



CITTA' DI ASTI

VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 63

In data 14/12/2016

OGGETTO: REVISIONE VALORI DI MERCATO AREE EDIFICABILI PER IMU, CORRISPETTIVO MONETIZZAZIONE AREE PER SERV.PUBBL. (STANDARD) E INDIRIZZI PER DETERMINAZ. INDENNITÀ ESPROPRIO, AFFERENTI AREE EDIFICABILI AMMESSE ALL'INTERNO DI ZONE OMOGENEE TERRITORIO COM.LE.

L'anno 2016 addì 14 del mese di Dicembre alle ore 18.30 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:

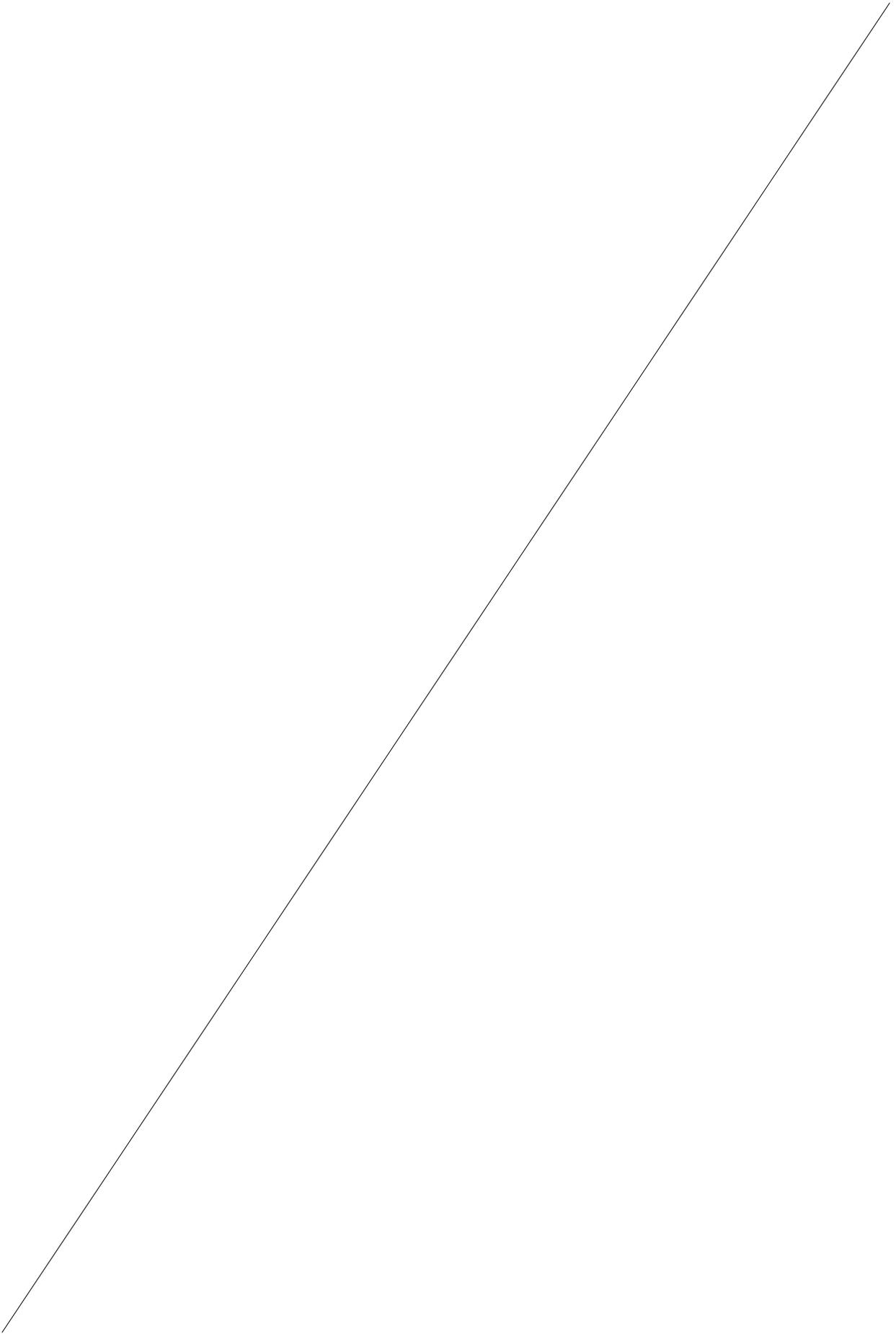
Nome e Cognome	Carica	Nome e Cognome	Carica
1) Fabrizio Brignolo	Sindaco	18) Davide Giargia	Consigliere
2) Clemente Elis Aceto	Consigliere	19) Raffaele Giugliano	Consigliere
3) Neri Baglione	Consigliere	20) Fabrizio Imerito	Consigliere
4) Anna Bosia	Consigliere	21) Gianfranco Imerito	Consigliere
5) Maurizio Cadeddu	Consigliere	22) Maurizio Lattanzio	Consigliere
6) Vincenzo Calvo	Consigliere	23) Pierangelo Mantelli	Consigliere
7) Giorgio Caracciolo-Franco	Consigliere	24) Enrico Panirossi	Consigliere
8) Marcello Coppo	Consigliere	25) Calogero Pellitteri	Consigliere
9) Filippo Cornero	Consigliere	26) Angela Quaglia	Consigliere
10) Paolo Crivelli	Consigliere	27) Massimo Scognamiglio	Consigliere
11) Antonio Donatacci	Consigliere	28) Marcella Serpa	Consigliere
12) Riccardo Fassone	Consigliere	29) Luciano Sutera Sardo	Consigliere
13) Maria Ferlisi	Presidente_Cons	30) Mario Vespa	Consigliere
14) Oscar Ferraris	Consigliere	31) Renzo Viarengo	Consigliere
15) Piero Ferrero	Consigliere	32) Andrea Visconti	Consigliere
16) Giorgio Galvagno	Consigliere	33) Vittorio Voglino	Consigliere
17) Federico Garrone	Consigliere		

