



VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 19/10/2016 n. 123

COPIA

Oggetto: *Imposta municipale propria (IMU). Determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2016. Approvazione.*

L'anno duemilasedici (2016), Il giorno 19/10/2016 alle ore 21:15 nella Sala Consiliare "Orazio Barbieri", posta nella sede comunale.

Presiede l'adunanza, convocata con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Regolamento del Consiglio Comunale il Sig. **Daniele Lanini**

Fatto l'appello nominale risultano

PRESENTI i Sigg.ri:

- Tognetti Massimiliano
- Bencini Valerio
- Fulici Fabiana
- Pecorini Ilaria
- Pacini Andrea
- Marchi Alexander
- Mucè Umberto
- Calabri Carlo
- Nozzoli Cristina
- Landi Laura
- De Lucia Chiara
- Bambi Giulia
- Trevisan Barbara
- Graziani Francesco
- Babazzi Alessio
- Pordfido Antonella
- Lanini Daniele
- Fallani Sandro

ASSENTI i Sigg.ri:

- Franchi Erica
- Batistini Leonardo
- Cialdai Fabiani Enrica
- Ciabattoni Patrizia
- Pedullà Simone
- Marino Luca

Partecipa il Vicesegretario Generale Dott. **Antonello Bastiani**

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta.

Vengono designati scrutatori i consiglieri: L. Landi, C. Calabri, M. Tognetti

Il Presidente apre ora la discussione congiunta per omogeneità di argomento dei punti n. 5 e 6 iscritti all'ordine del giorno.

Interviene per illustrare la delibera l'Assessore Giorgi.

OMISSIS (l'intervento è riportato nel verbale integrale della seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

il D.Lgs 14 marzo 2011, n. 23 agli articoli 8 e 9 ha previsto l'istituzione e l'applicazione dell' Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2014, al fine di sostituire, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili;

l'articolo 13, comma 1, del D.L 201/2011, convertito con Legge n. 214/2011, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici, ha stabilito che “ l'istituzione dell'imposta municipale è anticipata in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale in base agli articoli 8 e 9 del D.Lgs n. 23 sopra richiamato, in quanto compatibili ”;

Dato atto che trovano applicazione all'Imposta Municipale Propria le disposizioni del D.Lgs 504/1992 in quanto compatibili;

Considerato che in base al Decreto Legislativo 504/1992 sono assoggettati all'Imposta Comunale sugli Immobili i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli;

Preso atto che a norma dell'articolo 2 del decreto citato, per area edificabile 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 esproprio per pubblica utilità”;

Rilevato che ai fini dell'applicazione del D. Lgs.504/1992 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, così come definitivamente chiarito dall'articolo 11-quaterdecies, comma 16, del D.L. 203/2005 convertito con modificazioni dalla L. 248/2005 e,

successivamente dall'articolo 36, comma 2, del D. L. n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006;

Preso atto altresì che l'articolo 5 del D. Lgs. n. 504/1992 riguardante la base imponibile al comma 5 prevede che 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Visto l'articolo 59 comma 1 lettera g) del D. Lgs. n. 446/1997, che in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, dà potestà regolamentare ai Comuni per la determinazione periodica e per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine 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;

Atteso che l'articolo 6 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 23.07.2014 e modificato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 67/2015 e n. 42/2016, definisce l'area fabbricabile come 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'edificabilità dell'area non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Richiamato l'articolo 7 commi 3 e 4 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria in merito alla determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili;

Dato atto che l'individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale del valore delle aree fabbricabili non può avere altro effetto che quello di una limitazione del potere di accertamento del tributo, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quello stabilito dal presente provvedimento.

Considerato che questa Amministrazione Comunale ritiene opportuno provvedere all'individuazione delle aree edificabili ed al suo valore ai fini IMU in modo da fornire dei riferimenti ai contribuenti al fine di facilitare l'adempimento fiscale, eliminando per quanto possibile le fonti di incertezza sulla base imponibile;

Rilevato pertanto opportuno determinare anche per l'anno di imposta 2016 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili previste dal vigente Regolamento Urbanistico al fine di semplificare i rapporti tra cittadino e Amministrazione, costituendo anche un importante strumento di deflazione del contenzioso;

Richiamate:

la delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 24/08/2008 con la quale è stato approvato l'elaborato "Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per anno di imposizione" e le successive integrazioni e modificazioni approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 97 del 29/09/2009 e n. 104 del 13/11/2008;

la delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27.06.2013 con la quale è stata approvata, per l'anno di imposta 2008, la tabella che specifica i moltiplicatori ed il risultante valore al metro quadrato delle aree edificabili previste dal Regolamento Urbanistico, tenuto conto dei limiti individuati per ciascuna area, qualora i valori imponibili attribuiti determinino importi eccessivi se rapportati alla superficie utile lorda edificabile (SUL);

