotazioni di mercato riferite alle unità immobiliari (aree residenziali, commerciali, terziarie e produttive), determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), facente parte della struttura dell'Agenzia del Territorio;

- si sanciva quale principio generale che la Giunta Comunale avrebbe provveduto annualmente al conseguente aggiornamento del valore di mercato delle aree edificabili di cui sopra, sulla base degli ultimi valori disponibili determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);

- con Delibere di Consiglio Comunale n. 19 del 27/04/2010 e n. 2 del 17/01/2011 si provvedeva agli aggiornamenti annuali dei suddetti valori delle aree edificabili mantenendo, sia per l'anno 2010 che per l'anno 2011, i valori stimati e già approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008, per la determinazione:

del valore di mercato delle aree edificabili ai fini ICI,
del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard),
quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C., integrando contestualmente il disposto della Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 con le stime per la valutazione delle nuove zone di P.R.G.C. e di quelle esistenti ma non precedentemente inserite, oltre che per le aree con vincolo a servizi che ricadono sia su area agricola che su area edificabile e con il valore di monetizzazione per gli interventi di trasformazione urbanistica in area agricola, utilizzando gli stessi valori di base precedentemente adottati per le altre zone (quotazioni O.M.I. 2° semestre 2007) per omogeneità di calcolo dei valori;

Considerato che:

- occorre effettuare un'integrazione per valutare le nuove zone di P.R.G.C. e più precisamente le seguenti:

CF1.n (relative alle frazioni di Canova, Carretti, Casabianca, Castiglione, Pontesuero, Portacomaro Stazione, San Marzanotto, Sessant, Torrazzo, Valleandona, Valmanera, Valterza, Variglie), CPF1.n (relative alle frazioni di Pontesuero, Portacomaro Stazione, Quarto, Torrazzo), CPF2.n (relativa alla frazione di Valgera), TR7.1 (frazione di Valterza), CP16.1 (P.E.E.P. di Via Ungaretti);

- occorre effettuare un'integrazione di tre zone di P.R.G.C. esistenti e più precisamente le seguenti: B9.2 (si aggiunge la frazione San Marzanotto), B9.3 (si aggiunge la frazione Canova), SP1.1 (si aggiunge la frazione Rilate), fermi restando i parametri ed i valori precedentemente determinati;

- al fine del suddetto aggiornamento e sulla scorta degli ultimi valori disponibili determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (quotazioni del 1° semestre 2011, disponibili dal 13/10/2011) si è proceduto ad una verifica delle variazioni intervenute sui valori di mercato delle aree edificabili, confrontandoli con quelli precedentemente approvati (come da allegati A1), B1), C1) parte integrante);

Preso atto:

- che i valori rilevati dall'O.M.I. non rispecchiano in generale il reale andamento economico del momento ma sono più realisticamente riferibili ad atti contrattuali relativi ad anni coincidenti con l'inizio dell'attuale crisi economica;

- delle non favorevoli condizioni economiche del mercato globale e del conseguente rallentamento degli investimenti nel settore immobiliare nazionale ed in particolare di quello astigiano;

- che nelle Relazioni previsionali programmatiche dell'Assessorato all'Urbanistica sono indicati, quale indirizzo dell'Amministrazione contro l'attuale crisi economica, interventi tesi ad incentivare l'occupazione e ad agevolare gli investimenti delle nuove imprese, anche attraverso una riduzione degli investimenti e delle spese a carico dei privati;

Atteso altresì che, per le motivazioni su esposte, si ritiene quindi opportuno, per l'anno in corso, non procedere all'aggiornamento dei valori delle aree edificabili, mantenendo dunque per l'anno 2012 gli stessi valori adottati con la Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 e successivi aggiornamenti;

Preso atto che l'articolo 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modifiche ed integrazioni apportate dal D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, istituisce l'Imposta Municipale Propria (IMU) in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 stabilendo che la stessa sia applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014, in base alle disposizioni contenute nello stesso ed a quelle di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili;

Rilevato che:

