



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 39 del 04/05/2017

OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI

L'anno duemiladiciassette addì quattro del mese di maggio alle ore 18:00 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita questa Giunta comunale con l'intervento dei signori:

LO CONTE DANIELA	SINDACO	Presente
PUZZO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
NIGRO FABIO	ASSESSORE	Presente
TONELLI ADOLFO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 4

Assenti n. 0

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE PETRUCCI RITA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. LO CONTE DANIELA che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 39 del 04/05/2017

OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13 del D.L. 6/12/2011 n. 201, convertito con legge 22/12/2011 n. 214 che disciplina l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU), in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) a partire dal 2012;

VISTO l'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) come modificato dall'art. 1, comma 14, lett. a) della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016), istitutiva dell'imposta unica comunale (IUC);

RICHIAMATE in particolare le norme relative all'IMU ed alla TASI contenute nella citata legge di stabilità 2014 e nelle altre norme ivi richiamate;

VISTO l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs 504/92 che definisce area fabbricabile "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità";

VISTO inoltre quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/92, che stabilisce che la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal "valore 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" e in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera;

PREMESSO che l'art. 3 del vigente "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta unica comunale (IUC) - Parte I Imposta municipale propria (IMU)" recante la determinazione dei valori venali per le aree edificabili recita testualmente:

"1. La base imponibile delle aree edificabili è determinata considerando il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 30 dicembre 1992, n. 504;

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

3. L'adeguamento da parte dei contribuenti ai valori di cui al comma 2 non limita il potere accertativo del Comune";

RICHIAMATO l'art. 6 comma 2 del vigente "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta unica comunale (IUC) - Parte III Tassa sui servizi indivisibili (TASI)" che rinvia, ai fini della determinazione dei valori venali delle aree edificabili, alle norme previste nel vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale propria (IMU);

DATO ATTO che con delibera della Giunta n. 24 del 2010 l'Unione dei Comuni Terre di Pianura ha approvato gli indirizzi in materia di stima del valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili degli ambiti per nuovi insediamenti residenziali, individuati dai piani strutturali comunali e che tali indirizzi si riferiscono a parametri comuni per la valutazione delle aree, tra cui, in sintesi, il principale è definito dalla possibilità di accesso a POC delle singole aree;

VISTA la propria deliberazione n. 104 del 23 dicembre 2010 che stabiliva i valori di riferimento delle aree fabbricabili inserite nel PRG ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2011, confermati tacitamente anche per gli anni successivi;

RILEVATO che ancora a fine 2016 residuavano dubbi sulla corretta imponibilità ai fini ICI/IMU dei terreni inseriti esclusivamente nel PSC ma senza attuazione nel POC/RUE, come confermato dalla sentenza della CTR Emilia Romagna n. 5 del 16.01.2012, che negava che gli stessi possano essere qualificati come arre edificabili ai fini dell'ICI/IMU, sentenza impugnata in Cassazione dall'ente impositore;

PRESO ATTO che la Corte di Cassazione, in data 27 gennaio 2017 con sent. n. 2017, ha deciso sul succitato contenzioso, accogliendo il ricorso del Comune, e confermato l'assoggettabilità ad ICI/IMU dei terreni in PSC con il seguente principio:

"Nel caso di specie è dunque dirimente osservare come il terreno dovesse considerarsi edificabile, e dunque sottoponibile a stima secondo il valore venale di mercato D.Lgs. n. 504 del 1992 , ex art. 5, comma 5 quand'anche in assenza di adozione di uno strumento particolareggiato attuativo, per il solo fatto che l'edificabilità di esso era prevista dal piano strutturale comunale. Ed a nulla rileva il fatto che la potestà edificatoria potesse conseguire unicamente dall'inclusione del terreno nel successivo piano operativo comunale, trattandosi di strumento urbanistico che incide sul mero ius edificandi, laddove la natura edificabile del terreno consegue all'approvazione dello strumento generale di pianificazione";

ATTESO pertanto che risulta utile, al fine di orientare l'attività di controllo dell'Ufficio Tributi Associato, integrare i valori indicati nella citata deliberazione n. 104/2010 con la stima delle aree cui la pianificazione generale del PSC vigente attribuisce vocazione edificatoria, pur subordinata all'inclusione in futuri POC;

