

COMUNE DI PONZANO MONFERRATO

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

.....

VERBALE n. 50

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU.

L'anno **duemilaDODICI** addì **VENTOTTO** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **20,30** nella sala delle adunanze del Comune.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

N.ro	Cognome Nome	Presente	Assente
1	LAVAGNO Paolo Sindaco	SI	
2	GADDO Valerio Esterino Vice Sindaco	SI	
3	GENOVESE Piera Assessore	SI	
TOTALE		3	

Assiste all'adunanza il sig. Dott. **Giulio Amadei**- Segretario Comunale il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Paolo Lavagno** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione della proposta di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

CHE l'art 13 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 e s.m.i. anticipa, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale unica, a decorrere dall'anno 2012, applicandola in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni contenute nello stesso articolo 13.

CHE tale imposta sostituisce l'imposta Comunale sugli Immobili (ICI) introdotta con il D. Lgs 504/1992.

CHE presupposto dell'imposta municipale propria (IMU) rimane il possesso di immobili quali fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili.

CHE la determinazione della base imponibile per quanto riguarda le aree fabbricabili dell'imposta municipale propria (IMU) continua ad essere del tutto analoga a quella prevista per l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per effetto dell'integrale rinvio del citato art 13, comma 3, alle norme contenute nell' art 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992.

CHE in base alla citata norma: *“ 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

CONSIDERATO che l'art. 59, comma 1, lettera g), del D. Lgs. 446/97 attribuisce ai comuni la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini 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 del contenzioso.

VISTO l'art. 4 del vigente Regolamento Comunale in materia di IMU;

RITENUTO avvalersi della facoltà concessa dal citato art 59 del D. Lgs 446/97 e determinare il valore venale delle aree edificabili del Comune di Ponzano Monferrato al fine di permettere ai contribuenti il corretto versamento dell'I.M.U. per l'anno 2012.

ATTESO che è stato dato incarico al geom. Fiore Ranalli, consulente tecnico della Comunità Collinare della Valcerrina a cui questo Comune aderisce, di redigere una relazione tecnica con la quale vengano individuati i valori da attribuire alle aree edificabili previste dal vigente PRGC.

VISTA la relazione tecnica delle aree edificabili redatta dal tecnico incaricato geom. Fiore Ranalli, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

Atteso:

CHE un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30.09.2005, convertito in Legge n. 248 del 02.12.2005, nonché l'art. 36, comma 2 del Decreto "Visco-Bersani" n. 223 del 4.07.2006 convertito in Legge n. 248 del 04.08.2006, il suddetto comma 1, lett. b), art. 2 del D. Lvo 504/92)

CHE sono considerati, non edificabili i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 del D. Lgs. 504/92 (coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale) sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

CHE in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della Legge 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 è comunque utilizzato.

DATO atto che i valori determinati in questa sede saranno validi per l'anno 2012 e che i suddetti valori saranno considerati quali minimi per il controllo del corretto versamento e degli accertamenti per l'anno 2012, stabilendo che non si provvederà al rimborso delle somme eventualmente versate da contribuenti che abbiano assunti valori unitari maggiori di quelli qui deliberati.

DATO atto che il Responsabile Finanziario ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità contabile dell'atto ai sensi dell'art. 49 comma 2° del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole del Segretario Comunale, in ordine alle regolarità tecniche dell'atto ai sensi dell'art. 49 - comma 1° - del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

CON VOTI favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. Di determinare, i valori venali di riferimento della aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell' IMU come segue:

Area di tipo B. avente le caratteristiche di cui al punto 2.	€/mq.	15,00
Area di tipo C.	€/mq.	16,00
Area di tipo D.	€/mq.	12,00

2. Di precisare che i valori così determinati, 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.;

3. Di dare atto che i valori come sopra confermati troveranno applicazione con decorrenza dal 01 gennaio 2012 e le regolarizzazioni dei versamenti, unicamente per l'anno 2012, potrà avvenire entro il 17 dicembre, termine del saldo IMU anno 2012, senza interessi;

4. Di dare atto:

Che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ('art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30.09.2005, convertito in Legge n. 248 del 02.12.2005, nonché l'art. 36, comma 2 del Decreto "Visco-Bersani" n. 223 del 4.07.2006 convertito in Legge n. 248 del 04.08.2006, il suddetto comma 1, lett. b), art. 2 del D. Lgs. 504/92)

5. Che sono considerati, non edificabili i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 del D. Lgs. 504/92 (coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale) sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali.

6. Che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della Legge 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 è comunque utilizzato.

DELIBERA

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 immediatamente eseguibile.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, letto e confermato viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE
(Paolo Lavagno)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Giulio Amadei)

Il sottoscritto Segretario Comunale

ATTESTA

CHE la presente deliberazione, ai sensi art. 134, co.3 D.lgs. 267/2000;

⊗ viene pubblicata in data odierna, per quindici giorni consecutivi, sul sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico, ai sensi dell'art. 32, co 1°, legge n. 69 del 18.06.2009.