- l'IMU sostituisce per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari per i beni non locali, e l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);
- l'IMU ha per presupposto il possesso di immobili;
- ai fini IMU restano ferme le definizioni di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricolo di cui all'articolo 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 in materia di ICI;

Dato atto che per le aree fabbricabili, anche ai fini IMU, la base imponibile è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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;

Considerato che, al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi e per ridurre l'insorgenza del contenzioso, si ritiene opportuno anche ai fini IMU determinare per zone omogenee i valori medi di mercato delle aree fabbricabili;

Preso atto inoltre che, anche attraverso la promulgazione di provvedimenti legislativi (Legge 106 del 12 luglio 2011), sono state recentemente emanate disposizioni finalizzate alla promozione dello sviluppo economico e della competitività del Paese, anche mediante l'adozione di misure volte alla semplificazione dei procedimenti amministrativi concernenti, in particolare, la disciplina dei contratti pubblici, dell'attività edilizia e di quella fiscale, nonché ad introdurre misure per il rilancio dell'economia;

Atteso che, tra le misure individuate al fine di agevolare il trasferimento dei diritti immobiliari, sono state introdotte modifiche ed integrazioni al comma 49 dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, in base alla quale i Comuni hanno avuto la possibilità di trasferire definitivamente le aree a suo tempo concesse in diritto di superficie o di trasformare le convenzioni stipulate per la cessione delle aree stesse, nell'ambito dei quartieri destinati all'Edilizia Economica e Popolare (come da allegato D1) parte integrante);

Ritenuto quindi di procedere, secondo le direttive ed i propositi della legge 106/2011, alla revisione del criterio da utilizzarsi per il calcolo dei corrispettivi a suo tempo determinati per le cessioni definitive nonché per le trasformazioni delle convenzioni, anche alla luce dei pareri che negli ultimi tempi la Corte dei Conti ha emesso in merito a specifici quesiti circa l'interpretazione dei precetti normativi contenuti nella stessa legge 448/98 e s.m.ed i. in considerazione dell'illegittimità dell'art. 5bis, commi 1 e 2, del D.L. 11 luglio 1992, n. 333 dichiarata dalla Corte Costituzionale con

sentenza 22-24 ottobre 2007, n. 348 che ha, di fatto, equiparato l'indennità di espropriazione delle aree al valore di mercato delle stesse;

Preso in particolare atto del recente parere delle Sezioni Riunite della Corte dei Conti n. 22/CONTR/11 del 14 aprile 2011 con il quale, tra l'altro, si dispone che " ... *ciascun comune deve provvedere alla determinazione del corrispettivo in parola, su parere del proprio ufficio tecnico e al limite massimo costituito dal costo stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47*" [n.d.r.: dell'art. 31 della legge 448/98]; pertanto, le Sezioni Riunite, ritengono che il corrispettivo " ... *deve essere determinato dai comuni, su parere del proprio ufficio tecnico, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie rivalutati, applicando la riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione, ovvero all'art. 37, commi 1 e 2, del DPR n. 327/2001, come modificati dalla legge 24 dicembre 2007, n. 244. In ogni caso, il costo dell'area non deve risultare maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà, al momento della trasformazione di cui al comma 47.*" ;

Ritenuto che, pur non sussistendo più aree nella disponibilità comunale da cedersi direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione del diritto di superficie, il costo delle stesse non vada identificato con il loro teorico valore di espropriazione all'attualità, bensì con quello corrispondente all'onere complessivamente sopportato dall'Ente Locale a suo tempo per la loro acquisizione, pari al valore di assegnazione dell'epoca, attualizzato secondo il tasso di interesse legale e l'aumento dell'indice ISTAT del costo della vita, ma senza tenere conto dell'eventuale differenza data dall'incremento del valore di mercato delle aree stesse;

Dato quindi atto che è possibile legittimamente introdurre, in applicazione dei suddetti principi, un criterio oggettivo nella metodologia di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la modifica delle convenzioni delle aree cedute in diritto di proprietà, consistente nell'applicazione di un tetto massimo pari al valore di assegnazione dell'epoca, attualizzato secondo il tasso di interesse legale e l'aumento dell'indice ISTAT del costo della vita, indipendentemente dal maggior importo eventualmente risultante dall'applicazione della riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione;