Richiamata la determinazione dirigenziale del Settore Entrate e Servizi di Supporto e Amministrativi n. 33 del 25.02.2014 con la quale è stato affidato l'incarico ad un consulente esterno per la rilevazione dei valori d'estimo delle aree edificabili per gli anni 2009 - 2013;

Richiamate le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 83/2014 per l'anno di imposta 2009, n. 66/2015 per gli anni di imposta 2010 – 2011, n. 141/2015 per gli anni di imposta 2012 – 2013 e n. 122, approvata in data odierna per gli anni di imposta 2014 – 2015, con le quali sono state approvate le tabelle che riportano i moltiplicatori ed il relativo valore al metro quadrato, i valori di cessione, i limiti ed i coefficienti di riduzione ove previsti, al fine di determinare il valore imponibile di ciascuna area individuata dal Regolamento Urbanistico;

Richiamato il Regolamento Urbanistico, adottato con deliberazione C. C. n. 31 del 23.02.2012 e definitivamente approvato con deliberazione C.C. n. 58 del

08.07.2013 e successive varianti, al quale fare riferimento per la determinazione dei valori delle aree edificabili per l'anno di imposta 2016;

Atteso, pertanto, necessario, anche per l'anno di imposta 2016, identificare le aree edificabili e attribuirne il valore;

Preso atto, altresì, della deliberazione di Giunta Comunale n. 141 del 13.09.2016 con la quale è stata nominata la Commissione Comunale, al fine di valutare l'opportunità di confermare anche per l'anno di imposta 2016 i moltiplicatori, i valori di cessione, i limiti e i coefficienti di riduzione ove previsti approvati per gli anni di imposta precedenti, al fine della definizione del valore imponibile di ciascuna area individuata dal Regolamento Urbanistico;

Dato atto della relazione illustrativa del metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore di stima delle aree edificabili 2012 e 2013 presentata dal tecnico incaricato e deposita presso gli archivi del Servizio Entrate;

Rilevato che, in merito all'anno di imposta 2016, in seguito alle considerazioni e valutazioni emerse durante la riunione tenuta in data 14.09.2016, la Commissione ha concluso i lavori decidendo di mantenere inalterato il metodo di stima precedentemente utilizzato sottoscrivendo le risultanze finali che sono acquisite agli atti;

Preso atto del valore medio imponibile base per le aree fabbricabili relativamente all'anno di imposta 2016 pari a € 152/mq individuato con Delibera Giunta Comunale n. 79 del 24.05.2016;

Tenuto conto che l'elaborato "Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per anno di imposizione", sopra richiamato partendo dal valore medio base a cui sono stati applicati indici moltiplicatori relativi alla situazione geografica, zone urbanistiche, destinazione urbanistica ed edificabilità, individua il valore al mq per ogni singola particella del territorio comunale;

Rilevata la necessità di confermare, anche per l'anno di imposta 2016, i moltiplicatori individuati con l'elaborato sopra richiamato, di seguito riportati:

Fasce Territoriali		Fasce Morfologiche	
Pianura nord	1	Residenziale centro	1,25
Pedecollinare nord	1,2	Residenziale centri minori	1,1
Pendici nord	1,5	Produttivo e commerciale	0,95
Crinale	1,5	Altro	1
Pendici sud	1,4		
Pianura sud	1,1		

Destinazioni Urbanistiche	
Residenziale	1,4
Residenziale misto	1,5
Commerciale piccola e media distribuzione	1,2
Commerciale grande distribuzione	1,8
Produttivo	1
Produttivo misto	1,1
Produttivo speciale con integrazione di funzioni	1,3
Direzionale	1,3
Turistico ricettivo	1,5

Edificabilità Urbanistica	
indice $\leq 0,05$	0,5
$0,06 \leq \text{indice} \leq 0,10$	0,75
$0,11 \leq \text{indice} \leq 0,33$	0,9
$0,34 \leq \text{indice} \leq 0,66$	1
$0,67 \leq \text{indice} \leq 1,00$	1,1
$1,10 \leq \text{indice} \leq 2,00$	1,2
indice > 2	1,4

Valutata inoltre l'opportunità di confermare i limiti individuati per le diverse destinazioni, come stabiliti in data odierna con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122, come suggerito dalla competente Commissione e di seguito riportati:

per ogni area con destinazione produttiva il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SUL, non può essere superiore al valore di € 513,00 al mq /SUL;

per ogni area con destinazione commerciale il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SUL, non può essere superiore al valore di € 941,00 al mq /SUL;

per le aree con destinazione residenziale il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SUL, non può essere superiore al valore di € 855,00 al mq /SUL ponderato per il moltiplicatore della fascia territoriale;

