



COPIA

COMUNE DI BALZOLA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 22

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

L'anno **DUEMILAQUATTRODICI** addi **CINQUE** del mese di **AGOSTO** alle ore **21,00** nella sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalle vigenti normative, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio Comunale in seduta **ORDINARIA** di prima convocazione.

Fatto l'appello risultano:

N°	COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
1	GRIGNOLIO ARMANDA	SI	NO
2	BARALE GIUSEPPE	SI	NO
3	PACE ANNA	SI	NO
4	CAMAGNA MATTEO	NO	SI
5	BELLAN PATRICK	SI	NO
6	SARESINI MARCO	SI	NO
7	DE LUCA DIANA	SI	NO
8	COPPA MAURO	SI	NO
9	TORRIANO MARCO	SI	NO
10	ASTORI DARIO	SI	NO
11	GRAZIOTTO LUCA	SI	NO

Con l'intervento e l'opera della dr.ssa PAPPACENA Marilena - SEGRETARIO COMUNALE, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, la Signora GRIGNOLIO Armanda, nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Sindaco illustra brevemente la proposta di deliberazione;

PREMESSO che :

- con deliberazione Consiglio Comunale n. 20 del 05/08/2014 , assunta nella presente seduta si è provveduto alla approvazione di Regolamento per l'applicazione dell'imposta Unica Comunale (IUC) , con la quale vengono disciplinate le modalità applicative delle seguenti Imposte Comunali : I.M.U. – T.A.S..I. – T.A.R.I. , sulla base delle vigenti norme di legge e delle potestà regolamentari attribuite al Comune dall'art. 13 della Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 ;
- tra gli oggetti d'imposta sono previste ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni con la Legge n. 214 del 22 dicembre 2011 le aree fabbricabili, la cui base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce ;

DATO ATTO che è necessario provvedere alla determinazione entro i termini stabiliti per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento e per zone omogenee dei valori venali di riferimento delle aree fabbricabili ;

VISTO che :

- tale determinazione dei valore ha lo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso limitando il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato ;
- che peraltro le attuali aree fabbricabili inserite nel vigente Piano Regolatore Generale sono ubicate in zone già urbanizzate e comunque omogenee per cui non si ritiene di dover individuare valori diversi ;
- che peraltro occorre provvedere anche a determinare il valore venale delle aree oggetto di recupero edilizio che comporti l'inutilizzo dell'immobile;

VISTI i pareri favorevoli dei Responsabili dei Servizi ai sensi art. 49 D. Lgs. n. 267/2000 ;

LETTA la relazione, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale relativa all'anno 2014 predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale ;

DATO ATTO che i valori non sono stati modificati rispetto agli anni precedenti non sussistendo ragioni che ne giustifichino l'aumento come specificato nella relazione prodotta dell'Ufficio Tecnico allegata alla presente deliberazione;

SI PASSA alla votazione :

CON VOTI unanimi favorevoli espressi in modo palese;

DELIBERA

- 1. DARE ATTO** che la premessa viene confermata quale parte integrante del presente atto ;
- 2. DETERMINARE** il valore venale delle aree fabbricabili , nella misura di € 15,00 al mq , come risultante dall'allegata relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale per le motivazioni in essa contenute (All. A) ;
- 3. DETERMINARE** il valore venale delle aree oggetto di recupero edilizio nella misura di € 20,00 al mq , come risultante dall'allegata relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale per le motivazioni in essa contenute (All. A) ;

4. DARE ATTO che il valore di cui sopra viene stabilito ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta municipale propria relativa all'anno 2014;

SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'urgenza di provvedere;

con voti unanimi favorevoli, espressi palesemente;

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEI TERRENI EDIFICABILI

L'Amministrazione comunale ha richiesto al sottoscritto responsabile del servizio tecnico urbanistico del Comune di Balzola la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, inserite nel vigente PRGC, soggette all'Imposta Unica Comunale (IUC), istituita con l'art.1 comma 639 della Legge 27/12/2013 n. 147.

Richiamato quanto relazionato per la determinazione del valore delle aree fabbricabili per gli anni precedenti, il sottoscritto ha riscontrato il permanere dei seguenti riferimenti legislativi:

- La Legge 22 dicembre 2011, n. 214 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", istituisce all'art.13 l'Imposta municipale Immobili (IMU);

- La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 (Legge istitutiva dell'I.C.I.).

- L'art. 5 comma 5 della Legge n. 504/1992 testualmente recita: "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 praticati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."