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, dai dirigenti dei settori interessati sotto il profilo della regolarità tecnica e dal responsabile del settore economico-finanziario sotto il profilo della regolarità contabile;

Dato atto che la presente deliberazione non necessita di copertura finanziaria;

Ritenuto che il presente atto rientri nelle competenze del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267 del 18.8.2000;

La Giunta, a voti favorevoli espressi all'unanimità, formula la seguente proposta:

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1) di confermare, per le motivazioni esposte in premessa, per l'anno 2012, i valori stimati e già approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 e successivi aggiornamenti, per la determinazione:

del valore di mercato delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU sperimentale), al fine di orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi e per ridurre l'insorgenza del contenzioso,

del corrispettivo di monetizzazione delle aree per servizi pubblici (standard),

quale indirizzo agli Uffici per la determinazione delle indennità di esproprio,

afferenti le aree edificabili ammesse all'interno delle zone omogenee del territorio comunale come individuate dal P.R.G.C.;

2) di integrare le stime con la valutazione delle nuove zone di P.R.G.C. e più precisamente le seguenti:

CF1.n (relative alle frazioni di Canova, Carretti, Casabianca, Castiglione, Pontesuero, Portacomaro Stazione, San Marzanotto, Sessant, Torrazzo, Valleandona, Valmanera, Valterza, Variglie), CPF1.n (relative alle frazioni di Pontesuero, Portacomaro Stazione, Quarto, Torrazzo), CPF2.n (relativa alla frazione di Valgera), TR7.1 (frazione di Valterza), CP16.1 (P.E.E.P. di Via Ungaretti);

3) di effettuare un'integrazione di tre zone di P.R.G.C. esistenti e più precisamente le seguenti: B9.2 (si aggiunge la frazione San Marzanotto), B9.3 (si aggiunge la frazione Canova), SP1.1 (si aggiunge la frazione Rilate), fermi restando i parametri ed i valori precedentemente determinati;

4) di precisare che con successiva Delibera di Giunta Comunale, a far tempo dal gennaio 2013, si procederà alla rivalutazione annuale dei valori con i criteri già adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/11/2008 e successivi aggiornamenti;

5) di approvare un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la modifica delle convenzioni delle aree cedute in diritto di proprietà, da applicarsi a partire dall'avvenuta esecutività della presente deliberazione, consistente nell'applicazione di un tetto massimo pari al valore di assegnazione dell'area a suo tempo definito, attualizzato secondo il tasso di interesse legale e l'aumento dell'indice ISTAT del costo della vita, indipendentemente dal maggior importo eventualmente risultante dall'applicazione della riduzione del 60 per cento al valore individuato facendo riferimento ai vigenti criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione;

6) di dare atto che la relazione tecnica denominata A1) e le schede tecniche B1), C1) e D1) sono qui unite quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;

7) di mandare, al fine di dare concreta attuazione alle presenti decisioni, ai Dirigenti del "Settore Ragioneria, Bilancio e Tributi", del "Settore Urbanistica e Patrimonio", del "Settore Sportello Unico e Commercio", del "Settore Lavori Pubblici", per gli adempimenti di competenza."

E pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con 20 voti favorevoli, 2 voti contrari (Giargia, Pensabene) e l'astensione dei consiglieri Coppo, Cotto, Ferrero, Galvagno, Imerito G., Quaglia (6), espressi in forma palese,

DELIBERA

di approvare in ogni sua parte e nel suo complesso la soprariportata proposta di deliberazione.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

Redatto e sottoscritto

Il Presidente
Maria Ferlisi

Il Segretario
Vincenzina Giaretti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124, D.Lgs 18/8/2000, n. 267)

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi

il 11 LUG 2012



IL V. Segretario Generale
Dr. Giovanni Monticone

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

(D.Lgs 18/8/2000, n. 267)

La presente deliberazione è stata regolarmente pubblicata. La stessa è divenuta esecutiva in

data 22 LUG 2012.

Asti, 30 LUG 2012

IL V. SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Monticone