



COPIA

Provincia di Bologna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 215 del 30/12/2011

OGGETTO: ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE AI FINI DEI CONTROLLI SULLE DENUNCE E SUI VERSAMENTI DEI TRIBUTI. APPROVAZIONE TABELLA VALORI ANNO 2012

L'anno DUEMILAUNDICI il giorno TRENTA del mese di DICEMBRE alle ore 11:00, è convocata, nella solita sala delle adunanze, la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Carica</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Presente</i>
Sindaco-Presidente	SELVA BRUNO	S
Vice Presidente	PINARDI AUDE	S
Assessore	SCOLA GIANNI	S
Assessore	GRUPPIONI MAURIZIO	S
Assessore	GABUSI ANDREA	S
Assessore	ZINI ALESSANDRO	N
Assessore	MAZZANTI LUCA	S
Totale Presenti: 6		Totale Assenti: 1

Assenti giustificati i Signori: ZINI ALESSANDRO

Partecipa il Segretario Generale del Comune, Sig. FRICANO DANILO .

In qualità di Sindaco, il Sig. SELVA BRUNO assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



Provincia di Bologna

**OGGETTO: ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE FABBRICABILI DEL
COMUNE AI FINI DEI CONTROLLI SULLE DENUNCE E SUI VERSAMENTI DEI
TRIBUTI. APPROVAZIONE TABELLA VALORI ANNO 2012**

IV AREA – SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Parere di regolarità tecnica: favorevole

Molinella, _____

IL RESPONSABILE IV AREA
Dott. Danilo Fricano

II^ AREA – SERVIZI FINANZIARI

Parere di regolarità contabile: _____

Molinella, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Franca Ramanzin

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Danilo Fricano

IL SINDACO
Bruno Selva



Provincia di Bologna

OGGETTO: ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE AI FINI DEI CONTROLLI SULLE DENUNCE E SUI VERSAMENTI DEI TRIBUTI. APPROVAZIONE TABELLA VALORI ANNO 2012

LA GIUNTA COMUNALE

Visto e richiamato l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico – amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

Vista e richiamata la deliberazione, dichiarata immediatamente eseguibile del Consiglio Comunale n. 12 del 24/1/2011 di approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2011, del Bilancio pluriennale per l'esercizio finanziario 2011/2013 e della relazione previsionale e programmatica;

Vista e richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 3 del 24/01/2011 “ Approvazione piano esecutivo di gestione per l'esercizio finanziario 2011” integrata dalla delibera n. 48 del 18/4/2011 circa l'adozione definitiva del Piano esecutivo di gestione con approvazione del programma degli obiettivi strategici anno 2011 ed assegnazione alla struttura;

Premesso che:

- l'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 ha istituito l'imposta municipale propria ;

- presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, compresa l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. Restano ferme le definizioni di fabbricato, area fabbricabile e terreno agricoli di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.

- ai sensi dell'art. 5 del citato decreto la base imponibile di tali aree e' determinata dal valore 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 ed ai prezzi medi vendita rilevati sul mercato;

- ai fini della verifica e controllo delle denunce presentate dai contribuenti, si rende necessario stabilire dei criteri di massima per la determinazione del valore venale delle aree edificabili

- l'art.59 punto g) del D.Lgs. 446/97 prevede la possibilità per il comune di determinare, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio per le aree fabbricabili, al fine di limitare i poteri di accertamento nei confronti di coloro che hanno versato l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato, nell'ottica di una riduzione dell'insorgenza del contenzioso;

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Danilo Fricano

IL SINDACO
Bruno Selva

- che per l'anno 2012, vista anche la relazione tecnica redatta dall'ufficio tecnico comunale, si ritiene opportuno di adeguare alle condizioni di mercato i valori delle aree edificabili per l'anno 2012;

Vista e richiamata la Deliberazione di Giunta Comunale n°65 del 23/05/2011 di determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili susseguenti l'approvazione del nuovo strumento urbanistico P.S.C.;

Acquisito il parere favorevole del responsabile Ufficio Tecnico;

Acquisito il parere favorevole del responsabile Ufficio Tributi;

Con votazione unanime palesemente espressa

DELIBERA

- di approvare la "tabella dei valori delle aree fabbricabili, per l'anno 2012, e la relazione illustrativa allegata che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di confermare i valori di cui alla Delibera di Giunta Comunale n°65 del 23/05/2011 per le aree edificabili susseguenti l'approvazione del nuovo strumento urbanistico P.S.C.

