

ORIGINALE



Comune di Alassio

Riviera dei Fiori

www.comunealassio.it – comune@comune.alassio.sv.it

Ufficio Tributi

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 180 di Registro

Seduta del 03-07-2014

Oggetto: Indicazione valori aree edificabili ai fini ICI/IMU.

L'anno **Duemilaquattordici**, il giorno **Tre** del mese di **Luglio** alle ore **12:15**, nella solita sala delle riunioni, previo esaurimento delle formalità prescritte dall'art. 50 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs 18 agosto 2000, n° 267, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento del Signori:

<i>Nominativo</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Pres.</i>	<i>Ass.</i>
<i>CANEPA Enzo</i>	<i>Sindaco</i>	✓	
<i>ZIONI Monica</i>	<i>Vice Sindaco</i>	✓	
<i>ROCCA Piero</i>	<i>Assessore</i>	✓	
<i>ROSSI Simone</i>	<i>Assessore</i>	✓	
<i>VINAI Angelo</i>	<i>Assessore</i>		✓

Partecipa alla seduta il **Segretario Generale Dott.ssa Sacco Botto Anna**.

Assume la Presidenza **Dott. Enzo Canepa** in qualità di **Sindaco** che, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare in merito all'oggetto suindicato.

La Giunta Comunale

Su relazione e proposta del Sindaco;

Premesso che l'art. 5 c. 5 del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), prevede che 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”*;

Premesso che l'art. 11, quaterdecies, comma 16 della legge di conversione del D.L. n. 203/2005 stabilisce: *“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.”*;

Premesso che l'art. 5 c. 6 del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992 stabilisce che sono soggette ad imposizione con i criteri delle aree fabbricabili anche gli immobili oggetto di *“utilizzo edificatorio dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato.”*;

Premesso che l'art. 58 c. 1 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446 prevede che nell'ambito della propria potestà regolamentare in materia tributaria l'Ente può individuare i valori minimi delle diverse aree edificabili site nel territorio comunale, in modo che questi possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in auto-liquidazione da parte del contribuente;

Premesso che l'art. 8 del Regolamento I.M.U. del Comune di Alassio, riconfermando quanto riportato nell'analogo Regolamento I.C.I., individua nella Giunta Comunale l'organo preposto alla determinazione periodica dei valori delle aree edificabili ai fini di quanto previsto all'art. 58 c. 1 del D-Lgs. 15/12/1997 n. 446;

Preso atto che con delibera di Giunta Comunale è stato fissato un importo per metro quadrato edificabile/edificato uguale per tutto il territorio comunale, non considerando in tal modo eventuali diversità intrinseche per la stima del valore delle diverse aree;

Ritenuto che sia necessario procedere ad una revisione dei valori minimi ai fini ICI/IMU per le aree edificabili precedentemente stabiliti e stabilire il criterio che in modo univoco l'Ufficio Tributi dovrà utilizzare per la stima degli immobili;

Dato atto comunque che tali valori minimi non impediscono all'Ufficio Tributi di procedere ad eventuale accertamento, qualora il versamento risulti effettuato per un imponibile inferiore agli importi deliberati;

Considerato che, in mancanza di dati comparativi, si ritiene di poter adottare il metodo definito “*sintetico-comparativo a costo di trasformazione con attualizzazione del valore*” che attualizza alla data di riferimento il valore di mercato dell’operazione immobiliare, criterio utilizzato da diversi Comuni per scopo analogo. In altri termini, con tale metodo si intende definire il valore medio convenzionale di mercato, per le destinazioni previste nell’ipotetica operazione immobiliare, rapportato alla percentuale d’incidenza dell’area;

Preso atto che l’art. 36 c. 7 del D.L. 223/2006, conv. L. 248/2006, stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento dei fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati;

Ritenuto che l’attuale situazione economica e la contrazione della richiesta di immobili sul mercato ha di fatto limitato l’attività edilizia, con conseguente deprezzamento delle aree potenzialmente edificabili, riducendone quindi sensibilmente l’indice di incidenza rispetto al valore del fabbricato edificabile sulle stesse;

Preso atto che l’Agenzia delle Entrate fornisce la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e che tali valori sono indicativi e riferiti all’ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato prevalente per zona omogenea del territorio comunale, considerando in tal modo i diversi valori di mercato per le diverse zone del territorio comunale;

Considerato che tali valori devono intendersi solo indicativi e non sostitutivi del Valore di stima, che resta il metodo idoneo ad individuare il valore del particolare immobile in caso di contraddittorio con il contribuente;

Ritenuto inoltre opportuno introdurre correttivi alle stime desunte dal metodo sopra indicato nei casi esistano impedimenti oggettivi all’autonomo sfruttamento dell’area ovvero per la zona di territorio in cui ricade l’area;

Preso atto inoltre che, in data 20/03/2014 prot. interno n. 656, è stata inoltrata formale richiesta all’Ufficio Tecnico del Comune di Alassio, con la quale si richiede di segnalare entro 15 gg. eventuali incongruenze in merito e nessuna osservazione è pervenuta;

Visto il D.Lgs. 504/1992;

Visto il D.Lgs. 446/1997;

Visti i Regolamenti Comunali inerenti le imposte I.C.I. e I.M.U.;

Visto il parere favorevole ottenuto dall’Ufficio Tecnico del Comune di Alassio;

Visti i pareri favorevoli sulle regolarità tecnica e contabile;

A voti unanimi favorevoli legalmente espressi;

Delibera

1. Di utilizzare, in assenza di valori e dati diretti, quale criterio per determinare il valore delle aree edificabili ai fini ICI/IMU la seguente formula:

$$\underline{\underline{V.V.I. = (S.L.edif. * V.omi * \%) / (1 + r)^n}}$$
dove **V.V.I.** = Valore Venale Imponibile del lotto oggetto di intervento (effettivo/potenziale), **S.L.edif.** = superficie lorda potenzialmente edificabile sull’area oggetto di valutazione, **V.omi** = valori/mq. Osservatorio mercato

Immobiliare, % = percentuale incidenza sedime su valore fabbricato ultimato, r = tasso interesse per attualizzazione valore fabbricato ultimato, n = numero anni aspettativa ultimazione fabbricato.

