



COMUNE DI SERRAMAZZONI

PROVINCIA DI MODENA

C O P I A

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comunicata ai Capigruppo Consiliari il 22/06/2017Nr. Prot. 7735 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Affissa all'Albo Pretorio il 22/06/2017 |
| <input type="checkbox"/> | Allegati presenti |

APPROVAZIONE DELL'INDIVIDUAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE. ANNO 2017.

Nr. Progr. **75**

Data **15/06/2017**

Seduta NR. **19**

Cod. Ente: **CO-36042/L**

L'anno DUEMILADICIASSETTE questo giorno QUINDICI del mese di GIUGNO alle ore 11:30 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
RUBBIANI ROBERTO	SINDACO	S
GIANAROLI SIMONE GABRIELE	VICESINDACO	S
CONVENUTI ANDREA	ASSESSORE	S
VENTURELLI MARIA CHIARA	ASSESSORE	N
CIPRIANO MARZIA	ASSESSORE	N
<i>TOTALE Presenti: 3</i>		<i>TOTALE Assenti: 2</i>

Assenti Giustificati i signori:

VENTURELLI MARIA CHIARA; CIPRIANO MARZIA

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, il Dr. GIAMPAOLO GIOVANELLI.

In qualità di SINDACO, il Dr. ROBERTO RUBBIANI assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

OGGETTO:

APPROVAZIONE DELL'INDIVIDUAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE. ANNO 2017.

LA GIUNTA COMUNALE

PRESO ATTO che ai fini dell'applicazione dell'IMU la base imponibile è definita dall'art. 13 comma 3 D.L. n° 201 del 6 dicembre 2011 e successive modificazioni;

CHE tale disposizione stabilisce 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 Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n° 504 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. 201/2001;

DATO ATTO che il comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992 prevede che per le aree fabbricabili la base imponibile è data 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”;

VISTE le delibere di Giunta Comunale n. 73 del 10/04/2003, 124 del 29/05/2003, 87 del 20/04/2006 e 248 del 30/11/2006 e ultima n° 17 del 4 febbraio 2010 con le quali sono stati approvati i valori orientativi delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale per gli anni di imposta dal 2003 e seguenti;

VISTO il regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.) approvato con delibera del Commissario Straordinario con i poteri del C.C. n. 37 del 31/10/2012 e s. m. e i., ed in particolare, l'art. 2;

VISTO:

- gli artt. 2 e 5 del regolamento comunale per l'applicazione dell'I.C.I. approvato con atto consiliare n. 82 del 30/10/1998, e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 ed in particolare l'art. 26 co. 2 che dispone che il terreno acquisisce la natura di area edificabile sin dal momento dell'adozione da parte del Comune del P.R.G.;

CONSIDERATO che in data 28 luglio 2016 con deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 è stata adottata una Variante ricognitiva al P.R.G. e che in data 30 marzo 2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n° 8, la stessa è stata definitivamente approvata;

DATO ATTO che si è proceduto anche ad una verifica delle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

ATTESO che i valori orientativi, con riferimento all'anno 2017, sono indicati nella relazione tecnica di cui all'allegato “A” risultati dall'analisi delle aree a prevalente destinazione residenziale e produttiva e con indicazione dei valori con riferimento ai nuovi ambiti oggetto di revisione dalla nuova Variante al P.R.G.;

DATO ATTO che i risultati dell'analisi di cui al comma precedente svolgono una mera funzione orientativa e **non** sono vincolanti per l'attività di accertamento dell'Ufficio che

potrà ricorrere a verifiche puntuali volte a individuare lo specifico valore venale dell'area, tenendo conto di atti notarili, denunce di successione, accertamenti di altri Uffici dell'Amministrazione Finanziaria o altri documenti rilevanti ai fini fiscali, non assumendo per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc. a far tempo dall'1.1.2017;

