

COMUNE DI CASALGRANDE

Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 54 DEL 14/05/2015

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2015. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO PROVVISORI DA UTILIZZARE PER IL PAGAMENTO IN SEDE DI ACCONTO IMU 2015 E INDIZIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZIO AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (Legge di Stabilità 2014) ed in particolare:
 - il comma 639 in forza del quale "È istituita l'imposta unica comunale (IUC) che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;
 - il comma 703 il quale stabilisce che "L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU;
 - il comma 702 che conferma l'applicazione dell'art. 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con L. 22 dicembre 2011, n. 214 -e successive modifiche ed integrazioni-, il quale dispone, tra l'altro:
 - l'applicazione dell'imposta municipale propria in tutti i comuni del territorio nazionale ne fissa la disciplina sia direttamente che in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili;
 - che restano ferme le disposizioni dell'articolo 9 e dell'articolo 14, commi 1 e 6 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
 - che l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 che disciplinano appunto l'imposta municipale propria e la relativa applicazione;
- l'art. 14 comma 6 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 secondo il quale è confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52;

RICHIAMATO, pertanto:

- il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili ed in particolare:

- l'art. 2, comma 1, lett. b) secondo il quale 'per area fabbricabile si intende 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 di espropriazione per pubblica utilità',
- l'art. 5, comma 5, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili '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 adattamenti del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche',

in quanto richiamati dalla disciplina relativa all'IMU;

VISTI, inoltre:

- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività Produttive e riordino della disciplina dei tributi locali ed, in particolare, l'art. 52 il quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate anche tributarie;
- la legge 7 agosto 1990 n. 241 con particolare riferimento all'art. 14 il quale stabilisce che "Qualora sia opportuno effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti in un procedimento amministrativo, l'amministrazione procedente indice di regola una conferenza di servizi";
- il vigente 'Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria' ed in particolare l'art. 3, ai sensi del quale

"1. La base imponibile IMU delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5 comma 5 D.Lgs. 504/92.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle *aree fabbricabili site nel territorio del Comune. Allo scopo, può costituire una conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali rappresentanti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, la Giunta ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti.*

3. *Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente alla eccedenza d'imposta versata a tale titolo.*"

PRESO ATTO che con le deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 35 e 36 del 13/04/2015 sono stati adottati il Piano Strutturale Comunale (PSC) il regolamento urbanistico edilizio (RUE) del comune di Casalgrande;

RILEVATA la necessità di provvedere alla valutazione delle aree fabbricabili in relazione all'anno di imposizione 2015 avendo in considerazione l'attuale evoluzione del mercato immobiliare, le nuove previsioni ed indicazioni degli strumenti urbanistici adottati, nonché il regime di salvaguardia previsto dall'art. 12 L.R. 20/2000 che si è determinato in conseguenza delle suddette deliberazioni;

CONSIDERATA la complessità delle valutazioni da operare sulla base dei diversi criteri forniti dalla legge e l'esigenza di effettuare stime ponderate il più possibile rispettose della

realità propria di ciascuna area, o quanto meno delle aree ricadenti in zone con caratteristiche omogenee, al fine di rispettare il principio di equità fiscale fra i contribuenti e per contenere al minimo l'eventuale contenzioso sulle stime stesse;

CONSIDERATA, conseguentemente, l'opportunità di costituire la consueta conferenza di servizio con la presenza, oltre che dei responsabili del Servizio Tributi e dell'Ufficio Tecnico, di rappresentanti dell'Ordine degli Architetti, dell'Ordine degli Ingegneri e del Collegio dei Geometri, quali professionisti che costituiscono, per la professionalità e le competenze tecniche specifiche, gli interlocutori privilegiati dei contribuenti in ordine alla valutazione delle aree, nonché con la presenza di rappresentanti dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia e dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Reggio Emilia i quali sono interessati alla valutazione delle aree per la realizzazione dei propri fini istituzionali;

Valutato altresì che l'adozione del nuovo PSC e del RUE nonché l'entrata in vigore del regime di salvaguardia comportano un ulteriore approfondimento dell'istruttoria relativa alla valutazione delle aree edificabili che non consente l'indizione della conferenza di servizio per determinare i valori di riferimento delle aree edificabili in tempo utile per l'acconto IMU 2015;

CONSIDERATA comunque:

