



COMUNE DI ASTI

(cat. cl. fasc.)

VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 23

In data 29/07/2014

OGGETTO: REVISIONE DEI VALORI DI MERCATO AREE EDIFICABILI AI FINI IMU, DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE AREE PER SERV. PUBBL. (STANDARD) ED INDIRIZZI DETERMINAZIONE INDENNITA'ESPROPRIO AREE EDIFICABILI COME DA DCC 81/2008 E AGG.

L'anno 2014 addì 29 del mese di Luglio 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:

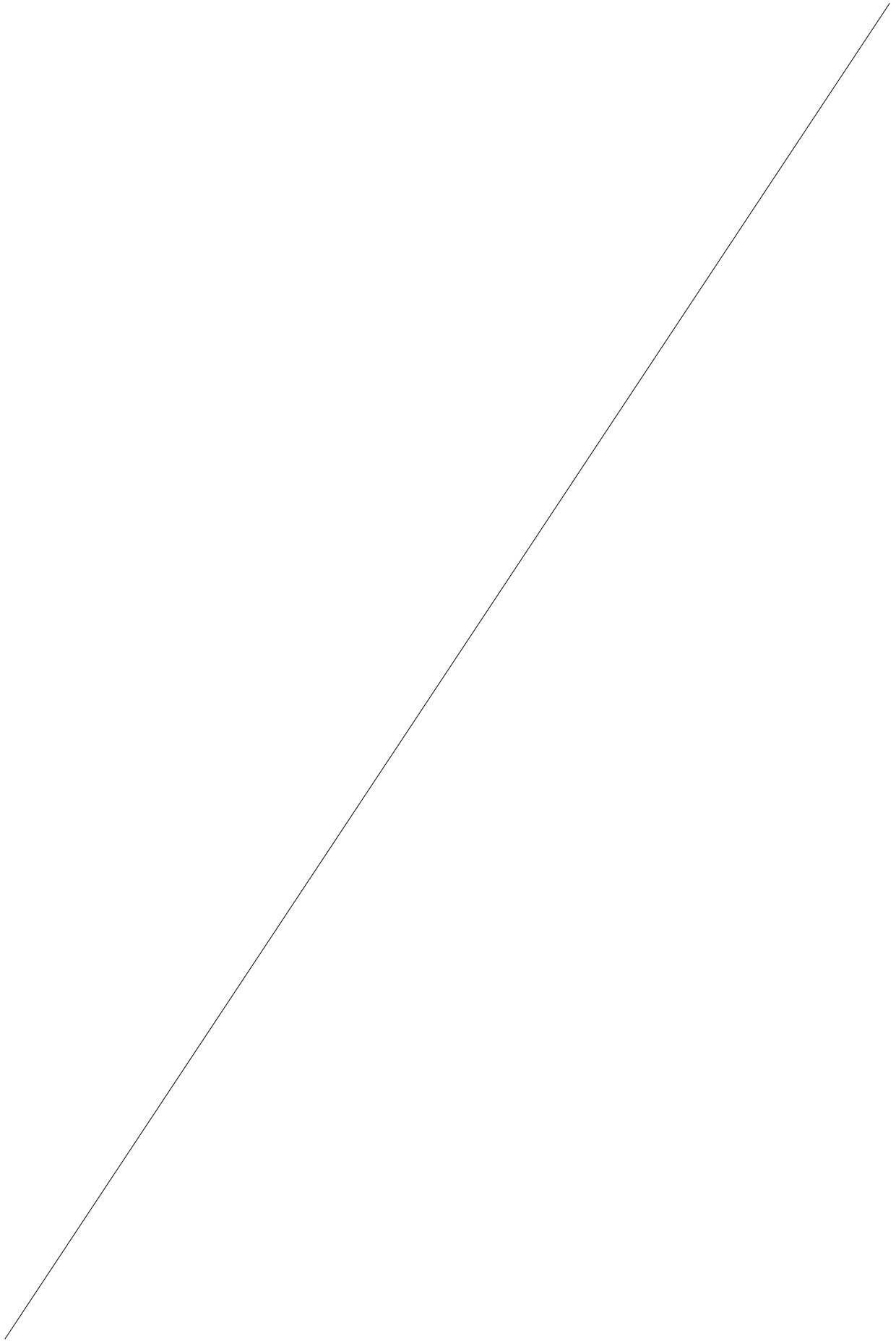
Nome e Cognome	Carica	Nome e Cognome	Carica
1) Fabrizio Brignolo	Sindaco	18) Davide Giargia	Consigliere
2) Clemente Elis Aceto	Consigliere	19) Raffaele Giugliano	Consigliere
3) Neri Baglione	Consigliere	20) Fabrizio Imerito	Consigliere
4) Anna Bosia	Consigliere	21) Gianfranco Imerito	Consigliere
5) Maurizio 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) Giovanni Pensabene	Consigliere
10) Mariangela Cotto	Consigliere	27) Angela Quaglia	Consigliere
11) Paolo Crivelli	Consigliere	28) Luciano Sutura Sardo	Consigliere
12) Antonio Donatacci	Consigliere	29) Mario Vespa	Consigliere
13) Riccardo Fassone	Consigliere	30) Renzo Viarengo	Consigliere
14) Maria Ferlisi	Presidente_Cons	31) Andrea Visconti	Consigliere
15) Oscar Ferraris	Consigliere	32) Vittorio Voglino	Consigliere
16) Piero Ferrero	Consigliere	33) Gabriele Zangirolami	Consigliere
17) Giorgio Galvagno	Consigliere		

