



COMUNE di VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI

ORIGINALE

ATTO DELLA GIUNTA
Seduta del 07/02/2018 n. 11

Oggetto : APPROVAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - ANNO 2018

L'anno duemiladiciotto il giorno sette del mese di febbraio alle ore 19:15, nella Sala Tondini Centro Civico, in seguito a convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta nelle persone dei signori:

n.	Cognome e Nome	Carica	Presenza
1	SABBA STEFANIA	Sindaco	P
2	DOLCI LUIGI	Vice Sindaco	P
3	URBINATI ELEONORA	Assessore	P
4	MALERBA GIUSEPPE	Assessore	P
5	SANDON ROBERTO	Assessore	P

Presenti n. 5

Assenti n. 0

Partecipa alla seduta, con funzioni di verbalizzante, il Segretario Generale **Severini Roberto**.

Stefania Sabba nella sua qualita' di Sindaco, assunta la presidenza e dichiarata aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'argomento di cui all'oggetto.



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'art. 1 commi 639 e seguenti della Legge 27/12/2013, n° 147 (Legge di Stabilità per l'anno 2014), ha istituito dal 2014 l'Imposta Unica Comunale (IUC), composta da:

- Imposta Municipale Propria (IMU), già disciplinata dall'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n° 201 e successive modificazioni ed integrazioni e, per le sole parti espressamente richiamate, dal D.Lgs. 30/12/1992, n° 504;
- Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI);
- Tassa sui Rifiuti (TARI);

- l'art. 1 comma 707 della citata Legge 27/12/2013, n° 147 ha modificato in parte l'art. 13 del D.L. n° 201 del 2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n° 214 del 2011;

- che il comma 3, dell'art. 13 del citato D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 ha stabilito che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. n° 504/92 (come per l'ICI) e dai commi 4 e 5 del citato art. 13;

VISTO l'art. 1 comma 703 della Legge 27/12/2013, n° 147, che prevede che l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;

VISTA la circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3/DF del 18/05/2012, con la quale sono state chiarite le modalità di calcolo IMU;

VISTO l'art. 1 comma 669 della Legge 27/12/2013, n° 147 che prevede che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti;

VISTO l'art. 1 comma 675 della Legge 27/12/2013, n° 147, che prevede che la base imponibile per la TASI è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del Decreto-Legge 6 dicembre 2011, n° 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n° 214;

VISTO in particolare, il dettato dell'art. 5 del decreto legislativo n° 504/1992 che dispone 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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sui mercati o della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RITENUTO CHE per dare certezza all'azione amministrativa del Comune in sede di controllo e di verifica delle dichiarazioni di parte e per la successiva emissione degli avvisi di accertamento è necessario determinare le modalità per la individuazione del valore delle aree fabbricabili.



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

TENUTO CONTO di quanto stabilito dall'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n° 446/97, e precisamente che:

“i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;

RICHIAMATA la propria deliberazione n° 12 del 15/03/2017 con la quale venivano fissati i valori limite per le aree edificabili relativamente all'anno 2017 a seguito delle previsioni urbanistiche contenute nei vigenti strumenti urbanistici (PSC-POC-RUE);

CONSIDERATO:

- che i suddetti valori, indicativi, si intendono generalmente riferiti ad aree fabbricabili prive di vincoli di inedificabilità assoluta, avendo lo scopo di supportare gli operatori del settore pubblico e privato chiamati alla valutazione delle aree edificabili ai fini IMU;
- che già con le analoghe precedenti deliberazioni n° 34/2016 e n° 12/2017 si era ritenuto appropriato, stante la grave situazione di crisi economica che ha colpito in particolare il settore edilizio determinando un sostanziale blocco degli investimenti, rivedere la progressione di valore delle aree edificabili per i nuovi insediamenti residenziali stabilita nella Tabella approvata nel 2012 da “PSC approvato – POC adottato – POC approvato”;
- che perdura la stagnazione degli investimenti nel settore edilizio, come testimoniato da tutti gli indicatori del mercato immobiliare e come riscontrato dallo Sportello Unico per l'Edilizia che conferma il trend negativo nell'approvazione dei Piani Attuativi, stante un unico PUA approvato e convenzionato per il periodo Marzo 2017 – Febbraio 2018;
- che l'incidenza nei bilanci familiari della tassazione dei terreni edificabili per i quali di fatto non c'è domanda di mercato, costituisce un rilevante impegno economico in un contesto di forte contrazione dei consumi e delle risorse a disposizione delle famiglie;
- che l'approvazione della nuova legge urbanistica n° 24 del 21/12/2017 ha cambiato radicalmente lo scenario in quanto la stessa punta alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con obiettivo “consumo zero” di suolo;
- che tale nuova impostazione urbanistica, peraltro da attuarsi entro 3 anni, interviene sostanzialmente in taluni meccanismi di stima del valore delle aree edificabili (aree che non sono attualmente edificate), e che pertanto è opportuno rivedere parzialmente le modalità e criteri con cui nell'anno 2011 erano state valutate le aree disciplinate dal POC;

PRESO ATTO della relazione “Revisione valori ICI - Anno 2018” predisposta dal Responsabile Urbanistica – Edilizia – Ambiente che rimodula in parte i criteri estimativi sulla base dei quali era stata redatta la TABELLA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI allegata alle precedenti deliberazioni n° 34/2016 e n° 12/2017;

RITENUTE condivisibili le valutazioni e argomentazioni espresse nella suddetta relazione e ritenuto quindi opportuno apportare per l'anno 2018 parziali correzioni a taluni valori delle aree edificabili, limitatamente agli ambiti per nuovi insediamenti urbani APNI, come meglio spiegato



COMUNE di VERUCCHIO

PROVINCIA DI RIMINI

nella TABELLA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI – ANNO 2018 allegata quale parte integrante alla presente deliberazione (allegato A);

VISTI i pareri allegati di regolarità tecnica e di regolarità contabile: **favorevoli**, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;

All'unanimità,

DELIBERA

1) Di riconoscere e dare atto che il perdurare della grave crisi economica incide negativamente nel rapporto tra domanda e offerta oggi riscontrabile nel mercato immobiliare, determinando una sostanziale stagnazione di valori delle aree edificabili, come ribadito nella relazione “Revisione valori ICI - Anno 2018” predisposta dal Responsabile Urbanistica – Edilizia – Ambiente;

2) Di condividere le valutazioni e argomentazioni ivi espresse e ritenuto quindi opportuno apportare per l'anno 2018 parziali correzioni limitatamente ai valori degli ambiti per nuovi insediamenti urbani APNI, e confermando i restanti valori delle aree edificabili ai fini IMU e TASI già determinati per il 2017 anche per l'anno 2018;

3) Di approvare quale parte integrante e sostanziale l'allegata TABELLA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI – ANNO 2018 (allegato A) indicante i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU e TASI a valere dal 2018 riferite ad aree omogenee suddivise per destinazione d'uso residenziale, produttivo e terziario.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere

All'unanimità

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267.



COMUNE di VERUCCHIO
PROVINCIA DI RIMINI

Veduto, letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco
Stefania Sabba

Il Segretario Generale
Severini Roberto