- che gli stessi dovranno essere utilizzati dall'Ufficio Tributi nell'ambito dell'attività di controllo per l'imposta IMU, con le seguenti modalità:

- la documentazione allegata costituisce elemento essenziale di riferimento per l'attività di accertamento e liquidazione IMU relativa alle aree fabbricabili individuate e valorizzate;
- rappresenta uno strumento deflativo del contenzioso;
- che la stessa verrà utilizzata dal Servizio Edilizia Privata al fine del calcolo del valore delle aree, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà da determinarsi nelle zone PEEP, ai sensi della L. 448 del 23.12.1998, art. 32 commi dal 45 al 50.

- di dichiarare l'immediata esecutività del presente atto ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs.267/2000 (art.47, comma 3, L.142/90).

RELAZIONE TECNICA

RELATIVA L' AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.)

AI SENSI DEL D.LGS. N. 214/2011

In relazione alle aree edificabili questo ufficio, ha provveduto ad aggiornare le tabelle che individuano i valori di riferimento ai fini I.M.U. delle aree edificabili, dopo aver esaminato l'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo anno.

La disciplina dell'Imu non ha introdotto cambiamenti rispetto a quella che regolava la vecchia Ici: i terreni edificabili vanno considerati tali a tutti gli effetti fiscali e tributari.

Infatti, in base all'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223 del 2006 (cioè il cosiddetto Decreto Bersani, convertito dalla legge n. 248 del 2006), *"un'area e' da considerare fabbricabile se 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"*.

Come per gli anni precedenti, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili è stato determinato in base alle indicazioni fornite dalla legge e più precisamente in relazione ai seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

a) zona territoriale di ubicazione

Considerati, oltre agli aspetti economici, sia le condizioni edilizio-urbanistiche sia gli elementi morfologici e territoriali, si è confermata la suddivisione del territorio comunale in 4 aree principali.

Le zone individuate coincidono con la divisione territoriale già operata ai sensi del D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96

b) indice di edificabilità

Esistono, com'è noto, possibilità più o meno intense di costruire, in relazione all'indice di edificabilità, cioè il rapporto in mq/mq tra la superficie fabbricabile e la superficie del terreno (lotto).

Il valore commerciale di un'area edificabile è strettamente collegato alla sua potenzialità edificatoria espressa in metri quadrati di Superficie Complessiva.

Quest'anno, con l'intento di agevolare il contribuente nella determinazione del valore, è stato già attribuito, quando possibile, un doppio valore: uno in relazione alla superficie del terreno e l'altro riferito alla superficie dei fabbricati concretamente edificabile.

Qualunque parametro venga scelto (superficie del terreno o superficie complessiva) si giunge ad unico valore. Cio' dovrebbe anche rendere il contribuente consapevole della effettiva e concreta possibilità edificatoria in termini quantitativi facilmente comprensibili.

Il Segretario Generale
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

L'efficacia dell'uso del nuovo parametro deriva dal fatto che i livelli dei prezzi di compravendita sono la diretta conseguenza della superficie del fabbricato che si costruirà.

c) destinazione d'uso consentita

Le destinazioni d'uso consentite sulla base delle norme urbanistiche rappresentano l'utilizzo per il quale viene edificato un fabbricato.

Tale destinazione d'uso, incide in maniera determinante sul valore commerciale del terreno.

Le destinazioni d'uso rilevanti ai fini della stima delle aree fabbricabili, per le quali si sono riscontrati valori omogenei di mercato, sono state differenziate, in analogia con gli usi previsti dagli strumenti urbanistici nei seguenti gruppi:

- ZONE CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
 - lotti area peep la piazza nuova AC5.B (ex C1.3) - lotti 1 -2
 - lotti area peep la piazza nuova AC5.B (ex C1.3) - 1° stralcio
 - lotti area peep la piazza nuova AC5.B (ex C1.3) - lotti 3-4-5-6
 - lotti comparto "i prati del collegio" AC5.C (ex C1-2 - C3-7)
 - lotti comparto AC5.E (ex C3.8) - silca
- ZONE DI NUOVO IMPIANTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI FRAZIONI
 - lotti comparto AC5.1 (ex C3.5) - S. Pietro Capofiume
 - comparto AC5.2 (ex C1.4) San Pietro Capofiume
 - lotti AC5.4 (ex C2.3) Selva Malvezzi
 - lotti area peep Marmorta AC5.5 (ex C1.5)
 - lotti area AC5.6 (ex C3.6) - Marmorta
 - valori singoli lotti AC5.7 (ex C2.4) San Martino in Argine
 - lottizzazione AC5.8 (ex C3.4) Sant'Elena di San Martino in Argine
 - lotti AC5.9 (ex C2.1) San Martino in Argine
- RUE APPROVATO E CONVENZIONATO CAPOLUOGO
 - comparto AC6.1 (ex C3-1) Molinella - via murri- zona 1
 - comparto AC6.2 sub 1 (ex C3-2 sub. 1) Molinella- zona 1
 - comparto AC6.2 sub 2 (ex C3-2 sub. 2) Molinella- zona 1
 - comparto AC6.2 sub 3 (ex C3-2 sub. 3) Molinella - zona 1
 - singoli lotti AC6.3 del comparto (ex D7-1) Molinella - zona 1
- RUE APPROVATO E CONVENZIONATO FRAZIONI
 - comparto AC6.4 (ex C3-3) San Martino in Argine - zona 2
- FUNZIONI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE
 - zone produttive manifatturiere
 - zone produttive manifatturiere pianificate

Il Segretario Generale
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

- zone produttive per attività terziarie o integrate
- zone produttive edificate o in corso (di pua)
- singoli lotti ASP 4.3 (ex D6-1) (u.f.) - massarenti 2
- AREE AGRICOLE e CENTRO STORICO
 - zone agricole speciali - ZAS

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI

Per la corretta valutazione delle aree edificabili il procedimento più largamente utilizzato è quello “comparativo” che si basa sulla semplice considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l’entità, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Sono stati quindi confrontati i valori desunti da diverse fonti informative (Valori forniti semestralmente dall’Osservatorio Dei Valori Immobiliari della Provincia di Bologna, di Società ed Istituti specializzati, rogiti di compravendita, ecc.), giungendo alla determinazione di valori di riferimento verosimili ed oggettivi.

Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

MERCATO IMMOBILIARE

Per tradurre in valore numerico i principi precedentemente esposti è stata eseguita una attenta valutazione del mercato immobiliare.

In relazione al mercato delle aree edificabili è necessario considerare che risentono maggiormente della crisi del mercato edilizio assorbendo per intero il calo dei prezzi in quanto risulta incompressibile l’altra variabile, ovvero il costo di costruzione.

Inoltre fino al primo decennio del secolo si è molto costruito, confidando sulla domanda crescente e sul progressivo aumento dei prezzi.

Negli ultimi anni il trend si è invertito e si assiste ad una progressiva diminuzione della domanda e calo dei prezzi: le imprese hanno accumulato fabbricati che restano invenduti e sono restie verso ulteriori investimenti.

Si riportano di seguito alcune considerazioni stralciate dai rapporti di società di studi economici ed operatori immobiliari.

Andamento mercato immobiliare 2011 Secondo rapporto Nomisma 2011

Nomisma nel secondo rapporto sul mercato immobiliare 2011 analizzando il 1° semestre dell'anno evidenzia che fino ad oggi l'Italia è risultata attardata sul sentiero della ripresa e non sembra ancora scongiurata la possibilità di ulteriori rallentamenti. Nelle 13 grandi città i valori immobiliari calano e non ripartono le compravendite, ma a preoccupare è l'eccesso di offerta e la scarsa liquidità dei mercati.

Nel primo semestre dell'anno, secondo il rapporto, la curva dei prezzi mantiene un'inclinazione negativa. Una strutturale rigidità e l'incapacità di adattarsi alla flessione e alla ricomposizione della domanda, è evidente, secondo Nomisma, nelle variazioni trimestrali dell'ordine del - 0,6% per le abitazioni usate, - 0,9% per le abitazioni nel suo complesso, del - 0,9% anche per gli uffici e del - 0.7% per i negozi.

Fonte : Nomisma, pubblicato martedì 2 agosto 2011

Il Segretario Generale
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

Il mercato immobiliare nel primo semestre 2011, pur essendo sostenuto da una domanda di proporzioni ancora rilevante, non ha confermato i segnali positivi mostrati nel primo semestre 2010, registrando evidenti segnali di scarsa mobilità e dinamicità, quasi al limite della stagnazione.

