



# Città di Alessandria

Provincia di Alessandria

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 248 DEL 15/09/2022

**OGGETTO ART. 8, SECONDO COMMA, REGOLAMENTO COMUNALE IMU. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2022. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI DAL 2018 AL 2021.**

Il giorno **15** del mese di **Settembre** dell'anno **2022** alle ore **15.00** in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **15/09/2022**

Presiede l'adunanza **ABONANTE** Giorgio Angelo

Dei signori Membri della Giunta Comunale

Nominativo		Presente
ABONANTE Giorgio Angelo	Sindaco	SI
BARRERA Maria Enrica	Vice Sindaco	SI
CORNARA Maria	Assessore	SI
FALLETI Claudio	Assessore	SI
LAGUZZI Giorgio	Assessore	NO
MAZZONI Enrico	Assessore	NO
ONETO Vittoria	Assessore	SI
PERRONE Antonella	Assessore	SI
SERRA Michelangelo	Assessore	SI

Partecipa il Segretario Generale: Dr. Ganci Francesca.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita i presenti a trattare l'oggetto sopra indicato.



Su proposta n. 386 del 08/09/2022

**OGGETTO: Art. 8, secondo comma, Regolamento comunale IMU. Determinazione del valore medio delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2022. Riconferma dei valori determinati per gli anni dal 2018 al 2021.**

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE**  
**del Settore Risorse Finanziarie e Tributi**  
**sentito il Sindaco Assessore all'Urbanistica dott. Giorgio Angelo Abonante**  
**e l'Assessore competente al Bilancio dott.ssa Antonella Perrone**

**Premesso che:**

- Il valore delle aree fabbricabili da considerare ai fini IMU è definito dall'art. 5, quinto comma, del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni che recita:  
*“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 sui mercati dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;*
- con deliberazione di Giunta comunale n. 156 in data 11.06.2013 venne costituita l'Unità di Progetto Intersettoriale *“Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2013”* del Comune di Alessandria al fine di procedere con cadenza annuale alla verifica ed eventuale revisione del valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;
- la Giunta Comunale, con propria deliberazione n. 304 del 27.11.2013, a seguito di Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto Intersettoriale, redatta in coerenza con quanto originariamente stabilito dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 474 del 29.12.2005 *“Determinazione del valore delle aree edificabili sul territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2005”*, approvò i valori medi di mercato delle aree edificabili per l'anno 2013;
- con la summenzionata deliberazione di Giunta comunale n. 304/2013, si misero in correlazione i dati forniti dall'Agenzia del Territorio di Alessandria ed i parametri urbanistici previsti dal PRG e si ponderarono tutti gli elementi necessari a soddisfare l'esigenza di oggettiva congruità nelle valutazioni individuando un metodo di estimazione per definire i valori medi di mercato da estendere sul territorio comunale anche per gli anni successivi;
- con successiva deliberazione di Giunta n. 155 in data 28.05.2014, sempre a seguito di Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto Intersettoriale *“Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014”* ha approvato i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2014;
- per i successivi anni, l'Amministrazione comunale procedette alla conferma dei valori medi delle aree fabbricabili determinati per l'anno di imposta IMU 2014 sopra citati, allegando il prospetto dei valori originari 2014 suddivisi per *micro zone* (ai sensi dell'allora vigente D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138), come segue:
  - deliberazione n. 139 in data 20.05.2015 per l'anno 2015
  - deliberazione n. 136 in data 30.04. 2016 per l'anno 2016
  - deliberazione n. 107 in data 18.04.2017 per l'anno 2017;
- per l'anno 2018, l'Unità di Progetto Intersettoriale al fine *“dell'approfondimento degli aspetti valutativi riferiti alle aree edificabili ...”* - ha verificato le condizioni per procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili rilevando la presenza di significative novità introdotte dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) di Alessandria, relativamente alla suddivisione territoriale in zone omogenee *“Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)”* e, per tale motivo, la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 117 del 16 maggio 2018 ha approvato in aggiornamento i valori medi di mercato delle aree edificabili per il territorio comunale, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2018, mantenendo, però, criteri e metodi estimativi stabiliti con la sopra citata deliberazione di Giunta n. 155/2014 e già evidenziati nella richiamata relazione illustrativa denominata: *“Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014”*;
- l'aggiornamento dei valori medi effettuato nel 2018 (con decorrenza 01.01.2018) venne riferito sia alla nuova configurazione delle *Zone OMI*, sia alla previgente articolazione del territorio comunale in *micro zone*;

