



COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

### N. 45 DEL 16/05/2017

OGGETTO: APPROVAZIONE METODO DI CALCOLO E VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2017

L'anno duemiladiciassette, il giorno sedici del mese di Maggio alle ore 21:00 presso la Sala Giunta, convocata a cura del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza	Assenza
Carpeggiani Cristina	Sindaco	x	
Venturini Anna	Assessore	x	
Franceschi Claudio	Assessore	x	
Visentin Federico	Assessore	x	

Totale presenti: 4    Totale assenti: 0

Presiede l'adunanza il Sindaco Cristina Carpeggiani.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Simonetta D'amore.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto

## La Giunta Comunale

Premesso che i Comuni di Borgo Tossignano, Casalfiumanese, Castel del Rio, Castel Guelfo di Bologna, Castel S. Pietro Terme, Dozza, Fontanelice, Imola, Mordano e Medicina hanno costituito, ai sensi della legge regionale 24.03.2004 n. 6, il Nuovo Circondario Imolese con lo scopo di esercitare in forma associata funzioni conferite dalla Provincia di Bologna e dalla Regione Emilia Romagna nonché funzioni comunali;

Visto:

- l'art. 8 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n.23, relativo all'istituzione e disciplina dell'imposta municipale propria, (I.M.U.);
- l'art. 13, comma 1 del D.L.6 dicembre 2011, n. 201, convertito in legge 23 dicembre 2011, n. 214 che anticipa l'imposta municipale propria in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012;
- visto l'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013 (Legge di stabilità 2014) che ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), che si compone dell'Imposta Municipale Propria (IMU), del tributo sui servizi indivisibili (TASI), e della tassa sui rifiuti (TARI);
- l'art.52 D.Lgs. n. 446/97 in materia di potestà regolamentare dei Comuni;

Premesso che:

- ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del D.lgs. n. 504/1992, la base imponibile ICI per le aree edificabili è costituita dal valore venale in comune commercio delle aree edificabili alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo come parametri di riferimento la zona omogenea territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione urbanistica ed uso consentito e i prezzi medi rilevati sul mercato in occasione della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- la citata normativa IMU rimanda alla definizione di area fabbricabile quella vigente per l'ICI;

Visto il Regolamento di disciplina dell'IMU, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29.10.2012 così come modificato ed aggiornato ai sensi di legge, con delibera di C.C. n. 16 approvata in data 29.04.2014;

Visto l'art. 9 del predetto Regolamento disciplinante l'applicazione dell'IMU nel territorio comunale, che prevede la competenza della Giunta Comunale nella determinazione, periodica e per zone omogenee, dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta, nonché la competenza dello stesso organo comunale nella definizione del relativo metodo di calcolo, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio tributi;

Considerato che ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs n. 267/2000 rientra fra le competenze del Consiglio comunale la mera istituzione e ordinamento dei tributi locali, mentre competenza residuale e gestionale nella medesima materia viene riconosciuta dall'art.48 del medesimo decreto alla Giunta Comunale;

Vista le delibera di G.C. n. 30 del 23.04.2012 con cui è stato approvato il metodo di calcolo dei valori delle aree edificabili ai fini IMU e con cui si sono aggiornati i valori delle stesse a valere dal 1° gennaio 2012 e la delibera di G.C. n. 37 del 02.04.2013 con cui sono stati approvati i valori delle aree edificabili e il metodo di calcolo dei valori delle aree ai fini IMU per l'anno 2013, nonché la delibera di Giunta Comunale n. 68 del 13.05.2014 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2014, la delibera di G.C. n. 55 del 12.05.2015 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per

l'anno 2015 e la delibera di G.C. n. 39 del 04.05.2016 di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2016;

Preso atto della crisi di mercato che ha investito anche il settore immobiliare;

Considerato che nel 2014 con atto di Giunta Comunale si è provveduto a ridurre, rispetto al 2013, i valori delle aree edificabili da assumere come riferimento ai fini della determinazione della base imponibile IMU, e che tali valori sono stati confermati anche per il 2015 e per il 2016;