Preso atto pertanto, al fine di verificare l'eventuale superamento del valore limite come sopra stabilito, della necessità di rapportare il valore al metro quadrato della superficie territoriale al valore al mq della superficie utile lorda (SUL) individuando il valore imponibile dell'area e dividendolo per i mq di SUL previsti per l'edificazione;

Ritenuto inoltre necessario confermare i correttivi, come deliberato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 122, in relazione al fattore tempo richiesto dall'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, ove previsti dal Regolamento urbanistico che incide in modo significativo sul valore delle aree edificabili;

Ravvisato, quindi opportuno, continuare ad applicare i coefficienti riduttivi dei valori differenziati in base alla tipologia di intervento così come individuati in data odierna con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122, come di seguito riportati, tenuto conto dei tempi medi di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi disporre l'applicazione dei seguenti coefficienti riduttivi dei valori, come sopra individuati, differenziati in base alla tipologia di intervento, tenuto conto della congiuntura immobiliare:

intervento diretto perequato/progetto unitario non perequato	riduzione del 1,66%
progetto unitario perequato	riduzione del 3,33%
piani attuativi/recupero non perequati	riduzione del 4,99%
piani attuativi/recupero perequati	riduzione del 6,66%

Considerato, altresì, di dover ribadire l'opportunità di recepire i valori di cessione relativi ai bandi di asta pubblica nonché i valori delle aree interessate dalla deliberazione di C.C. n. 104/2007 e n. 79/2008, stabilendo che per tali fattispecie non si procede all'applicazione del metodo di stima sopra descritto poiché in tali casi si assume che il valore di cessione stabilito dall'Amministrazione Pubblica sia quello effettivo "di mercato" dell'area fabbricabile;

Ritenuto inoltre di dover approvare, per l'anno di imposta 2016, la tabella che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e che riporta i moltiplicatori e il relativo valore al metro quadro, i valori di cessione, i limiti ed i coefficienti di riduzione ove previsti, al fine della definizione del valore imponibile di ciascuna area individuata dal Regolamento Urbanistico;

Atteso altresì che per le fattispecie edificabili non contemplate dalle tabelle sopra richiamate ivi comprese quelle disciplinate dal comma 6 dell'articolo 5 del D. Lgs. 504/1992 si applica il valore medio base ed i relativi coefficienti moltiplicatori;

Preso atto che, qualora si verificasse uno scostamento della previsione di bilancio per quanto riguarda il gettito derivante dall'applicazione della presente deliberazione, sarà provveduto ad aggiornare la previsione medesima;

Visti i pareri favorevoli relativi alla regolarità tecnica e contabile della proposta sopra riportata e inseriti nella presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs 267 del 18.8.2000;

Visto il parere dei revisori dei conti reso in data 11/10/2016 che si allega alla presente deliberazione quale parte integrale e sostanziale;

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

Presenti in aula	= 21
Non partecipano al voto	= 1
Partecipano al voto	= 20
Astenuti	= 0
Votanti	= 20
Favorevoli	= 20
Contrari	= 0

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 20 [Babazzi Alessio - Bambi Giulia - Bencini Valerio - Calabri Carlo - Ciabattini Patrizia - D'andrea Laura - De Lucia Chiara - Fallani Sandro - Fulici Fabiana - Graziani Francesco - Landi Laura - Lanini Daniele - Marchi Alexander - Muce' Umberto - Nozzoli Cristina - Pacini Andrea - Pecorini Ilaria - Porfido Antonella - Tognetti Massimiliano - Trevisan Barbara]

Non Votanti = 1 [Batistini Leonardo]

DELIBERA

1. Di prendere atto che, per l'anno di imposta 2016, la Commissione Comunale ha deciso di mantenere inalterato, il metodo di valutazione utilizzato per gli anni d'imposta precedenti, come si rileva dal verbale del 14/09/2016 agli atti dell'ufficio entrate.
2. Di prendere atto del valore medio imponibile base per le aree fabbricabili relativamente all'anno di imposta 2016 pari a € 152/mq individuato con Delibera Giunta Comunale n. 79 del 24.05.2016.
3. Di confermare, anche per l'anno di imposta 2016, i moltiplicatori individuati con l'elaborato "Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per l'anno di imposizione" di seguito riportati:

Fasce Territoriali		Fasce Morfologiche	
Pianura nord	1	Residenziale centro	1,25
Pedecollinare nord	1,2	Residenziale centri minori	1,1
Pendici nord	1,5	Produttivo e commerciale	0,95
Crinale	1,5	Altro	1
Pendici sud	1,4		
Pianura sud	1,1		