- l'urgenza di individuare i valori di riferimento provvisori da utilizzare da parte dei contribuenti in occasione dell'acconto IMU 2015 (16 giugno 2015) distintamente per il periodo anteriore e successivo all'adozione del PSC e, analiticamente, per aree edificabili:
 - classificate sia nel PRG che nel PSC/RUE,
 - classificate solo nel PRG,
 - classificate solo nel PSC adottato;
- l'opportunità di indire la conferenza di servizi per la valutazione delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Casalgrande per l'anno 2015 entro la metà di novembre e, quindi, in tempo utile per consentire ai contribuenti di versare correttamente in sede di saldo IMU 2015 (16 dicembre 2015);

PRECISATO che le determinazioni risultanti dalla conferenza rivestiranno la natura di parere obbligatorio ma non vincolante ai fini della deliberazione di Giunta che stabilirà i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

RITENUTO di individuare e nominare la Dott.ssa Barchi Roberta segretaria e coordinatrice degli aspetti organizzativi della conferenza;

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.lgs 267/2000 è stato espresso il parere favorevole del Responsabile del Servizio Tributi in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art. 48, comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

ALL'UNANIMITA' dei voti espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di individuare i valori di riferimento provvisori da utilizzare da parte dei contribuenti in occasione dell'acconto IMU 2015 (16 giugno 2015) distintamente per il periodo anteriore e successivo all'adozione del PSC e, analiticamente, per aree edificabili:
 - classificate sia nel PRG che nel PSC/RUE,
 - classificate solo nel PRG,
 - classificate solo nel PSC adottato,secondo le tabelle allegate (all. A e B);
2. Di indire conferenza di servizi per la valutazione delle aree fabbricabili del territorio del Comune di Casalgrande per l'anno 2015 che dovrà essere convocata entro la metà di novembre;
3. Di dare atto che le determinazioni risultanti dalla conferenza di servizi in ordine alla individuazione dei criteri estimativi e dei valori delle aree fabbricabili costituiranno parere obbligatorio non vincolante ai fini della deliberazione della Giunta che stabilirà i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Casalgrande;
4. La partecipazione alla conferenza di:
 - Ing. Vaccari Alberto (Sindaco -con delega all'Urbanistica-),
 - Rag. Cassinadri Marco (Vice Sindaco con delega alle politiche di Bilancio e allo Sport),
 - Dott. Emilio Binini (Segretario Generale del Comune di Casalgrande)
 - Dott.ssa Roberta Barchi (Responsabile del Settore Finanziario),
 - Geom. Sorrivi Corrado (Responsabile del Settore Lavori Pubblici),
 - Arch. Giuliano Barbieri (Responsabile del Settore Pianificazione territoriale),
 - Arch. Barbara Barbieri (Istruttore Ufficio Tributi),
 - Dott.ssa Alessandra Gherardi (Istruttore direttivo Ufficio Tributi),
 - Soggetto affidatario del servizio di predisposizione delle tabelle relative alla proposta di determinazione del prezzo di riferimento per unità di superficie di terreni distinti per destinazione d'uso, indici di fabbricabilità e ubicazione (Capoluogo o frazioni) alla data del 01.01.2015;
5. Di invitare alla conferenza di servizi:
 - un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri,
 - un rappresentante dell'Ordine degli Architetti,
 - un rappresentante del Collegio dei Geometri
con residenza o studio professionale nel Comune di Casalgrande o comune limitrofo in considerazione delle competenze tecniche specifiche e degli interessi di cui si fanno portatori in qualità di consulenti dei contribuenti ai fini della valutazione delle aree fabbricabili;
6. Di invitare altresì alla conferenza di servizi:
 - L'Agenzia delle Entrate della provincia di Reggio Emilia,
 - L'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Reggio Emilia)in quanto interessati alla valutazione delle aree per la realizzazione dei propri fini istituzionali;

7. Di affidare la presidenza della conferenza di servizi al Sindaco Alberto Vaccari e in caso di assenza al Vice Sindaco Cassinadri Marco;
8. Di affidare lo svolgimento delle funzioni di segreteria della conferenza di servizi alla Dott.ssa Roberta Barchi (Responsabile del Settore Finanziario) o in caso di impedimento alla Dott.ssa Alessandra Gherardi (istruttore direttivo Ufficio Tributi);
9. Di dare atto che la conferenza in oggetto non darà diritto a nessun gettone di presenza;
10. Di dare atto che copia della presente delibera con l'indicazione del luogo e della data della riunione di conferenza di servizi sarà comunicata a tutti i soggetti invitati ad opera della segreteria.

Ravvisata l'urgenza

Con voto unanime e palese,

DELIBERA, inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267