Presiede la seduta la Sig.ra Maria Ferlisi - Presidente_Cons.

Assiste alla seduta il Segretario Generale, Giuseppe Gorla.

All'inizio della trattazione del presente argomento sono assenti i consiglieri: Anna Bosia Vincenzo Calvo Giorgio Caracciolo-Franco Marcello Coppo Paolo Crivelli Piero Ferrero Giorgio Galvagno Federico Garrone Fabrizio Imerito Gianfranco Imerito Maurizio Lattanzio Pierangelo Mantelli Massimo Scognamiglio Luciano Sutera Sardo Mario Vespa Andrea Visconti .

Presenti n. 17



OGGETTO: REVISIONE VALORI DI MERCATO AREE EDIFICABILI PER IMU, CORRISPETTIVO MONETIZZAZIONE AREE PER SERV.PUBBL. (STANDARD) E INDIRIZZI PER DETERMINAZ. INDENNITÀ ESPROPRIO, AFFERENTI AREE EDIFICABILI AMMESSE ALL'INTERNO DI ZONE OMOGENEE TERRITORIO COM.LE.

Vista la proposta della Giunta Comunale in data 31/10/2016, il cui testo qui di seguito si riporta:

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 delle Entrate - 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, n. 2 del 17/01/2011, n. 14 del 03/07/2012, n. 22 del 02/07/2013, n. 23 del 29/07/2014, n. 2 del 03/02/2015 e n. 2 del 03/03/2016, si provvedeva agli adempimenti di aggiornamento annuale dei suddetti valori delle aree edificabili, inizialmente 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/IMU,

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.;

Dall'anno 2009 (primo anno di applicazione dei valori tabellari di cui alla D.C.C. 81/2008) a tutto il 2012, nonostante l'innalzamento dei valori base forniti dall'O.M.I., l'Amministrazione Comunale decideva di mantenere costanti i valori determinati con la prima Delibera di Consiglio Comunale (n. 81/2008), considerando i successivi aumenti annuali delle stime O.M.I. non del tutto giustificati alla

luce delle “*non favorevoli condizioni economiche del mercato globale e del conseguente rallentamento degli investimenti nel settore immobiliare nazionale ed in particolare di quello astigiano*” e 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 inoltre che nell’aggiornamento annuale dei valori di cui alla D.C.C. n. 22 del 02/07/2013, al fine di rendere la metodologia di stima più equa e coerente con le metodologie utilizzate a livello nazionale, pur mantenendo invariata l’impostazione di calcolo precedente, è stato adottato un nuovo meccanismo di stima che fa riferimento a quantificazioni immobiliari derivanti dall’utilizzo dell’indice di edificabilità territoriale in luogo dell’indice di edificabilità fondiaria; in questo modo è stata considerata non solo la superficie destinata all’edificazione o conservazione dell’edificato (Sf) ma anche quella destinata all’urbanizzazione primaria e secondaria (strade e servizi), dando quindi un riscontro più omogeneo e completo del tessuto urbano da stimare. Furono inoltre aggiornati i valori OMI di riferimento al 2° semestre 2012, che tenevano già conto del generale livellamento in decrescita dei valori degli immobili riscontrati a seguito della crisi economica, contribuendo quindi a migliorare l’attendibilità della stima del più probabile valore dell’area;

