



COMUNE DI CASTENASO
Provincia di Bologna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ATTO n. 140 del 29/11/2012

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI.

Il giorno 29 del mese di Novembre dell'anno 2012 alle ore 15:30 nella Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto Comunale, sono stati convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

		Pres
- SERMENGHI STEFANO	Sindaco	S
- BIAGI ANDREA	Vice Sindaco	S
- ZERBINI GABRIELE	Assessore	S
- BIANCOLI ALBERTO	Assessore	S
- TONELLI GIORGIO	Assessore Esterno	S
- GIGLIO CONCETTA	Assessore Esterno	S
- TURRINI ELENA	Assessore Esterno	N
-		
-		
-		
-		
-		
Totale Presenti n. 6		Totale Assenti n. 1

Assiste il Segretario Generale Dott. ANDREA FANTI, che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco STEFANO SERMENGHI assume la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la presente seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

AREA CONTROLLO DI GESTIONE E TRIBUTI

Oggetto: "APPROVAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI."

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATI:

- l'art. 8 D.Lgs. 14/03/2011 n. 23, relativo all'istituzione e disciplina dell'imposta municipale propria (IMU);
- l'art. 13, c. 1 D.L. 06/12/2011 n. 201, convertito in L. 23/12/2011 n. 214 che anticipa l'imposta municipale propria in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012;
- l'art. 2 comma 1 lettera b) del D.Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali;
- l'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006, il quale ha fornito interpretazione autentica della norma soprarichiamata, stabilendo che "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";
- le deliberazioni consiliari n.32 del 21/5/2008, n 1 del 14/1/2009, n. 20 del 15/4/2009 e n.16 del 25/3/2010, aventi per oggetto l'adozione/approvazione rispettivamente del PSC e del POC, per effetto dei quali vengono individuate aree fabbricabili sia nel territorio urbanizzato sia in quello urbanizzabile;
- i pareri della Corte dei Conti Sezione regionale dell'Emilia Romagna e in particolare la deliberazione n. 1/2010, che evidenzia la sussistenza della potenzialità edificatoria dell'area già a seguito dell'adozione del Piano Strutturale Comunale, in quanto non può negarsi che le ricadute economiche favorevoli sui terreni inseriti nel nuovo strumento edilizio, siano direttamente connesse alla prima, decisiva suddivisione del territorio in sede di adozione del PSC, che ha carattere di definitività, non potendo il Piano Operativo Comunale modificare i contenuti del Piano Strutturale Comunale e dovendo, anzi, essere predisposto in conformità alle prescrizioni di quest'ultimo;
- l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;
- l'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 504/1992 (ripreso dall'art. 13 D.L. n. 201/2011), il quale prevede che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31 c. 1 lett. c),d) ed e) della L. 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 del D.Lgs. 504/1992

RITENUTO opportuno, al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi, rendere disponibili periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Castenaso.

VISTE le elaborazioni prodotte dal Tecnico incaricato della valutazione delle aree fabbricabili, conservate agli atti dell'Ufficio Tributi, nonché le tabelle riepilogative dei valori unitari medi orientativi di mercato (Allegato "A") per le cinque microzone in cui è stato suddiviso il territorio comunale, che rappresentano la sintesi delle suddette elaborazioni.

RITENUTO di approvare la valorizzazione in esame nell'ottica di:

- definire con riferimento alle aree fabbricabili, individuate dal nuovo strumento urbanistico, un valore medio orientativo di mercato che tenga conto del processo di avanzamento nella trasformazione urbanistica;
- riconoscere una diversa articolazione dei valori tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socio-economiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente.

CONSIDERATO che i valori medi di mercato espressi nelle schede sono da ritenersi puramente indicativi/orientativi, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992 da parte del soggetto passivo IMU, sia da parte dell'Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.

VISTI i pareri inseriti nella proposta di delibera ed allegati al presente atto ai sensi dell'art. 49 del D.LGS. n. 267 del 18.08.2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese, nei modi e nelle forme di legge;

D E L I B E R A

- 1) Di approvare, al fine dell'applicazione dell'imposta municipale propria, i valori unitari medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili per le cinque microzone in cui è stato suddiviso il territorio comunale, come indicati nelle tabelle riepilogative di cui all'Allegato "A";
- 2) Di attribuire, ai suddetti valori, vigenza dal 1° gennaio dell'anno 2013;
- 3) Di riconoscere carattere non vincolante ai valori elaborati né per l'Ufficio Tributi né per il contribuente soggetto passivo d'imposta, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (art. 5 comma 5 D.Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
- 4) Successivamente, con votazione unanime, si rende il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Avv. Stefano Sermenghi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Andrea Fanti