E' STATA TRASMESSA:

⊗ In elenco al Capo Gruppo Consiliari, con lettera n _____ del 03-10-2012 ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. n. 267/2000;

Dalla residente Municipale li, 03-10-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Giulio Amadei)

Il Sottoscritto Segretario Comunale inoltre,

ATTESTA

Con la presente deliberazione, è divenuta esecutiva il 28-09-2012

⊗ Dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, co 4, D.Lgs. 267/2000);

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, co 3, D.Lgs. 267/2000);

Dalla residenza Municipale li 28-09-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Giulio Amadei)

Ai sensi dell'art. 49 co. 1° del D.Lgs. 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICO-AMMINISTRATIVA della proposta di deliberazione.

Dalla residenza Municipale li 28-09-2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Giulio Amadei)

Ai sensi dell'art. 49 co. 1° del D.Lgs. 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità CONTABILE della proposta di deliberazione, nonché il visto di compatibilità monetaria ai sensi dell'art. 9 co. 1 del D.L. 78/2009 convertito dalla legge 3 agosto 2009 n. 102.

Dalla Residenza Municipale li 28-09-2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott. Marinella Pagliolico)

Visto di copertura monetaria, ai sensi dell'art. 9 co. 1 lett.a) del D.L. 78/2009 convertito dalla legge 03.08.2009 n.102.
Dalla Residenza Municipale li,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Dott.ssa Marinella Pagliolico)



COMUNE DI PONZANO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

Relazione di stima del valore delle aree fabbricabili.

Lo scrivente Geom. Fiore Ranalli, in qualità di tecnico della comunità collinare della Valcerrina, comunità alla quale il comune di Ponzano Monferrato è associato è per il quale lo scrivente esercita funzione di consulenza in materia di edilizia privata, è stato incaricato di redigere una valutazione di massima del valore al mq., ai fini I.M.U., dei terreni edificabili nel territorio comunale.

Premesso che il comune di Ponzano Monferrato è dotato di P.G.R. approvato con deliberazione G.R. n. 13 del 25-06-1997;

Considerato che Il territorio comunale è suddiviso in aree aventi le seguenti destinazioni:

- A) zona edificata "nucleo storico"
- B) zona edificata "centri abitati esterni ai nuclei storici"
- C) zona edificabile "aree residenziali di completamento e di nuovo impianto"
- D) zona edificabile "area a destinazione produttiva, commerciale terziario"
- E) zona "area a destinazione agricola"
- F) zona "aree ed attrezzature per servizi di pubblico interesse".

1) I terreni edificati in zona di "nucleo storico", contraddistinti con la lettera A) negli elaborati di P.R.G.C., in genere non permettono la nuova edificazione se non in ampliamento e/o in pertinenza ad edifici già esistenti, pertanto si ritiene che gli stessi possano essere considerati pertinenziali a edifici di varia natura e quindi già soggetti a tassazione legata alla unità immobiliare che ne occupa il sedime.

2) I terreni edificati in zona di "centri abitati esterni ai nuclei storici", contraddistinti con la lettera B) negli elaborati di P.R.G.C., in genere permettono anche la nuova edificazione.

E' necessario quindi distinguere tra le aree strettamente pertinenziali agli edifici esistenti e quelle suscettibili di una edificabilità autonoma.

Si ritiene pertanto che possano essere considerate aree suscettibili di una edificabilità autonoma: tutte le particelle catastali in zona B sulle quali non è presente nessun genere di costruzione; tutte le particelle catastali in zona B sulle quali insistono fabbricati ma che hanno una superficie libera dall'area coperta dalle costruzioni, maggiore a 1500,00 mq solo per l'area eccedente i 1500,00 mq.

3) I terreni edificabili in zona "aree residenziali di completamento e di nuovo impianto" contraddistinti con la lettera C) negli elaborati di P.R.G.C., sono destinati alla nuova edificazione di fabbricati residenziali e assimilabili.

4) I terreni edificabili in zona "area a destinazione produttiva, commerciale, terziario", contraddistinti con la lettera D) negli elaborati di P.R.G.C., sono destinati alla nuova edificazione di fabbricati produttivi, commerciali e per il settore terziario.

5) I terreni in zona E) ed in zona F) sono da ritenersi non edificabili ai fini dall'assoggettabilità tassazione IMU.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, sentita l'agenzia delle entrate di Casale Monferrato Ufficio del Registro, verificata l'assenza di casistica rappresentativa relativa a compravendite di terreni edificabili nel territorio comunale, si è preso come riferimento l'intero territorio della comunità collinare della Valcerrina escludendo i centro maggiori di Cerrina Monf.to e Gabiano.

Oltre a quanto sopra, in termini di raffronto, si è analizzato il listino immobiliare della provincia di Vercelli relativamente a centri minori che possono essere paragonati al comune di .
Da tale esame lo scrivente ha stabilito la seguente stima delle aree esponendo i sotto elencati valori al mq.:

Area di tipo B. avente le caratteristiche di cui al punto 2.	€/mq	15,00
Area di tipo C.	€/mq.	16,00
Area di tipo D.	€/mq.	12,00

Ponzano Monf.to, lì 03-09-2012

Il Tecnico
(Geom. Ranalli Fiore)