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

Assiste alla seduta il Segretario Generale, Giuseppe Goria.

All'inizio della trattazione del presente argomento sono assenti i consiglieri: Clemente Elis Aceto Anna Bosia Marcello Coppo Filippo Cornero Mariangela Cotto Piero Ferrero Giorgio Galvagno Davide Giargia Fabrizio Imerito Gianfranco Imerito Maurizio Lattanzio Giovanni Pensabene Angela Quaglia Mario Vespa Andrea Visconti Gabriele Zangirolami .

Presenti n. 17



OGGETTO: REVISIONE DEI VALORI DI MERCATO AREE EDIFICABILI AI FINI IMU, DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE AREE PER SERV. PUBBL. (STANDARD) ED INDIRIZZI DETERMINAZIONE INDENNITA'ESPROPRIO AREE EDIFICABILI COME DA DCC 81/2008 E AGG.

Vista la proposta della Giunta Comunale in data 8/7/2014, 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, n. 2 del 17/01/2011, n. 14 del 03/07/2012 e n. 22 del 02/07/2013, si provvedeva agli aggiornamenti annuali dei suddetti valori delle aree edificabili mantenendo invariati 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 delle precedenti Delibere di Consiglio Comunale con le stime per la valutazione di alcune zone di P.R.G.C. precedentemente già inserite, ma sulle quali sono intervenute variazioni degli indici utilizzati per il calcolo (zone CF1.n, CPF1.n e CPF2.n), per la valutazione di alcune nuove zone di P.R.G.C. (zone CF2.n, CF3.n) oltre che per l'area produttiva DI5 esistente (equiparata all'adiacente area produttiva DI4, di minor valore, in

quanto anch'essa dotata di un basso grado di infrastrutturazione), delle aree con vincolo a servizi che ricadono sia su area agricola che su area edificabile e i valori di monetizzazione per gli interventi di trasformazione urbanistica in area agricola (come da allegato "A" - Relazione Tecnico-Illustrativa), utilizzando gli stessi valori di base precedentemente adottati per le altre zone per omogeneità di calcolo dei valori;

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. Vennero, inoltre, aggiornati i valori OMI di riferimento al 2° semestre 2012, che tenevano già conto del generale livellamento 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 presente Deliberazione si intende dunque mantenere i valori così come ribassati e determinati nel precedente aggiornamento per l'anno 2013, fatte salve le modifiche ad un ristretto numero di zone omogenee di P.R.G.C., per le motivazioni tecniche esposte in premessa e come da indicazioni di cui alla Relazione Tecnico-Illustrativa, parte integrante della presente deliberazione come allegato A);

Si precisa inoltre che gli abbattimenti previsti per il calcolo del valore di alcune tipologie di aree, così come specificato nella Relazione Tecnico-Illustrativa, parte integrante della presente deliberazione come allegato A), non sono cumulabili tra loro, potendosi utilizzare un solo abbattimento per ogni singolo caso preso in esame, in particolare l'abbattimento massimo;

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, 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, 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' 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 degli Assessori competenti;

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

IL CONSIGLIO COMUNALE
D E L I B E R A

- 1) di confermare, per le motivazioni esposte in premessa, per l'anno 2014, 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) 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 precedente D.C.C. 22/2013 e secondo i criteri contenuti nella Relazione Tecnico-Illustrativa, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante allegato A).
- 2) di modificare i valori di alcune zone di P.R.G.C. sulle quali sono intervenute variazioni degli indici utilizzati per il calcolo (zone CF1.n, CPF1.n e CPF2.n), oltre che per l'area produttiva DI5 (equiparata all'adiacente area produttiva DI4, di minor valore, in quanto anch'essa dotata di un basso grado di infrastrutturazione), delle aree con vincolo a servizi che ricadono sia su area agricola che su area edificabile e i valori di monetizzazione per gli interventi di trasformazione urbanistica in area agricola, utilizzando gli stessi valori di base precedentemente adottati per le altre zone per omogeneità di calcolo dei valori.
- 3) di dare atto che i valori di mercato delle aree edificabili sono quelli indicati nelle schede tecniche distinte per zone territoriali omogenee, allegate alle lettere B) e C), oltre alla Relazione Tecnico-Illustrativa allegata alla lettera A) qui unite come parti integranti e sostanziali del presente provvedimento.
- 4) 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.).
- 5) di dare atto che la Giunta Comunale provvederà annualmente al conseguente aggiornamento dei valori come sopra determinati.
- 6) 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.
- 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, Attività Economiche ed Ambiente, per gli adempimenti di competenza.”