DATO ATTO che con apposita convenzione rep. n. 25/2013 sono state trasferite all'Unione Terre di Pianura le funzioni relative alle entrate tributarie e ad alcune entrate patrimoniali e con deliberazione di Giunta dell'Unione Terre di Pianura n. 47 del 21/12/2013 è stato disposto l'avvio operativo della gestione associata del servizio



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

tributi dall'1/1/2014, attribuendo al Dr. Riccardo Barbaro le funzioni di Responsabile dell'Ufficio Tributi Associato e Responsabile del tributo per tutti i tributi gestiti;

PRESO ATTO che l'Unione Terre di Pianura ha stipulato una convenzione con la Cooperativa sociale Fraternità Sistemi prot. n. 1358 del 02/03/2016, società concessionaria della liquidazione, accertamento e riscossione dei tributi, al fine di supportare l'Ufficio Tributi Associato nell'ambito delle attività di recupero dell'evasione delle entrate tributarie dei comuni e che nell'ambito di detta convenzione è previsto espressamente che la stessa fornisca al Comune di Granarolo dell'Emilia apposita relazione di stima relativa ai valori delle aree fabbricabili ai fini della conseguente attività di recupero;

VISTA la relazione ricevuta dalla suddetta Cooperativa acclarata al P.G. dell'Unione n. 8881 del 03/05/2017 e ritenuto di farla propria;

RILEVATA inoltre l'opportunità di consentire ai contribuenti l'accesso ad una rapida modalità di definizione delle eventuali imposte non versate per le annualità di imposta non decadute;

ATTESO che la presente deliberazione costituisce atto di indirizzo per l'Ufficio Tributi Associato in merito ai valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini delle imposte IMU e TASI e non limita il potere accertativo del Comune, per cui non conseguono allo stato effetti diretti ai fini contabili;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica espressa dal Responsabile dell'Ufficio Tributi Associato, e contabile espresso dal Responsabile di Servizio/Area competente;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nei modi di legge

D E L I B E R A

1. Approvare i valori delle aree edificabili inserite nel solo P.S.C., validi fino alla data di adozione del P.O.C. o di altro strumento urbanistico generale o attuativo che ne consenta lo sfruttamento, secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
2. Dare atto che l'Ufficio Tributi Associato procederà alle attività di controllo delle eventuali imposte pregresse attenendosi a valori non superiori a quelli così deliberati, salvo si sia in presenza di atti o perizie attestanti un maggior valore riconosciuto dal mercato ai beni in esame;
3. Dare mandato al medesimo Ufficio affinchè provveda, prima dell'emissione di eventuali avvisi di accertamento, a convocare i proprietari interessati mediante invito a comparire, proponendo, ove consentito, l'abbattimento totale delle



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

sanzioni amministrative tributarie ai contribuenti che entro il termine di 90 giorni dalla ricezione dell'invito esprimano la volontà di definire la propria posizione;

4. di dichiarare, previa votazione unanime espressa in forma palese, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

Deliberazione n. 39 del 04/05/2017

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO

LO CONTE DANIELA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL SEGRETARIO GENERALE

PETRUCCI RITA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

RELAZIONE TECNICA VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREALI NON INSERITI NEL POC

1. Premessa

Scopo della presente relazione è l'individuazione del valore venale in comune commercio di quei suoli che, inseriti dal vigente P.S.C. nelle zone "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani", limitatamente al periodo temporale che intercorre fra la data di inserimento di tali superfici nelle previsioni di PSC, e la successiva attribuzione di effettiva e concreta potenzialità edificatoria ad opera del POC, o di altro analogo strumento urbanistico, anche sovracomunale.

Parimenti la valutazione perde di efficacia qualora sui suoli in questione siano avviate procedure edificatorie di fatto, anche in assenza di pianificazione attuativa.

Resta infatti inteso che, alla data di adozione del POC o di altro analogo strumento urbanistico, i valori di riferimento rimarranno quelli di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 23.12.2010.

In caso di attuazione parziale dell'Ambito (o Areale), la quota di volumetria attuata dal POC sarà soggetta ai valori di cui alla G.C. 104/2010, e la restante parte ai valori di seguito espressi.