PRECISATO che le suddette considerazioni trovano applicazione anche in caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati, di ampliamento di edifici e di interventi di recupero o restauro conservativo di cui all'art. 5, comma 6 del D. Lgs. 504/1992;

TENUTO conto della necessità di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

VISTA la legislazione vigente in materia;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.8.2000, n. 267, dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, parere allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

VISTO che ai sensi dell'art. 49 del suddetto D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 il Responsabile del Servizio Finanziario non ha espresso alcun parere sulla regolarità contabile della proposta in oggetto in quanto la stessa è priva di rilevanza contabile e finanziaria;

Con voto unanime

DELIBERA

1 – **DI APPROVARE** per le ragioni di cui in premessa, la "Stima del valore medio venale delle aree fabbricabili" risultanti nell'allegato "A" redatto dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata per l'anno 2017 e seguenti, allegato che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2 – **DI STABILIRE** che i valori venali, così determinati saranno assunti quale riferimento per la verifica della base imponibile dichiarata dai proprietari di aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili (I.MU.);

3 – **DI RITENERE** di norma congruo il valore delle aree fabbricabili dichiarato dai contribuenti in misura non inferiore a quella determinata nel citato allegato "A" precisando che tali valori non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali ecc.;

4 – **DI PRECISARE** che qualora nella tabella allegata non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche in corso d'anno), tale valore potrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per aree similari.

- inoltre con successiva, separata ed unanime votazione:

D E L I B E R A

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. 267/2000.

“Allegato “A” ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE AD OGGETTO “DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE DA UTILIZZARE AI FINI DELLE VERIFICHE I.M.U.- RETTIFICA ED ADEGUAMENTO PRECEDENTI ATTI.

STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2017 E SUCCESSIVI

Zona territoriale omogenee B2 (di completamento)	€/mq 114,00
Zona territoriale omogenee B3 (di completamento)	€/mq 86,00
Zona territoriale omogenee B4 (di completamento a volumetria definita)	
con indice di U_f da 0,01 a 0,10 mq/mq. Sf	€/mq 77,00
con indice di U_f da 0,11 a 0,20 mq/mq. Sf	€/mq 82,00
con indice di U_f uguale o superiore a 0,21 mq/mq. Sf	€/mq 86,00
Zona territoriale omogenee B5 (residenziale di riqualificazione Urbanistico-edilizia e ambientale soggetta a PUA)	€/mq 77,00
Zona territoriale omogenea C (espansione residenziale Soggetta a P.P.)	
con indice di U_t fino a 0,20 mq/mq. St	€/mq 86,00
con indice di U_t da 0,21 mq/mq. St	€/mq 115,00
Zona territoriale omogenea D1 (artigianale industriale di completamento)	€/mq 98,00
Zona territoriale omogenea D2 (commerciale direzionale e turistico alberghiera di completamento)	€/mq 98,00
Zona territoriale omogenea D3 (artigianale industriale di espansione soggetta a P.P.)	€/mq 98,00
Zona territoriale omogenea D4 (attività produttive e di Servizio speciali soggette a P.P. o ad intervento convenzionato)	€/mq 22,00
Zona territoriale omogenea D5 (industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti)	€/mq 98,00

Zona territoriale omogenea G1 (per attrezzature sportive di livello comunale)	€/mq 22,00
Zona territoriale omogenea G6 (per attrezzature sportive a sviluppo estensivo di livello comunale)	€/mq 98,00

SPECIFICHE:

- **Le tariffe relative a tutte le zone territoriali omogenee B ubicate all'interno ed in fregio al Capoluogo, ovvero alle frazioni di Riccò e S. Dalmazio dovranno essere aumentate del 10% rispetto alle quote riportate nella tabella di cui sopra;**
- **Per quanto riguarda invece le zone territoriali omogenee C ovvero assimilabili, nel caso di P.P. approvati prima dell'adozione della Variante al PRG del 2016 (28 luglio 2016), in cui le opere di urbanizzazione siano ancora in corso di costruzione, ovvero non ultimate, ovvero non ancora collaudate è consentita la detrazione dal calcolo di una quota fissa pari al 20%.**
- **In caso di interventi di recupero su fabbricati civili in zona agricola ovvero soggetti a intervento planivolumetrico preventivo in zona agricola, l'area da assoggettare ai fini IMI deve essere pari ad almeno mq. 700 corrispondente al lotto minimo edificabile per le zone B2, ovvero se maggiore pari all'area delimitata dall'apposita grafia di PRG delimitante l'area di intervento. Tale area è assimilabile alla zona B4 (con indice da 0,01 a 0,10).**
- **Per zone speciali od uniche avente classificazione diversa da quella soprariportata ovvero non ricomprese in detto elenco ma comunque in possesso di quote di potenziale edificabilità ovvero indici di edificabilità di qualsivoglia tipo il calcolo della tariffa da applicarsi dovrà essere definita in accordo con la P.A. utilizzando come base la zona omogenea di riferimento (B, C ovvero D) parametrando l'effettivo indice posseduto.**
- **Le zone incluse in ambito agricolo (zona omogenea E) e facenti parte di PAE convenzionati, sono assimilate dal punto di vista del valore, alle zone omogenee D4 (22 €/mq.). In caso di aree appartenenti alla zona omogenea E ed incluse in ambito di PAE, ma non oggetto di convenzionamento o di altra forma di sfruttamento a tale Piano connessa, è ammesso l'abbattimento del valore dell'80%.**
- **Per le zone omogenee C, D3 e D4 in assenza di atto di convenzionamento è consentito un abbattimento della tariffa prevista in tabella pari ad 1/3. In presenza di convenzionamento il parametro di riferimento è l'intera tariffa prevista in tabella che dovrà essere applicata non alla St. ma alla Sf. di proprietà, secondo quanto approvato dallo strumento urbanistico attuativo.**

- **Per i fabbricati definiti collabenti, ascrivibili alla categoria catastale F/2 (nella fattispecie: un'abitazione con muri perimetrali e interni sostanzialmente integri, ma totalmente priva della copertura, ed un fabbricato produttivo con pilastri, travi e muri perimetrali integri, ma privo della copertura) il criterio per il calcolo della base imponibile ai fini IMU di tali immobili è il seguente:**
- **area di sedime x n° piani utili = lotto virtuale a cui applicare la tariffa prevista in delibera**

(la tariffa più bassa riferita alle zone omogenee B per i fabbricati aventi funzione residenziale

La tariffa più bassa riferita alle le zone omogenee D per i fabbricati aventi funzione diversa dalla residenza)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 75 DEL 15/06/2017

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to DR. RUBBIANI ROBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.

Copia della presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal **22/06/2017** al **07/07/2017**, come previsto dall'art.32 comma 1 della legge 18 giugno 2009 n.69 e ai sensi dell'art.124 1° comma T.U. D.Lgs.267/2000.

Contestualmente alla pubblicazione è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'Art.125 del D.Lgs.267/2000.

Serramazzone, li 22/06/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

E' copia conforme all'originale.

Serramazzone, li 22/06/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

È stata pubblicata nei termini sopraindicati.

È divenuta esecutiva ai sensi dell'Art. 134, comma 4, del D Lgs. 267/2000 dal 03/07/2017.

Addi, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

E' copia conforme all'originale.

Serramazzone, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. GIOVANELLI GIAMPAOLO

COMUNE DI SERRAMAZZONI

PROVINCIA DI MODENA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero Proposta **82** del **08/06/2017**

Numero Delibera **75** del **15/06/2017**

Settore/Servizio: **SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA /**

OGGETTO

APPROVAZIONE DELL'INDIVIDUAZIONE DEI VALORI ORIENTATIVI DELLE AREE FABBRICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE. ANNO 2017.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 DEL TUEL - D. LGS. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA** esprime parere:

FAVOREVOLE

Data 15/06/2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to SACCANI GIULIANO
