



COPIA

Provincia di Bologna

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 65 del 23/05/2011

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI SUSSEGUENTI L'APPROVAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO P.S.C. AI FINI DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI E RIDEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE URBANISTICHE AC 2.9 E ZAS8/A.

L'anno DUEMILAUNDICI il giorno VENTITRE del mese di MAGGIO alle ore 15:30, 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 | S |
| Assessore | MAZZANTI LUCA | S |
| Totale Presenti: 7 | | Totale Assenti: 0 |

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.



CITTA' DI MOLINELLA
Provincia di Bologna

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE
AREE EDIFICABILI SUSSEGUENTI L'APPROVAZIONE DEL NUOVO
STRUMENTO URBANISTICO P.S.C. AI FINI DELLA IMPOSTA
COMUNALE SUGLI IMMOBILI E RIDEFINIZIONE DEL VALORE DELLE
AREE URBANISTICHE AC 2.9 E ZAS8/a.**

IV AREA – SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Parere di regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Molinella, 16.05.2011

**IL DIRIGENTE DELLA IV AREA
“GESTIONE DEL TERRITORIO”
ing. Angela Miceli**

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

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)



CITTA' DI MOLINELLA
Provincia di Bologna

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI SUSSEGUENTI L'APPROVAZIONE DEL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO P.S.C. AI FINI DELLA IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI E RIDEFINIZIONE DEL VALORE DELLE AREE URBANISTICHE AC 2.9 E ZAS8/a.

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:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 21/12/2009 di approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2010 e successiva variazione con Delibera di Giunta Comunale n°39 del 18/04/2011;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 173/2009 con la quale si individuavano i capitoli di bilancio affidati alla gestione del dirigente di Area per gli effetti di cui agli articoli 183 e 185 del D.Lgs 267/2000 e le successive delibere di variazione;
- la deliberazione di Giunta Comunale n°40 del 18/04/2011 di variazione del PEG

Visto in particolare l'art. 2, comma 1, del D.Lgs. 504/92, che alla lett. b) disciplina la nozione di area fabbricabile, definendola 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;

Richiamato l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.07.2006, convertito con modificazioni con L. 4.08.2006, n. 248, il quale prevede che "Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, *"un'area è 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"*;

Visto altresì l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 il quale prevede che il valore imponibile delle aree edificabili ai fini ICI sia 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

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

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Richiamato l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 il quale nell'ambito della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del medesimo decreto, prevede che l'Amministrazione Comunale possa determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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;

Visto l'art. 4 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.C.I., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 21.12.1998, che al comma 1 prevede, allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso al massimo, che *la Giunta determini periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;*

Premesso che dall'entrata in vigore della L.R. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" lo scenario della disciplina urbanistica ha subito significativi cambiamenti e che con le modifiche apportate dalla L.R. 6/2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio", di cui si richiama in particolare l'art. 28 comma 1, è stato ulteriormente specificato il ruolo e l'efficacia degli strumenti PSC, POC e RUE;

Dato atto che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 25.09.2010 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale e con deliberazione di C.C n.44 del 25.09.2010 è stato approvato il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio;

Richiamata le propria precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 187 del 20.12.2010, dove sono stati definiti i valori di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili agli effetti dell'applicazione dell'ICI;

Preso atto che a seguito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Molinella diverse aree, individuabili attraverso gli elaborati del PSC, sono sottoposte ad una potenzialità edificatoria che costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno comportandone di fatto una modificazione dello stesso;

Richiamate le recenti ordinanze della Corte Costituzionale n. 41 del 27.02.2008 e n. 266 del 10.07.2008, che nel fare un netto distinguo tra disciplina urbanistica e fiscale riconoscono all'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 natura di interpretazione autentica, attribuendo alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare muovendo dal presupposto che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso a costruire, ma che tuttavia è qualificata come "edificabile" da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato ha comunque un valore tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;

Richiamato il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze che con nota n. 21574/2008/DF/DFD del 19.11.2008 ha chiarito che le aree considerate urbanizzabili dal PSC posano considerarsi area fabbricabili, e quindi soggette ad ICI in base al valore venale e non al reddito dominicale;

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

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

Preso atto che ad avviso del Ministero, il PSC rappresenta lo “*strumento urbanistico generale adottato dal Comune*” cui fa riferimento l’art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006;