Il Presidente, richiamate la presentazione e la discussione avvenute nelle sedute consiliari del 23, 24 e 28 luglio 2014, 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 a tutte le altre pratiche iscritte nell'avviso di convocazione relativo, sedute nel corso delle quali sono state trattate, oltre a quella avente ad oggetto "Bilancio di previsione di competenza e di cassa per l'esercizio finanziario 2014 e di competenza per gli esercizi 2015 e 2016", anche tutte le altre pratiche ad essa collegate.

OMISSIS

Entrano i consiglieri Bosia, Coppo, Cotto, Ferrero, Galvagno, Giargia, Imerito G., Pensabene, Quaglia, Vespa, Visconti, Zangirolami: presenti 29. Esce il consigliere Imerito G.: presenti 28.

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

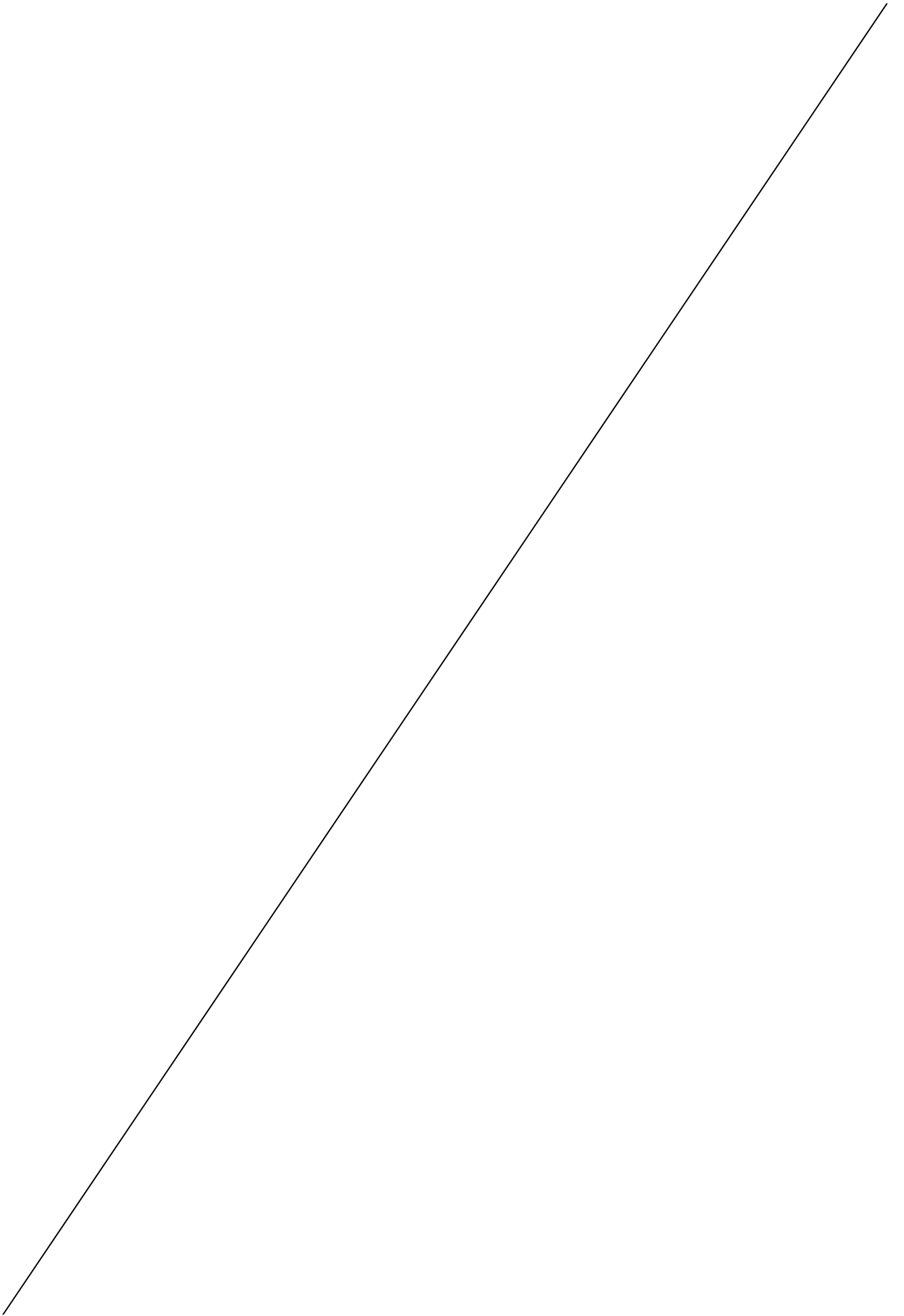
IL CONSIGLIO COMUNALE

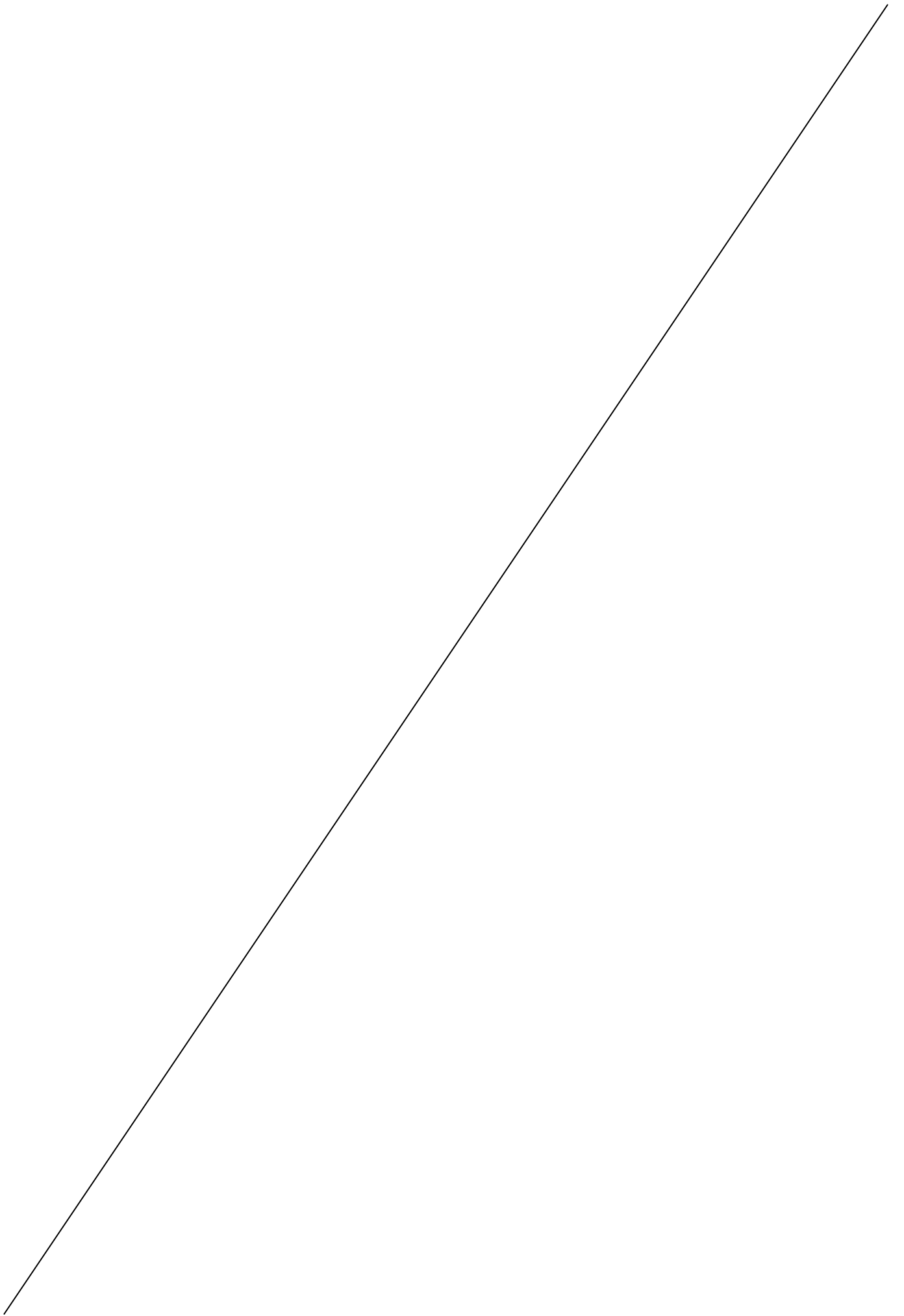
con 18 voti favorevoli, 10 voti contrari (Bosia, Coppo, Cotto, Ferrero, Galvagno, Giargia, Pensabene, Quaglia, Vespa, Zangirolami), espressi in forma palese,

DELIBERA

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

Infine con successiva votazione, con 18 voti favorevoli, 10 voti contrari (Bosia, Coppo, Cotto, Ferrero, Galvagno, Giargia, Pensabene, Quaglia, Vespa, Zangirolami), 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, _____