In tale ottica, l’aggiornamento delle stime relativo all’anno 2013, ha determinato un sensibile abbassamento medio delle stesse, raggiungendo i valori più bassi dall’anno 2009 ad oggi, perseguendo così l’indirizzo dell’Amministrazione Comunale di favorire gli investimenti e diminuire le spese a carico dei privati, anche a livello di imposta;

Con la successiva D.C.C. n. 23 del 29/07/2014, rimasta invariata anche a seguito della successiva D.C.C. n. 2 del 03/02/2015, si sono dunque mantenuti i valori così come ribassati e determinati nel precedente aggiornamento per l’anno 2013, mentre con la successiva D.C.C. n. 2 del 03/03/2016 l’aggiornamento ai nuovi valori O.M.I. portava i valori delle aree residenziali e produttive ad un ribasso generale, con contestuale aumento delle aree commerciali (dunque unico esempio in controtendenza), integrando contestualmente il disposto delle precedenti Delibere di Consiglio Comunale con le stime relative:

- alla valutazione di alcune zone di P.R.G.C. precedentemente già inserite, ma sulle quali erano intervenute variazioni degli indici utilizzati per il calcolo;
- alle aree di nuova individuazione introdotte con l’adozione della Variante Strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali (zone CF1.n, CF2.n, CF3.n, CPF1.n e CPF2.n);
- all’area produttiva DI5 esistente (equiparata all’adiacente area produttiva DI4, di minor valore, in quanto anch’essa dotata di un basso grado di infrastrutturazione);
- alle aree con vincolo a servizi che ricadono sia su area agricola che su area edificabile;
- ai valori di monetizzazione relativi agli interventi di trasformazione urbanistica in area agricola;
- al valore delle aree edificabili nate a seguito dell’approvazione della Variante Parziale 31 (DCC 21/2015) e della Variante Strutturale per le previsioni di insediamento nei nuclei frazionali (DCC 52/2015) rappresentate con le sigle: B16.1, B16.2, B17.1, B18.1, B19.1, B20.1, B21, CD1.1, CD10, CD11, CD12, CD13, DI5A, DI19, TD4.1, TD4.2, TR1.9, TR9.1, TR10.1, TS6.1 nonché dell’area destinata a parco pubblico urbano e comprensoriale individuata in località Viatosto lungo strada Valmorone cui è attribuito un indice edificatorio in caso di cessione gratuita al Comune;
- rideterminare il valore a seguito dell’inserimento di diversificazioni interne a zone omogenee esistenti meglio dettagliate dalla presenza di nuove zone elaborate dall’O.M.I. (nuova sottozona

A1.1 bis della zona residenziale di conservazione esistente A1.1 del centro storico cittadino e nuova sottozona DI11bis della zona produttiva esistente DI11);

- modificare il valore di alcune zone di P.R.G.C. precedentemente già inserite, ma sulle quali sono intervenute variazioni dei parametri utilizzati per il calcolo (zone a destinazione commerciale CD con valore del rapporto di copertura "Rc" che passa da 0,40 a 0,60, zone TR con diminuzione della percentuale di incidenza del valore dell'area "Ia") ;
- il tutto utilizzando, per omogeneità di calcolo, gli stessi valori di base precedentemente adottati per le altre zone;

Con la presente Deliberazione si intende inoltre:

- adeguare le stime delle suddette aree per l'anno 2017, ai nuovi valori O.M.I. (ultimo dato disponibile relativo al secondo semestre 2015), nuovamente orientati al ribasso;
- utilizzare per le aree produttive della zona Rilate il valore medio indicato dall'O.M.I., in luogo del valore massimo utilizzato per gli anni precedenti, in quanto i valori O.M.I. per tale zona risultano essere aumentati in maniera sensibile e non giustificata dal reale andamento del mercato (in generale tendenza al ribasso), in particolar modo proprio nella zona in esame, in cui gli insediamenti produttivi non si sono realizzati negli anni in maniera compiuta, come previsto a suo tempo dagli intendimenti dello strumento urbanistico;
- utilizzare per la stima dell'area destinata a parco pubblico urbano e comprensoriale individuata in località Viatosto lungo strada Valmorone, cui è attribuito un indice edificatorio in caso di cessione gratuita al Comune, il valore massimo adottato per il calcolo dei valori delle aree residenziali (escluse le aree A.n e TP.n);