2. Di assumere quali valori di riferimento per il calcolo del valore del fabbricato la quotazione “Max”, indicata per le diverse tipologie e diverse zone del territorio comunale, della banca dati dell’Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.), trattandosi di nuova costruzione e tipologia più richiesta dal mercato, ovvero assumere come valore di riferimento, in caso di mancanza di dati, quello della tipologia e/o zona più conforme con eventuali correttivi.
3. Di stabilire per il calcolo del **valore minimo** delle aree edificabili a far tempo dal 01/01/2014, oltre il quale non si procede ad accertamento, la percentuale del **15%**, **quale variabile “%”**, della stima del valore imponibile ottenuto con il criterio indicato al punto 1.
4. Di evidenziare che la percentuale di cui al punto precedente risulta vincolante per l’ufficio Tributi solo nel caso di versamento spontaneo nei termini previsti dalla normativa, lasciando in ogni modo facoltà di utilizzo del parametro ritenuto appropriato in caso di versamenti di importo inferiore al minimo stabilito.
5. Di stabilire, per la stima del valore minimo oltre il quale non si procede ad eventuale accertamento, la seguente griglia di valori per la variabile “ n ”, in considerazione della complessità progettuale necessaria per la costruzione e ultimazione dell’immobile:
 - $n = 2$ (strumenti attuativi approvati - aspettativa 2 anni)
 - $n = 3$ (necessità approvazione strumenti attuativi di semplice complessità - aspettativa 3 anni)
 - $n = 5$ (necessità strumenti attuativi di particolare complessità - aspettativa anni 5).
6. Di individuare la variabile “ r ” (tasso remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine) come l’aggregato tra l’EURIBOR a 12 mesi e lo spread al 1° gennaio dell’anno di imposizione.
7. Di stabilire, a far tempo dal 1/1/2014, quale valore minimo nei casi indicati all’art. 5 c. 6 del D.Lgs. 504/92, costruzione, ricostruzione o recupero, per le quali è stato rilasciato permesso a costruire, l’importo minimo risultante in base all’applicazione dei punti precedenti $n = 0$.
8. Di approvare, quali valori minimi per le diverse aree e tipologie edificabili a far tempo dal 01/01/2014, ai sensi dell’art. 58 c. 1 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446, quelli riportati nel documento allegato alla presente per farne parte integrante.
9. Di procedere ad una riduzione dei valori minimi del 20% nei casi in cui sia presente un impedimento oggettivo all’autonomo sfruttamento dell’area (es. necessità di lotto minimo, etc.).
10. Di procedere ad una riduzione dei valori minimi pari al 30% nei casi in cui l’area sia situata oltre il crinale della Madonna della Guardia (Vallone di Caso).
11. Di disporre che in presenza di concomitanza di condizioni di cui ai punti 9. e 10. le riduzioni trovino contestuale applicazione progressiva.

12. Di adottare, in caso di mancanza di dati direttamente reperibili da altri archivi, il criterio sopra indicato per la stima del valore venale in comune commercio ai fini ICI/IMU per le aree edificabili, anche per l'attività accertativa per gli anni precedenti e nei soli casi di aree per le quali non siano ancora state rilasciate autorizzazioni edilizie.
13. Di utilizzare per la stima una percentuale di incidenza dell'area in relazione al fabbricato edificabile anche superiore al 15%, motivando formalmente tale discostamento dal valore minimo in relazione alle caratteristiche proprie dell'area oggetto di accertamento, e comunque senza che ciò dia titolo a rimborso in caso di versamento effettuato in auto-liquidazione per importo superiore.
14. Di procedere al recupero dell'imposta con maggiorazione degli interessi senza irrogare sanzioni in caso di accertamenti ICI/IMU inerenti le aree edificabili, quando risulti che il contribuente non abbia intrapreso alcuna attività propedeutica allo sfruttamento della potenzialità edificatoria delle aree in quanto non a conoscenza di tale natura.
15. Di dare atto che i valori minimi risultanti dai punti precedenti sono stati elaborati ai sensi e agli effetti dell'art. 59 c. 1 lettera g) del D.Lgs.15/12/1997 n. 446 e pertanto l'Ufficio Tributi ha facoltà di procedere con stima diretta, anche accertando valori superiori a quelli minimi, qualora i contribuenti interessati indichino valori inferiori a quelli deliberati.

Successivamente, su proposta del presidente,

La Giunta Comunale

Attesa l'urgenza;

Visto l'art. 134 c. 4 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 267/2000;

A voti unanimi favorevoli legalmente espressi;

Delibera

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
Dott. Canepa Enzo

Il Segretario Generale
Dott.ssa Sacco Botto Anna

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La rappresentazione informatica del presente verbale viene pubblicato mediante affissione all'Albo Pretorio On Line del Comune in data odierna per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Alassio, lì

L'addetto alla pubblicazione
Coll.re Amm.vo Cont.le
Annibale Carlo

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che il presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio On Line di questo Comune in data odierna per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Alassio, lì

Il Segretario Generale
Dott.ssa Anna Sacco Botto