



COMUNE DI LOREO

PROVINCIA DI ROVIGO

DELIBERA N. 20

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE
Seduta ordinaria pubblica in prima convocazione

DEL 30 LUGLIO 2015

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.-

L'anno **duemilaquindici**, addì **trenta** del mese di **luglio** alle ore **21.00** nell'Ufficio Municipale di Loreo, previ avvisi scritti inviati in tempo utile al domicilio dei Sigg. Consiglieri con nota n. **5699** in data **24.07.2015**, si è convocato il Consiglio Comunale in sessione ordinaria per trattare sull'oggetto sopraindicato compreso nell'ordine del giorno dell'adunanza odierna.

Eseguito l'appello iniziale risultano:

1	GASPARINI Moreno	P	8	POZZATO Rudy	P
2	ERDMANN Stefania	P	9	BARDELLA Elisa	P
3	BERTO Luciana	P	10	TOMMASI Massimo	P
4	GALDIOLO Andrea	P	11	CAMISOTTI Tiziano	P
5	DONI Alberto	P	12	BERGO Francesco	P
6	CHIARIELLO Luca Bernardino	P	13	PAVARIN Giuseppe	P
7	RIZZATO Laura	P			

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Sig. **Dott.ssa Emanuela FINESSO**. Il Sig. **Moreno GASPARINI** nella veste di Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e designa scrutatori i consiglieri Pozzato Rudy – Erdmann Stefania e Camisotti Tiziano.

Relaziona sull'argomento l'Assessore Galdiolo il quale fa presente che sono proposti gli stessi valori dello scorso anno e che sono indicativi, così da non pregiudicare diverse valutazioni in base ai contratti di compravendita che in questo periodo si stipuleranno.

Il consigliere Pavarin rileva che i valori di mercato sono molto inferiori e che pertanto l'Amministrazione avrebbe potuto diminuirli.

L'Assessore Galdiolo dichiara di essersi confrontato sia con il Comune di Porto Viro che con quello di Rosolina e di aver accertato che i valori del Comune di Loreo sono i più bassi.

Il consigliere Pavarin ribadisce che in questi tempi di crisi si poteva dare un segnale.

Il Sindaco afferma che si terranno in debita considerazione le osservazioni dei consiglieri di minoranza ma, per ora, gli equilibri di bilancio non consentono di accoglierle.

Il Consigliere Camisotti chiede se sono pervenute domande in merito a varianti verdi.

Il Sindaco risponde di no. Si dichiara consapevole delle ripercussioni sul bilancio derivanti dall'accoglimento di eventuali richieste dei proprietari dei terreni AIA. Precisa che è facoltà del Comune decidere se accettare o meno le richieste essendo necessario trovare il punto di equilibrio tra le esigenze degli utenti e quelle di bilancio.

Dopodiché, esaurita la discussione

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'articolo 13, del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, cosiddetto "decreto Salva Italia", così come convertito, con modifiche, dalla Legge 214/2011, che ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU), a partire dall'anno 2012;

RILEVATO che il nuovo tributo sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) disciplinata dal Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 504;

PRESO ATTO che la nuova entrata tributaria era già disciplinata dagli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante "disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale", disponendone la sua entrata in vigore nella seconda fase di attuazione del federalismo fiscale, fissata inizialmente al 1° gennaio 2014;

EVIDENZIATO che la nuova imposta comunale IMU ha carattere obbligatorio ed è regolata dai richiamati articoli 8 e 9 del D.Lgs. 23/2011, in quanto compatibili, nonché dalle disposizioni contenute nel D.Lgs. 31 dicembre 1992, n. 504 (norma istitutiva dell'I.C.I.) a cui lo stesso decreto 201/2011 pone espresso rinvio;

RILEVATO che l'art. 9, comma 7, del D. Lgs. 23/2011 sopra richiamato, rinvia a sua volta agli articoli 10, comma 6, 11, commi 3, 4 e 5, 12, 14 e 15 del D.Lgs. 504/92, istitutivo dell'I.C.I., in ordine alla gestione dell'accertamento, della riscossione coattiva, dei rimborsi, delle sanzioni, degli interessi e del contenzioso, prevedendo che dette attività debbano essere svolte dal Comune;

RITENUTO ora necessario ed opportuno procedere, alla luce delle disposizioni citate, ed al duplice fine di rendere un concreto aiuto sia al contribuente sia di fornire elementi di riferimento obiettivi a chi è chiamato a svolgere l'attività di accertamento dell'imposta in argomento, alla determinazione per l'anno 2015 dei valori medi delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale ribadendo che, la fissazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini del potere di accertamento, non pregiudica il potere del Comune di accertare valori maggiori sulla base del corrispettivo denunciato dagli stessi contribuenti nei contratti di compravendita o atto di trasmissione di diritti reali relativi alle aree medesime;