Si confermano inoltre gli abbattimenti previsti per il calcolo del valore di alcune tipologie di aree, così come specificato nella Relazione Tecnico-Illustrativa, parte integrante della precedenti deliberazioni n. 23 del 29/07/2014, n. 2 del 03/02/2015 e n. 2 del 03/03/2016, abbattimenti questi non cumulabili tra loro, potendosi utilizzare in generale un solo abbattimento per ogni singolo caso preso in esame, in particolare l'abbattimento massimo, salvo i casi particolari previsti dalla stessa Relazione Tecnico-Illustrativa;

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, istituiva l'Imposta Municipale Propria (IMU) in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012, stabilendo che la stessa fosse applicata in tutti i comuni del territorio nazionale, 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 facilitare il versamento dell'imposta e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi, si ritiene opportuno anche ai fini IMU determinare per zone omogenee i valori medi di mercato delle aree fabbricabili;

Dato atto che i corrispettivi da versarsi da parte degli aventi causa per la trasformazione delle convenzioni a suo tempo stipulate per la cessione o concessione delle aree facenti parte dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, verranno determinati secondo i disposti della Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 3 luglio 2012 che si richiama integralmente;

Gli importi determinati, di cui al capoverso precedente, potranno essere corrisposti al Comune in unica soluzione oppure ratealmente, secondo quanto previsto dalla DGC 1094 del 10 dicembre 1998, con accensione, in questo caso, di polizza fideiussoria che garantisca quando dovuto. E' è altresì consentita la corresponsione dilazionata del corrispettivo dovuto senza accensione di polizza fideiussoria, con stipula dell'atto modificativo della convenzione originaria al termine dei versamenti effettuati. Nel caso in cui sia in corso il versamento dei corrispettivi dovuti secondo quest'ultima fattispecie e l'Amministrazione Com.le, con apposita deliberazione del Consiglio, provvedesse a rivedere, in più o in meno, i valori delle aree, il corrispettivo stesso sarà rivalutato secondo i nuovi valori deliberati a far tempo dall'avvenuta esecutività della deliberazione stessa;

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;

Su proposta dell' "Assessore a Piano strategico, Fondi strutturali, Ambiente, Patrimonio, Affari Legali, Servizi Demografici, Ufficio Relazioni con il Pubblico" Avv. Maria Luisa Bagnadentro

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, per l'anno 2017, i valori stimati e con la presente aggiornati rispetto alla 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) al fine di facilitare il versamento dell'imposta e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi;
- 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. confermando la metodologia di stima approvata con la D.C.C. 22/2013 e secondo i criteri contenuti nella Relazione Tecnico-Illustrativa, allegata alle precedenti D.C.C. n. 23/2014, n. 2/2015 e n. 2/2016;

2) di dare atto che i valori di mercato delle aree edificabili sono quelli indicati nelle schede tecniche distinte per zone territoriali omogenee, di cui agli allegati contraddistinti con le lettere A), B) e C), unite come parti integranti e sostanziali alla presente Deliberazione di Consiglio Comunale;

3) di stabilire quale principio generale che i valori di mercato delle aree edificabili di cui sopra saranno riconteggiati annualmente sulla base degli ultimi valori determinati dalla Direzione Centrale – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);

4) di dare atto che la Giunta Comunale provvederà annualmente al conseguente aggiornamento dei valori come sopra determinati;

5) di richiamare e confermare integralmente il 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, stabilito dalla D.C.C. n. 14 del 3 luglio 2012;

6) di mandare, al fine di dare concreta attuazione alle presenti decisioni, ai Dirigenti dei Settori: “Settore Ragioneria, Bilancio e Tributi”, “Settore Urbanistica e Attività Produttive”, del “Settore Patrimonio, Ambiente e Reti” per gli adempimenti di competenza.

OMISSIS

Il Presidente, richiamate la presentazione e la discussione avvenute nelle sedute consiliari del 12 e 13 dicembre 2016, invita i consiglieri presenti a proseguire la trattazione della pratica.

Si dà atto che la proposta di deliberazione in oggetto è stata trattata nelle sedute consiliari sopraindicate, unitamente alla pratica avente ad oggetto “Bilancio di previsione di competenza e di cassa per l'esercizio finanziario 2017 e di competenza per gli esercizi finanziari 2018 e 2019” ed a tutte le altre pratiche a quest'ultima collegate.

OMISSIS

Entrano i consiglieri Bosia, Calvo, Caracciolo-Franco, Coppo, Crivelli, Garrone, Scognamiglio, Visconti; esce la consigliera Serpa: presenti 24.