2. Metodologia

Al fine di identificare il più probabile valore di mercato delle aree oggetto di stima, si è dapprima provveduto ad identificare l'indice di edificabilità delle stesse. I suoli inseriti infatti nei succitati ambiti rivestono un duplice ruolo: da un lato sono infatti terreni che potranno, un giorno, avere diretta potenzialità edificatoria, nei limiti generali stabiliti dal PSC, in forza delle puntuale previsioni del POC che attui tale potenzialità. I valori di SU previsti dal PSC per tali zone, dunque, da un lato rappresentano previsioni verosimili, ma suscettibili comunque di variazione ed oscillazione in maniera difficilmente prevedibile, alla luce dell'elevato periodo temporale (15 anni) che il PSC si è assunto l'onere di disciplinare.

D'altro canto tuttavia tali superfici sono dotate, anche nell'immediato, di una potenzialità edificatoria cosiddetta "perequativa", garantitagli dall'art. 33 delle Norme di Attuazione del PSC, nella misura di 0,09 mqSU/mq. Tale potenzialità è dunque già riconosciuta ai suoli in esame, indipendentemente dal POC, anche se con ulteriori vincoli urbanistici per la sua realizzazione nelle zone ove ciò è consentito.

Si è quindi innanzitutto provveduto a ritenere congrua l'applicazione dell'indice di 0,09 a tutti gli areali, indipendentemente dalla presenza di eventuali maggiori previsioni nell'ambito del PSC.

Rapportando l'attuale valore deliberato in €/mqSU, a tale indice di edificabilità, è stato individuato un valore base in €/mq, al fine di rendere più agevole l'applicazione del valore. In caso si renda necessaria l'individuazione di un valore espresso in €/mqSU, sarà sufficiente dividere i valori successivamente esposti per l'indice di edificabilità di 0,09.

Tale valore è stato quindi abbattuto mediante individuazione di una "quota di imponibilità", calcolata valutando l'incidenza della perdita di valore capitale connessa all'ipotesi peggiore possibile, e cioè che il POC attui la potenzialità dell'areale solo durante l'ultimo dei 15 anni di previsione programmatica di cui al punto 2.3.2.2. della Relazione Accompagnatoria del PSC.

La quota di imponibilità è risultata pari al 24,30%, determinata attualizzando su un periodo di 15 anni una possibile devalutazione determinata dall'impossibile immediato sfruttamento del suolo. Tale devalutazione è stata calcolata secondo un incidenza annua del 9%, comprensiva di una valutazione sia dell'andamento attuale del mercato, che di un ragionevole tasso di interesse connesso all'immobilizzo del suolo.

3. Valutazione

Sulla base dei sussposti valori, si ritengono congrue le seguenti stime:

Ambito	Indice SU/mq	Zona	Destinazione d'uso	Valore tabellare	€/mq tabellare	Quota imponibile	Valore €/mq
1	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
2	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
3	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
4	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
5	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
6	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
7	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
8	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
9	0,09	Granarolo	residenziale	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
13	0,09	Quarto	da definire	€ 532,80	€ 47,95	24,30%	€ 11,65
14	0,04	Quarto	residenziale	€ 535,60	€ 37,36	24,30%	€ 9,08
	0,05	Quarto	terziario	€ 334,70			
15	0,01	Quarto	residenziale	€ 535,60	€ 32,47	24,30%	€ 7,89
	0,08	Quarto	terziario	€ 334,70			



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

Proposta N. 320 / 2017
UFFICIO UNICO TRIBUTI

OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI

PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 04/05/2017

IL RESPONSABILE
BARBARO RICCARDO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

Proposta N. 320 / 2017
UFFICIO UNICO TRIBUTI

OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, **NON SI APPONE** parere in ordine alla regolarità contabile, in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Lì, 04/05/2017

**IL RESPONSABILE
LANDINI MONICA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

Attestazione di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 39 del 04/05/2017

UFFICIO UNICO TRIBUTI

Oggetto: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Ente.

Li, 25/05/2017

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
PETRUCCI RITA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



CITTA' DI GRANAROLO DELL'EMILIA

Bologna

Attestazione di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 39 del 04/05/2017

Oggetto: VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI IN PSC AI FINI DELLE IMPOSTE ICI/IMU/TASI

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Ente a partire dal 08/05/2017 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e la comunicazione ai capigruppo consiliari contestuale alla pubblicazione, ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Li, 25/05/2017

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
PETRUCCI RITA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)