PRESO ATTO che la L. 27.12.2006 n° 296 Legge Finanziaria 2007 ha modificato l'articolo 6 comma 1 del D.Lgs. 504/92 individuando il Consiglio Comunale quale organo competente a deliberare le aliquote I.C.I.;

CONSIDERATO

- che l'art. 2 comma 1 lett. b del D.Lgs. 504/92 definisce aree fabbricabili l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alla possibilità effettiva di edificazione, determinata secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità e che ai fini della determinazione della indennità di espropriazione l'art. 5 bis del D.L. 11.07.92 n. 333, convertito in legge 9.8.92 n. 359, ha introdotto il concetto di "edificabilità di fatto" accanto al concetto di "edificabilità di diritto", e che sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati al comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali;
- che l'art. 5 comma 5, del citato decreto 504/92, definisce 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita delle aree aventi analoghe caratteristiche;
- che dalla definizione sopra esposta si rileva l'esigenza del legislatore di giungere a valutazioni equilibrate e il più possibile aderenti alle situazioni di fatto, al fine anche di evitare determinazioni astratte che possano dar luogo a contenziosi;

VISTA la precedente delibera di C.C. n° 45 del 30.09.2014, ad oggetto: "determinazione valore aree fabbricabili ai fini I.M.U.", con la quale non sono stati modificati i valori delle aree fabbricabili rispetto l'anno precedente in considerazione del periodo di crisi economica;

RITENUTO opportuno anche per l'anno 2015, stante il perdurare del periodo di crisi economica, non rivedere i valori delle aree fabbricabili rispetto agli ultimi stabiliti riferiti all'anno 2014;

RITENUTO necessario, come per gli anni scorsi, riproporre i seguenti criteri di applicazione:

- Lottizzazioni:

i lotti costituiscono aree fabbricabili dalla data di rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e stipula della convenzione se quest'ultima prevede il rilascio del permesso di costruire durante la realizzazione dell'urbanizzazione dell'area; in caso contrario, la data di riferimento è quella del collaudo delle opere di urbanizzazione;

- Edificabilità conseguente a nuove previsioni del P.R.G. :

si ritiene che nuove previsioni di P.R.G., comportino modifiche sull'edificabilità delle aree dalla data di adozione del P.R.G. o dalla data di adozione delle varianti al P.R.G stesso;

- Effettiva edificabilità delle aree:

si ritiene che l'edificabilità delle aree dipenda da:

- Previsioni del P.R.G.;
- Norme generali di edificabilità dettate dalle norme tecniche e dal regolamento;

- Edificabilità zone E4:

si ritiene di individuare ai fini I.M.U. il lotto minimo esistente alla data del 9.2.1998 come definito dall'art 44 delle N.T.A. del P.R.G., introdotto con la variante approvata con D.G.R. n. 2056 del 20.6.1999;

In tali zone ai fini I.M.U. si intende inoltre area edificabile quelle porzioni di terreno che per qualità colturale e superficie consentono l'edificazione di un' abitazione del volume minimo di 600 mc. come stabilito dall'art 3 della L.R. 24/85 applicando i parametri raddoppiati come previsti dall'alt. 44 delle N.T.A.;

RITENUTO opportuno quindi provvedere alla conferma dei valori delle aree edificabili ai fini I.M.U. determinate nell'allegata tabella definita "Allegato A" anche per l'anno 2015;

VISTO il Regolamento Comunale per l'I.C.I.;

VISTO il D.Lgs. 23/2011, il D.L. n. 201/2011 e la L. 214/2011;

VISTO il D.Lgs. 504/92 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L. 27.12.2006 n° 296 Legge Finanziaria 2007;

VISTA la Legge 15.05.1997 n. 127;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e dato atto che sulla proposta di deliberazione è stato espresso il parere di cui all'art. 49, comma 1°, così come segue:

- favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato;
- favorevole in ordine alla regolarità contabile del responsabile del servizio interessato;

CON voti favorevoli n. 9 – contrari n. 4 (Tommasi, Camisotti, Pavarin e Bergo), astenuti nessuno, espressi per alzata di mano dai n. 13 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1) di ritenere parte integrante della presente delibera quanto espresso nelle premesse;

2) di confermare i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2015 ai fini I.M.U. così come determinati per l'anno 2014, stante il perdurare del periodo di crisi economica;

3) di stabilire, come per gli anni passati, i seguenti criteri di applicazione:

• Lottizzazioni:

i lotti costituiscono aree fabbricabili dalla data di rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e stipula della convenzione se questa prevede il rilascio del permesso di costruire durante la realizzazione dell'urbanizzazione dell'area; in caso contrario, la data di riferimento è quella del collaudo delle opere di urbanizzazione;