Nelle tredici principali realtà urbane nazionali prese a campione dal report Fiaip nel primo semestre 2011 si è assistito, mediamente, ad un'ulteriore ribasso dei prezzi di circa un punto e mezzo in percentuale (-1,5%).

Rilevazioni Fiaip. Mercato immobiliare in stallo nel primo semestre 2011

Publicato il 26/07/2011

OSSERVATORIO TECNOCASA 2011

Si sono concluse le analisi dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa sul mercato immobiliare italiano nel secondo semestre del 2010: la raccolta della nuova edizione dell'Osservatorio Immobiliare ha interessato 6.110 zone per un totale di oltre 50.759 dati rilevati attraverso le oltre 3.200 agenzie affiliate sul territorio.

Dall'indagine risulta che il mercato immobiliare italiano ha confermato i trend già emersi nel corso della prima parte dell'anno: prezzi ancora leggermente al ribasso e ripresa della volontà di acquisto e di investimento nel mattone.

Una forte diminuzione delle compravendite si rileva nella provincia di Bologna con -12,5%; decise perdite di volumi scambiati, oltre il 5%, si rilevano nelle province di Napoli, Genova e Roma.

Scenari Immobiliari 13/07/2011

I valori degli anni precedenti sono stati quindi ricalcolati per tener conto della intervenuta crisi del mercato immobiliare.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

I valori dei comparti sono stati determinati con riferimento all'effettivo valore dei fabbricati tenuto conto, nella incidenza dell'area, della incidenza delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Qualora si verificano concrete situazioni oggettive di deprezzamento dell'area, da valutare comunque caso per caso su richiesta del contribuente, si verificherà l'eventuale sussistenza dei presupposti ed eventualmente verrà proposta la riduzione economica.

Tali eventuali riduzioni saranno ammesse solo previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Per contro, per tutte le altre situazioni che non presentino oggettivi e validi motivi di decremento, si ritiene corretto che l'ufficio applichi automaticamente il valore venale determinato per ogni singola zona.

CALCOLO IMPOSTA PER FABBRICATI COLLABENTI

Si tratta di fabbricati (frequentemente ex rurali) che in parte o in toto sono inabitabili, parzialmente demoliti o diroccati, accatastati in categoria F/2, senza rendita. Tali fabbricati sono soggetti al versamento dell'imposta, in quanto potenzialmente ricostruibili, sulla base del valore dell'area di sedime, dove per area di sedime s'intende la superficie lorda di ingombro sul terreno del fabbricato al quale deve essere attribuito il valore.

I fabbricati collabenti, così dichiarati presso l'Agenzia del Territorio, saranno assoggettati all'obbligo di messa in sicurezza, previo sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

Il Segretario Generale
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

Per questi fabbricati occorrerà, infine, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale perizia di stima giurata opportunamente documentata di determinazione del valore venale dell'area ai fini tributari.

AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI P.S.C.

Per le aree inserite all'interno degli ambiti di potenziale edificabilità di cui al Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 25/09/2010, si confermano i valori determinati con Delibera di Giunta Comunale n° 65 del 23/05/2011.

Il gruppo di lavoro

Ing. Irene Evangelisti

Geom. Umberto Lulini

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED. PRIVATA

Dott. Danilo Fricano

Il Segretario Generale
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

COMUNE DI MOLINELLA
PROVINCIA DI BOLOGNA

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto;

Il Presidente
F.to SELVA BRUNO

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, dal 14/05/2012 ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n.267/2000 e dell'art 32, co. 1, della L.n. 69/2009 e che la stessa

- Viene contestualmente comunicata alla Prefettura
- Viene contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari

Molinella, lì 14/05/2012

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi, dal 14/05/2012, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. n.267/2000 e dell'art 32, co. 1, della L.n. 69/2009, come risulta da apposita attestazione, agli atti di questo Comune.

Molinella, lì

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

ESECUTIVITA'

- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. n. 267/2000 30/12/2011

Molinella, lì 14/05/2012

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

-
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000

Molinella, lì

Il Segretario Generale
F.to FRICANO DANILO

Il presente documento è conforme all'originale per uso amministrativo

Il Segretario Generale
FRICANO DANILO

Molinella, lì 14/05/2012

.....

Deliberazione della Giunta Comunale N° 215 del 30/12/2011