Considerato quanto indicato nella relazione del 19/4/2017, allegata alla presente, elaborata dallo Studio Getec s.r.l., affidatario, con determina dirigenziale del Nuovo Circondario Imolese n. 94 del 9/5/2017, del servizio di valorizzazione delle aree edificabili ai fini IMU per i Comuni del NCI, in cui è proposto di ridurre, per l'anno 2017, i valori tabellari vigenti nel 2016, valutando eventualmente, caso per caso, le problematiche che si dovessero proporre in corso d'anno;

Preso atto che tali considerazioni sono mosse dalle seguenti analisi:

- l'ultimo aggiornamento per l'anno 2014 e seguenti aveva preso a confronto i valori immobiliari dell'anno 2013;
- la considerazione del perdurare della crisi immobiliare che rende opportuna una verifica prendendo a base i valori O.M.I. 2013, ponendoli a confronto con gli ultimi disponibili del secondo semestre 2016 rilevati dall'Agenzia del Territorio;
- il confronto dei valori di compravendita di fabbricati ha rilevato una significativa riduzione dei valori immobiliari;

Richiamata la deliberazione C.C. n. 69 del 14.12.2016, esecutiva in data 01.01.2017, relativa all'adozione del Piano Strutturale Comunale (PSC) - Adozione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) (art. 33 34 L.R. 20/2000 e succ. mod)- Adozione della classificazione acustica (art. 3 L.R. 15/2001 e art. 20 L.R. 20/2000 e succ. mod.);

Preso atto dei criteri generali riguardanti la determinazione dei valori delle aree edificabili del Nuovo Circondario Imolese ai fini IMU per l'anno 2013, condivisi con atto della Conferenza dei Sindaci del Nuovo Circondario Imolese n. 38 del 15 maggio 2013;

Considerata la necessità di approvare i criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU ed il relativo metodo di calcolo dei valori, per coordinarli con il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottati, così come proposti dallo Studio Getec srl;

Vista la deliberazione di C.C. n. 8 del 14.03.2017, immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2017-2019 e con cui vengono anche confermate le aliquote IMU 2017;

Vista la nota presentata da Studio Getec srl in data 09.03.2017 ed i relativi allegati:

- metodo di calcolo elaborato per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU;
- valori dei nuovi ambiti territoriali di trasformazione inseriti nel PSC (ambiti urbanizzabili);

Ritenuto pertanto di condividere il contenuto delle suddette relazioni e che l'approvazione di tali valori ha la valenza degli "studi di settore" per i contribuenti interessati ed è vigente, nel territorio comunale, e che tali valori di riferimento – conformemente all'art.9 del vigente regolamento comunale disciplinante l'applicazione dell'IMU – non sono vincolanti né per il Comune, né per i contribuenti;

Acquisiti il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente Servizio Tributi associato, sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico associato, e il parere in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario associato, ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n.267/2000, allegati al presente atto;

Con voti favorevoli unanimi espressi nei modi e forme di legge;

### **DELIBERA**

- di approvare i nuovi criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili ai fini IMU ed il relativo metodo di calcolo, secondo l'**allegato A** alla presente delibera;

- di approvare a far data da quella di adozione del PSC avvenuta con deliberazione C.C. n. 69 del 14/12/2016, esecutiva in data 1/1/2017, le valorizzazioni dei nuovi ambiti territoriali inseriti nello strumento urbanistico generale adottato;

- di approvare per l'anno 2017 i valori di riferimento ai fini IMU delle aree edificabili indicati nell'**allegato B** alla presente deliberazione, secondo quanto proposto nella relazione del 19/4/2017 redatta dallo Studio Getec s.r.l. (**allegato C**), ridotti rispetto a quelli adottati per l'anno 2016, in considerazione delle seguenti analisi:

- l'ultimo aggiornamento per l'anno 2014 e seguenti aveva preso a confronto i valori immobiliari dell'anno 2013;
- la considerazione del perdurare della crisi immobiliare che rende opportuna una verifica prendendo a base i valori O.M.I. 2013, ponendoli a confronto con gli ultimi disponibili del secondo semestre 2016 rilevati dall'Agenzia del Territorio;
- il confronto dei valori di compravendita di fabbricati ha rilevato una significativa riduzione dei valori immobiliari;

- di incaricare l'ufficio tributi di dare adeguata informazione tramite la pubblicazione nella pagina tributi del sito del Nuovo Circondario Imolese dei valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2017.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
(Cristina Carpeggiani)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Simonetta D'amore)  
*(atto sottoscritto digitalmente)*