• Edificabilità conseguente a nuove previsioni del P.R.G.:

si ritiene che nuove previsioni di P.R.G., comportino modifiche sull'edificabilità delle aree dalla data di adozione del P.R.G. o dalla data di adozione delle varianti al P.R.G.;

• Effettiva edificabilità delle aree:

si ritiene che l'edificabilità delle aree dipenda da:

- Previsioni del P.R.G.;
- Norme generali di edificabilità dettate dalle norme tecniche e dal regolamento;

• Edificabilità zone E4:

si ritiene di individuare ai fini I.M.U. il lotto minimo esistente alla data del 9.2.1998 come definito dall'art. 44 delle N.T.A. del P.R.G., introdotto con la variante approvata con D.G.R. n. 2056 del 20.6.1999;

In tali zone ai fini I.M.U. si intende inoltre area edificabile quelle porzioni di terreno che per qualità culturale e superficie consentono l'edificazione di un'abitazione del volume minimo di 600 mc. come stabilito dall'art. 3 della L.R. 24/85 applicando i parametri raddoppiati come previsti dall'art. 44 delle N.T.A. succitate;

4) di dare atto che i valori così come stabiliti dalla presente deliberazione, sono da considerarsi come limite minimo da utilizzarsi come base imponibile per il conteggio relativo all'IMU. Il valore così determinato costituisce un semplice punto di riferimento qualora il contribuente non possa rilevare in modo certo il reale valore venale in comune commercio dell'area sia maggiore che minore da quello indicato dal comune con il provvedimento sopraindicato (atto di compravendita dell'area, compromessi, convenzioni, ecc...);

con separata votazione che ha avuto il seguente esito: favorevoli n. 9, contrari n. 4 (Tommasi, Camisotti, Pavarin e Bergo), astenuti nessuno, espressi dai n. 13 consiglieri comunali presenti e votanti

INOLTRE DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di dare applicazione ai valori delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2015, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n° 267.-

VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI DELLE DICHIARAZIONI I.M.U. PER L'ANNO 2015

ZONA	ATTIVITA'	UTILIZZO	INDICI FABBRICABILI	CENTRO	PERIFERIA	AREE LIBERE
A Centro Storico						
B1 Estensiva	residenziale+commerciale+direzionale	diretto	1.0 mc./mq.	44,96 €/mq.		5.655 mq.
B2 Semiestensiva	residenziale+commerciale+direzionale	diretto	1.5 mc./mq.	55,34 €/mq.		7.229 mq.
B3 Semintensiva	residenziale+commerciale+direzionale	diretto	2.0 mc./mq.			
B4 Intensiva	residenziale+commerciale+direzionale	diretto	3.0 mc./mq.			
C2 Espansione e Speciale	residenziale	P.U.A.	con PUA approvato	51,88 €/mq.		44.779 mq.
			con PUA da approvare	15,55 €/mq.		13.080 mq.
C3 Espansione	residenziale	attuativo	con PUA approvato	48,42 €/mq.		27.428 mq.
			con PUA da approvare	13,83 €/mq.		
			di completamento		20,74 €/mq.	120.000 mq.
D1 Prod.	industriale+artigianale	P.U.A.	con PUA approvato	20,74 €/mq.		42.071 mq.
			con PUA da approvare	6,90 €/mq.		
			di completamento	20,74 €/mq.		
D2 Prod.	commerciale+industriale+artigianale	P.U.A.	con PUA approvato	20,74 €/mq.		
			con PUA da approvare	6,90 €/mq.		37.564 mq.
P.I.P. vigente	industriale	P.I.P.	stralcio PIP realizzato		20,74 €/mq.	350.000 mq.
D4 Acquacoltura			stralcio PIP da realizzare		6,90 €/mq.	1.100.000 mq.
D5 Attrezzature stradali					6,90 €/mq.	2.376 mq.
D6 Cantieristica navale		P.U.A.	con PUA approvato		20,74 €/mq.	49.320 mq.
			con PUA da approvare		6,90 €/mq.	32.118 mq.
E2 Agricola normale						
E3 Agricola mista						
E4 Agricola a caratt. ins.	residenziale	diretto	800/1200 mc.		38,05 €/mq.	22.200 mq.
F e altre				valore di esproprio	valore di esproprio	

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to: Moreno Gasparinii

IL SEGRETARIO

F.to: Dott.ssa Emanuela Finesso

REFERTO DI PUBBLICAZIONE N. 575

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno 07 AGO. 2015 ove resterà per 15 giorni consecutivi (art. 124 – comma 1° del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.lgs. 18.08.2000, n. 267).

data 07 AGO. 2015



IL MESSO COMUNALE
DOTT. VISENTI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.lgs. 267/2000, il giorno 17 AGO. 2015 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°).

data 25 AGO. 2015



IL SEGRETARIO

Per copia conforme:

Data 25 AGO. 2015



IL SEGRETARIO