Richiamati i pareri della Corte dei Conti Emilia Romagna n. 9/2009 e n. 1/2010 che ritengono condivisibile la tesi sostenuta dal Ministero e che indicano espressamente che la potenzialità edificatoria di un ambito di sviluppo urbanistico previsto PSC sia desumibile già a seguito dall’approvazione del Piano Strutturale Comunella, in quanto già in tale strumento compare, con sufficienza chiarezza, l’indice di capacità costruttiva ai fini dell’imponibilità dell’ICI;

Ritenuto quindi necessario integrare la precedente propria deliberazione, atta a definire i valori di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili agli effetti dell’applicazione dell’ICI, al fine di poter determinare i valori di mercato delle aree ricomprese negli ambiti urbanizzabili del PSC;

Vista la relazione tecnico-illustrativa elaborata dal Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica, con l’ausilio del geom. Donato Tinari, agli atti prot. gen. n. 7260 del 23.05.2011, che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale alla lettera “A”, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree edificabili susseguenti l’approvazione del nuovo strumento urbanistico PSC ai fini ICI per l’anno 2011;

Viste inoltre le richieste di riesame della valutazione del valore venale delle aree fabbricabili all’interno del tessuto urbanizzato di Molinella e di Salva Malvezzi, per le aree contraddistinte dal RUE rispettivamente con la sigla AC2.9 e ZAS 8/A, acquisite agli atti rispettivamente con prot. 18633 del 18.12.2010 e 6189 del 05.05.2011;

Considerato che sussistono gli elementi per procedere al riesame richiesto, come documentato dalle valutazioni tecniche, a firma del geom. Donato Tinari, acquisite agli atti al prot. 7009 del 18.05.2011 e prot. 7056 del 18.05.2011, con le quali si provvede a ridefinire i valori delle aree per l’ultimo trimestre 2010 e l’anno 2011;

Ritenuto che la determinazione dei valori di riferimento per le nuove aree definite dal PSC come urbanizzabili, così come la ridefinizione del valore delle Zone AC 2.9 e Zas 8/a del RUE, ha come unico fine, da parte di questa Amministrazione, di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso;

Dato atto che il termine per deliberare le tariffe, le aliquote di imposta dei tributi locali e per i servizi locali e per l’approvazione dei regolamenti relativi ai tributi locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, per effetto di quanto previsto dall’art. 53, comma 16, della Legge 23.12.2000 n. 388 così come modificato dal comma 8 dell’art. 27 della Legge 28.12.2001 n. 448;

Visto l’art. 151, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, che porta il termine per l’approvazione del bilancio di previsione al 31 dicembre di ogni anno, con effetto per l’anno successivo;

Preso comunque atto che l’effetto di tale deliberazione decorre dal 1° gennaio dell’anno di riferimento;

Considerato che con Decreto del Ministero dell’Interno del 16.03.2011, il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l’anno 2011 da parte degli enti locali è prorogato al 30.06.2011;

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

Il Sindaco
(F.to Rag. Bruno Selva)

Richiamato l'art. 42, comma 2 lettera f), del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, che testualmente afferma che il Consiglio ha competenza limitatamente all'istituzione ed ordinamento dei tributi, con esclusione delle determinazioni delle relative aliquote, demandando alla Giunta tale competenza;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espresso, per la parte di competenza, dal Dirigente della IV Area "Gestione del territorio" ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs.267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

A voti unanimi resi per alzata di mano

DELIBERA

- 1) di dare atto di quanto in premessa indicato;
- 2) Per i motivi indicati in premessa, di integrare la delibera di Giunta Comunale n. 187 del 20.12.2010 determinando ed approvando, con effetto a decorrere dal 01.01.2011, i parametri di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'Imposta Comunale delle aree inserite negli ambiti urbanizzabili del PSC di Molinella, così come indicato nella Relazione tecnico-illustrativa elaborata dal Servizio Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica, con l'ausilio del geom. Donato Tinari, agli atti con prot. gen. n. 7260 del 23.05.2011, ed allegata alla presente come Allegato A, costituendo parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
- 3) di approvare la ridefinizione del valore venale delle aree fabbricabili contraddistinte nel tessuto urbanizzato del RUE con le sigle AC 2.9 e ZAS -8/a secondo le stime, redatte dal geom. Donato Tinari, agli atti al prot. 7009 del 18.05.2011 e prot. 7056 del 18.05.2011, per l'ultimo trimestre 2010 e l'anno 2011;
- 4) 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).

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 27/05/2011 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 27/05/2011

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 27/05/2011, 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 23/05/2011

Molinella, lì 27/05/2011

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 27/05/2011

Deliberazione della Giunta Comunale N° 65 del 23/05/2011