Destinazioni Urbanistiche	
Residenziale	1,4
Residenziale misto	1,5
Commerciale piccola e media distribuzione	1,2
Commerciale grande distribuzione	1,8
Produttivo	1
Produttivo misto	1,1
Produttivo speciale con integrazione di funzioni	1,3
Direzionale	1,3
Turistico ricettivo	1,5

Edificabilità Urbanistica	
indice $\leq 0,05$	0,5
$0,06 \leq \text{indice} \leq 0,10$	0,75
$0,11 \leq \text{indice} \leq 0,33$	0,9
$0,34 \leq \text{indice} \leq 0,66$	1
$0,67 \leq \text{indice} \leq 1,00$	1,1
$1,10 \leq \text{indice} \leq 2,00$	1,2
indice > 2	1,4

4. Di confermare i limiti individuati per le diverse destinazioni, come stabilito in data odierna con deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 , e di seguito riportati:
 - per ogni area con destinazione produttiva il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SUL, non può essere superiore al valore di € 513,00 al mq /SUL;
 - per ogni area con destinazione commerciale il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SUL, non può essere superiore al valore di € 941,00 al mq /SUL;
 - per le aree con destinazione residenziale il rapporto fra il valore al metro quadro, come sopra determinato, moltiplicato per la superficie territoriale interessata dall'intervento e la capacità edificatoria come misurata dalla SUL, non può essere superiore al valore di € 855,00 al mq /SUL ponderato per il moltiplicatore della fascia territoriale.
5. Di prendere atto, al fine di verificare l'eventuale superamento del valore limite come sopra stabilito, della necessità di riportare il valore al metro

quadrato della superficie territoriale al valore al mq della superficie utile lorda (SUL) individuando il valore imponibile dell'area e dividendolo per i mq di SUL previsti per l'edificazione.

6. Di disporre, in considerazione dei tempi medi di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, di continuare ad applicare i seguenti coefficienti, riduttivi dei valori differenziati in base alla tipologia di intervento:

intervento diretto perequato/progetto unitario non perequato riduzione del 1,66%

progetto unitario perequato riduzione del 3,33%

piani attuativi/recupero non perequati riduzione del 4,99%

piani attuativi/recupero perequati riduzione del 6,66%

7. Di attenersi, ove esistenti, ai valori di cessione relativi ai bandi di asta pubblica, nonché ai valori delle aree interessate dalla deliberazione di C.C. n. 104/2007 e n. 79/2008, stabilendo che per tali fattispecie non si procede all'applicazione del metodo di stima sopra descritto poiché in tali casi si assume che il valore di cessione stabilito dall'Amministrazione Pubblica sia quello effettivo "di mercato" dell'area fabbricabile.
8. Di approvare, per l'anno di imposta 2016, le tabelle di cui all'allegato A che forma parte integrante e sostanziale del presente atto e che riporta i moltiplicatori e il relativo valore al metro quadro, i valori di cessione, i limiti ed i coefficienti di riduzione ove previsti, al fine della definizione del valore imponibile di ciascuna area individuata dal Regolamento Urbanistico.
9. Di stabilire che per le fattispecie edificabili non contemplate dalla tabella sopra richiamata, ivi comprese quelle disciplinate dal comma 6 dell'articolo 5 del D. Lgs. 504/1992, si applica il valore medio base ed i relativi coefficienti moltiplicatori.
10. Di dare atto che, qualora si verificasse uno scostamento della previsione di bilancio per quanto riguarda il gettito derivante dall'applicazione della presente deliberazione, sarà provveduto ad aggiornare la previsione medesima.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione espressa con voto elettronico e che dà il seguente risultato:

Presenti in aula	= 21
Non partecipano al voto	= 1
Partecipano al voto	= 20
Astenuti	= 0
Votanti	= 20
Favorevoli	= 20
Contrari	= 0

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 20 [Babazzi Alessio - Bambi Giulia - Bencini Valerio - Calabri Carlo
- Ciabattoni Patrizia - D'andrea Laura - De Lucia Chiara - Fallani Sandro - Fulici
Fabiana - Graziani Francesco - Landi Laura - Lanini Daniele - Marchi Alexander
- Muce' Umberto - Nozzoli Cristina - Pacini Andrea - Pecorini Ilaria - Porfido
Antonella - Tognetti Massimiliano - Trevisan Barbara]
Non Votanti = 1 [Batistini Leonardo]

DELIBERA

11. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.
134 c. 4 del D. Lgs 267 del 18.8.2000.

Del che si è redatto il presente verbale

IL VICESEGRETARIO GENERALE

F.to Antonello Bastiani

IL PRESIDENTE

F.to Daniele Lanini

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva il _____ a seguito della decorrenza del termine di dieci giorni dalla data di pubblicazione All'albo Pretorio senza reclami, ai sensi dell'art. 134, III comma D. Lgs 267/2000

IL SEGRETARIO GENERALE

Scandicci, lì _____