- L'art 59 del D. Lgs. vo 446/97 che assegna al Comune la podestà regolamentare in materia di ICI (ora IMU), ed in particolare alla lettera g) ove si prevede la possibilità di determinare i valori venali delle aree fabbricabili, al fine di limitare il potere di accertamento e di ridurre l'insorgenza di contenzioso.

Non risultano approvate varianti parziali o generali al vigente PRGC del Comune di Balzola, che individua due tipologie di aree edificabili, per costruzioni residenziali e per costruzioni produttive.

La mancanza di recenti atti di acquisto di terreni edificabili nel territorio comunale determina la carenza di dati significativi e pertanto si è provveduto ad analizzare i valori venali al mq applicati nei comuni limitrofi ed aventi similari condizioni di classe demografica, configurazione del terreno e vicinanza dai centri urbani di maggior attrazione commerciale

Circa la capacità edificatoria dei terreni individuati dal PRGC si può far riferimento alla procedura espletata con esito positivo di eliminazione del rischio idraulico di una parte del territorio inserita in classe geomorfologica RME con rischio elevato e con la presa d'atto, fatta con deliberazione C.C. n. 30/2010, della realizzazione delle opere sovraterritoriali di messa in sicurezza degli argini del fiume Po, minimizzando il rischio idraulico del territorio.

A seguito dell'adozione di tali atti amministrativi risultano, pertanto, pienamente applicabili le tipologie edificatorie di nuovo impianto e di ampliamento degli edifici esistenti, seppur con alcune cautele costruttive.



COMUNE DI BALZOLA

VIA ROMA, 67 - C.A.P. 15031

P.I. - C.F. 00450010061 - TEL. 0142 804131 - FAX 0142 804106 - e-mail info@comune.balzola.al.it

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, ed in considerazione della particolare situazione economica nazionale che comporta la mancanza di interesse alle nuove costruzioni, determinando una carenza di domanda di aree fabbricabili, il sottoscritto analizzate le caratteristiche intrinseche dei lotti, la capacità edificatoria degli stessi le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione, propone di mantenere invariato il valore venale delle aree fabbricabili sia a destinazione residenziale, commerciale o produttiva, così come precedentemente determinato in :

costo al mq di terreno edificabile residenziale e produttivo.	€/mq.	15,00
--	--------------	--------------

Inoltre sempre ai sensi dell'art. 5 comma 6 della Legge n. 504/92 risulta necessario prevedere che, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione o in alternativa nei casi di recupero edilizio identificati come risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. C- D , T.U. DPR 380/2001) la base imponibile non sia la rendita catastale dell'immobile ma il solo valore venale del sedime oggetto di intervento, determinando uno specifico valore unitario.

Risulta logico prevedere a differenziare il valore venale delle aree fabbricabili ex novo, da quelle aree con interventi di recupero edilizio in corso.

Questo Ufficio eseguite opportune valutazioni sul tessuto edilizio diffuso e di vecchio impianto, ove è più probabile l'esecuzione di interventi di recupero, e rilevato che questo è caratterizzato da lotti di modeste dimensioni propone il seguente valore da applicarsi al mq di superficie urbanisticamente omogenea che contenga il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione.

costo al mq aree con recupero edilizio in centro abitato	€/mq.	20,00
---	--------------	--------------

Balzola, lì 24/07/2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DEBERNARDI geom. Livio

COMUNE DI BALZOLA

Provincia di Alessandria

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ART. 49 Decreto Legislativo n. 267/2000

Provveduto all'istruttoria della pratica di deliberazione;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE alla proposta di adozione del provvedimento deliberativo ad oggetto "DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU" in ordine alla regolarità tecnica .

Balzola, li 30/07/2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to DEBERNARDI geom Livio

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to GRIGNOLIO Armanda

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dr.ssa PAPPACENA Marilena

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata , in data odierna , per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32 , comma 1 , della legge 18 giugno 2009 , n. 69) .

Lì 14/8/2014

IL RESPONSABILE DELLE
PUBBLICAZIONI
F.to PAPPACENA dr.ssa Marilena

Copia conforme all'originale rilasciata in carta libera per uso amministrativo.

Lì 14/8/2014



IL SEGRETARIO COMUNALE
dr.ssa PAPPACENA Marilena

ESTREMI DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____ per il decorso termine di 10 giorni dalla pubblicazione nel sito web istituzionale di questo Comune (art. 134 - 3° comma - D. Lgs. n. 267/2000)

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 - 4° comma - D. Lgs. n. 267/2000 .

Lì 14/8/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dr.ssa PAPPACENA Marilena