Più nessun componente il Consiglio avendo chiesto la parola, il Presidente pone ora in votazione la proposta della Giunta Comunale e

IL CONSIGLIO COMUNALE

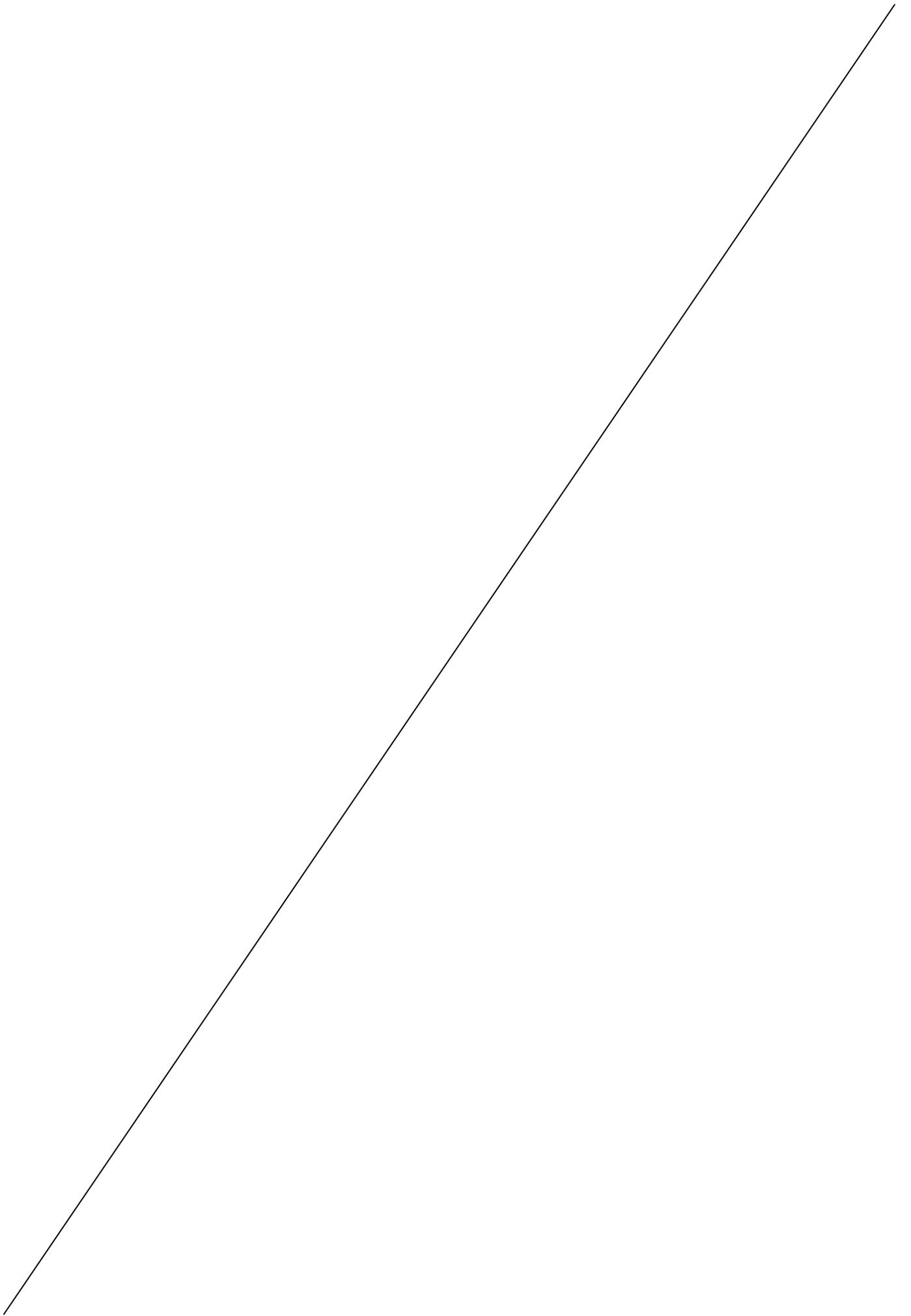
con 17 voti favorevoli e 7 voti contrari (Aceto, Bosia, Coppo, Garrone, Giargia, Quaglia, Scognamiglio), espressi in forma palese,

DELIBERA

di approvare in ogni sua parte e nel suo complesso la suesposta proposta della Giunta Comunale.

Infine con successiva votazione, con 17 voti favorevoli e 7 voti contrari (Aceto, Bosia, Coppo, Garrone, Giargia, Quaglia, Scognamiglio), espressi in forma palese, si dichiara la presente decisione

immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 D.Lgs 267 del 18/08/2000.



Redatto e sottoscritto

Il Presidente
Maria Ferlisi

Il Segretario
Giuseppe Gorla

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 _____

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 _____.

Asti, _____
