



VERBALE DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE
del 31/03/2017 n. 37

COPIA

Oggetto: *Imposta Municipale Propria (IMU). Determinazione del valore delle aree edificabili per l'anno 2017. Approvazione*

L'anno duemiladiciassette (2017), Il giorno 31/3/2017 alle ore 16:50 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. **Simone Pedullà**

Fatto l'appello nominale risultano

PRESENTI i Sigg.ri:

- Graziani Francesco
- Trevisan Barbara
- De Lucia Chiara
- Pedullà Simone
- Landi Laura
- Cialdai Fabiani Enrica
- Marchi Alexander
- D'Andrea Laura
- Pacini Andrea
- Pecorini Ilaria
- Bencini Valerio
- Tognetti Massimiliano
- Franchi Erica

ASSENTI i Sigg.ri:

- Fallani Sandro
- Pordfido Antonella
- Lanini Daniele
- Babazzi Alessio
- Bambi Giulia
- Marino Luca
- Nozzoli Cristina
- Ciabattoni Patrizia
- Calabri Carlo
- Mucè Umberto
- Fulici Fabiana
- Batistini Leonardo

Partecipa il Segretario Generale Dott. **Marco Pandolfini**.

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

Vengono designati scrutatori i consiglieri: A. Marchi, C. De Lucia, M. Tognetti,

Il Presidente apre ora la discussione congiunta degli argomenti iscritti dal punto n. 3 al 14, così come concordato nella Conferenza dei Capigruppo, precisando che a conclusione saranno aperti i tempi per le dichiarazioni di voto su ogni singolo argomento iscritto e la conseguente votazione.

Successivamente all'appello iniziale sono entrati in aula il Sindaco Fallani e i Consiglieri Calabri, Mucè, Nozzoli, Babazzi, Ciabattoni, Marino, Fulici e Porfido.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Giorgi per la presentazione della documentazione in discussione nella sessione di approvazione di Bilancio.

Il Presidente dichiara poi aperto il dibattito consiliare.

Intervengono i Consiglieri: Bencini [M5S], D'Andrea [PD], Franchi [FI], Graziani [PD], Pecorini [Fare Comune], Tognetti [M5S], De Lucia [PD], Ciabattoni [PD].

Infine interviene per le conclusioni il Sindaco Sandro Fallani.

OMISSIS (gli interventi sono riportati nel verbale integrale della seduta)

A questo punto il Presidente apre le dichiarazioni di voto per l'argomento iscritto al punto n. 3 dell'ordine del giorno.

Interviene per dichiarazione di voto la Consiglieria Franchi [FI], la quale comunica al Consiglio che la sua dichiarazione riguarda tutti i punti dal n. 3 al n. 14 compresi nella discussione congiunta.

OMISSIS (gli interventi sono riportati nel verbale integrale della seduta)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto della competenza del Consiglio Comunale all'emanazione del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 42 del D.lgs 267/2000;

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 2017 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;

Preso atto che con l'articolo 5 comma 11 D.L. 30.12.2016 n. 244 è abrogato il comma 454 dell'articolo 1 della legge 11 dicembre 2016, n. 232 per cui il termine per la deliberazione del bilancio annuale di previsione degli enti

locali, di cui all'articolo 151 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per l'esercizio 2017 è ulteriormente differito al 31 marzo 2017;

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, n. 122/2016 per gli anni di imposta 2014 – 2015 e n. 123/2016 per l'anno di imposta 2016, 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 2017;

Atteso, pertanto, necessario, anche per l'anno di imposta 2017, identificare le aree edificabili e attribuirne il valore;

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;

Considerato che, rispetto agli anni 2012 e 2013, negli anni 2014 ,2015, 2016 e anche nell'anno in corso non si rilevano motivazioni tali da comportare una revisione dei parametri già adottati e confermati dalla Commissione Comunale, prevista dal regolamento, per gli anni 2012 e 2013.

Preso atto del valore medio imponibile base per le aree fabbricabili relativamente all'anno di imposta 2017 pari a € 152/mq individuato con Delibera Giunta Comunale n. 13 del 31.01.2017;

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 2017, i moltiplicatori individuati con l'elaborato sopra richiamato, di seguito riportati:

Valutata inoltre l'opportunità di confermare, anche per l'anno di imposta 2017, i limiti individuati per le diverse destinazioni, come stabiliti con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 19.10.2016, 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. 123/2016, 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 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123/2016, 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 2017, 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;

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 9/03/2017 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 | = 22 |
| Non partecipano al voto | = 0 |
| Partecipano al voto | = 22 |
| Astenuti | = 0 |
| Votanti | = 22 |
| Favorevoli | = 21 |
| Contrari | = 1 |

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 21 [Babazzi Alessio - Bencini Valerio - Calabri Carlo - Ciabattoni Patrizia - Cialdai Fabiani Enrica - D'andrea Laura - De Lucia Chiara - Fallani Sandro - Fulici Fabiana - Graziani Francesco - Landi Laura - Marchi Alexander - Marino Luca - Muce' Umberto - Nozzoli Cristina - Pacini Andrea - Pecorini Ilaria - Pedulla' Simone - Porfido Antonella - Tognetti Massimiliano - Trevisan Barbara]

Contrari = 1 [Franchi Erica]

DELIBERA

1. Di stabilire che, per le motivazioni espresse in narrativa, per l'anno di imposta 2017, viene mantenuto inalterato, il metodo di valutazione utilizzato per gli anni d'imposta precedenti.
2. Di prendere atto del valore medio imponibile base per le aree fabbricabili relativamente all'anno di imposta 2017 pari a € 152/mq individuato con Delibera Giunta Comunale n. 13 del 31.01.2017.
3. Di confermare, anche per l'anno di imposta 2017, i moltiplicatori individuati con l'elaborato "Valutazione dei valori dei suoli edificabili, individuazione aree e particelle per l'anno di imposizione" di seguito riportati:

4. Di confermare i limiti individuati per le diverse destinazioni, come stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123/2016, 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 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.
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 2017, la tabella 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 trasmettere copia del presente atto al Ministero dell'Economia e Delle Finanze con le modalità previste dalla normativa vigente.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

| | |
|-------------------------|------|
| Presenti in aula | = 22 |
| Non partecipano al voto | = 0 |
| Partecipano al voto | = 22 |
| Astenuti | = 0 |
| Votanti | = 22 |
| Favorevoli | = 21 |
| Contrari | = 1 |

Esito: Approvato

* * * * *

Favorevoli = 21 [Babazzi Alessio - Bencini Valerio - Calabri Carlo - Ciabattoni Patrizia - Cialdai Fabiani Enrica - D'andrea Laura - De Lucia Chiara - Fallani Sandro - Fulici Fabiana - Graziani Francesco - Landi Laura - Marchi Alexander - Marino Luca - Muce' Umberto - Nozzoli Cristina - Pacini Andrea - Pecorini Ilaria - Pedulla' Simone - Porfido Antonella - Tognetti Massimiliano - Trevisan Barbara]

Contrari = 1 [Franchi Erica]

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 SEGRETARIO GENERALE
F.to Marco Pandolfini

IL PRESIDENTE
F.to Simone Pedullà

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 _____