- la sopraggiunta Legge di Bilancio 2020 (Legge 27 dicembre 2019, n. 160) ha reso non più applicabile la riduzione IMU prevista al quarto comma dell'art. 5 dell'allora vigente Regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria relativamente alla potenzialità edificatoria delle aree di pertinenza dei fabbricati;

- con deliberazione n. 28 in data 04.06.2020, il Consiglio Comunale ha, quindi, approvato il nuovo Regolamento IMU, con specifico riguardo in ambito di aree fabbricabili e in applicazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 777, lettera d), della citata Legge n. 160/2019 che recita:

*"(...) i comuni possono con proprio regolamento:*

*d) determinare periodicamente e per zone omogenee i 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso; in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito di determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili";*

- con la Legge n. 160/2019, in ambito di ridefinizione della passività d'imposta relativa alla potenzialità edificatoria delle aree di pertinenza dei fabbricati, non è più applicabile la riduzione IMU prevista al comma 4, dell'art. 5 del Regolamento dell'imposta Municipale Propria, riportata a pag. 4 della succitata Relazione illustrativa posta agli atti - *"Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014"*;

- per l'anno 2020, la Giunta comunale, con deliberazione n. 164 in data 27.07.2020 ha confermato i valori medi rideterminati nell'anno 2018;

- per l'anno 2021, la Giunta comunale, con deliberazione n. 159 in data 24.06.2021 ha nuovamente riconfermato i valori medi 2018;

- a seguito dell'approvazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 132 del 21.12.2021, di variante parziale al PRG (Piano Regolatore Generale), nella quale è risultata ridotta la zona produttiva D7, con l'individuazione di nuova zona destinata alle attività produttive denominata D8, e quasi del tutto azzerata la zona logistico - produttivo di Cantalupo, è stato confermato l'abbattimento del 30% di riduzione d'imposta inerenti gli strumenti urbanistici esecutivi (PIP - Piani di Insediamento Produttivo) della Frazione di Spinetta Marengo (denominati D7 e D8), mentre non è stata riconfermata la riduzione del 50%, prevista in precedenza, per l'area produttiva non realizzata denominata *"Logistica di Cantalupo"*;

**Tutto ciò premesso;**

**Richiamato** l'art. 8, secondo comma, del vigente Regolamento IMU (giusta deliberazione del Consiglio Comunale sopra citata n. 28/2020) che recita:

*"Al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale";*

**Considerato che:**

- dalle quotazioni immobiliari relative al secondo semestre 2021 (ultimo periodo di rilevazione disponibile) della banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria in riferimento alle *"Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)"*, costituenti parte del territorio comunale, non si riscontrano significative variazioni quantitative rispetto all'anno precedente;

- a seguito di approfondimenti estimativi condotti dall'UPI (Unità di Progetto Intersettoriale) dei valori di cui alla tabella di sintesi (ultimo aggiornamento risalente al 01.01.2018), scaturenti da una rivisitazione applicativa degli indici di Utilizzazione fondiaria (0,8 mq/mq) e territoriale (0,6 mq/mq), si è aggiornata la stessa (tabella) con una nuova configurazione prospettica di sintesi con effetti decorrenti dal 01.01.2022;

**Ritenuto, inoltre, che** i criteri e i metodi di valutazione determinati dall'Amministrazione Comunale di Alessandria e che hanno trovato coerente applicazione e sintesi negli allegati alla citata deliberazione di aggiornamento n. 117/2018, ossia:

- Planimetria *"Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)"*
- Planimetria *micro zone* ex D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
- Stralci planimetrici di dettaglio *"Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)"*,

debbono ora essere ribaditi alla luce dell'evoluzione amministrativa urbanistica dell'Ente;

**Visti:**

- l'art. 5, quinto comma, del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni ed integrazioni;
- lo Statuto del contribuente approvato con Legge 27 luglio 2000, n. 212 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il D. Lgs. n. 118/2011, Titolo I, disciplina il processo di riforma della contabilità pubblica, denominato "*Armonizzazione contabile*", avviato dall'art. 2 della Legge n. 196/2009, per le Amministrazioni pubbliche territoriali e i loro Enti strumentali e tutte le successive modificazioni ed integrazioni intervenute;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 08.06.2022 avente per oggetto "*Delibera di Giunta Comunale n. 82 del 01.04.2021: art. 151 del D. Lgs. 18 agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Bilancio di previsione finanziario 2022/2024 e relativi allegati*";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 200 del 23.06.2022 ad oggetto "*Piano della Performance anno 2022 -2024 –P.E.G 2022-2024 Parte Contabile. Approvazione*" è stato approvato anche il Piano Esecutivo di Gestione 2020-2022 – parte contabile:
  - gli artt. 42, commi 2 e 4 e 175, comma 4 del richiamato D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - gli artt. 41 e 44 dello Statuto Comunale (da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 in data 31.03.2015);
  - il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni (*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*) con particolare riferimento all'art. 107;
  - l'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, rubricato "*Controllo di regolarità amministrativa contabile*";
  - il vigente Regolamento comunale di Contabilità approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 in data 22 dicembre 2014;

#### **propone alla GIUNTA COMUNALE**

**1. di RICONFERMARE**, per le motivazioni in premessa riportate e ai sensi dell'art. 8, secondo comma, del Regolamento comunale IMU, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 in data 4 giugno 2020, per l'anno d'imposta IMU 2022 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018, già confermati per gli anni 2019, 2020 e 2021, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con deliberazione di Giunta comunale n. 155 del 28 maggio 2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*" (che resta agli atti del Servizio competente) e aggiornati successivamente con deliberazione di Giunta comunale n. 117 in data 16 maggio 2018; deliberazione comprensiva dei seguenti documenti che si allegano quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento (con integrazione tabellare di sintesi decorrente dal 01 gennaio 2022 ):

- Planimetria "*Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*"
- Planimetria *micro zone* ex D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2022
- Stralci planimetrici di dettaglio "*Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*";

**2. di DARE MANDATO** all' l'Unità di Progetto Intersettoriale "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2013*" del Comune di Alessandria, istituita con deliberazione di Giunta comunale n. 156 in data 11.06.2013, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza da parte del contribuente, corredata da perizia di stima, precisando che le risultanze dell'istruttoria non costituiscono provvedimento definitivo impugnabile al di fuori del percorso amministrativo di autoliquidazione dell'imposta in oggetto;

**3. di INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione;

#### **e LA GIUNTA COMUNALE**

**Condivisa** la proposta presentata dal Settore Risorse Finanziarie e Tributi;

**Sentito** il parere favorevole dell'Assessore competente;

**Ritenuto**, pertanto, di avvalersi della disciplina regolamentare di cui all'art. 8, secondo comma, del Regolamento comunale IMU, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 in data 4 giugno 2020;

**Valutata**, altresì, a seguito degli approfondimenti estimativi condotti dall'UPI (Unità di Progetto Intersettoriale) dei valori di cui alla tabella di sintesi (ultimo aggiornamento risalente al 01.01.2018),

l'opportunità di aggiornare la stessa (tabella) con una nuova configurazione prospettica di sintesi con effetti decorrenti dal 01.01.2022;

**Preso atto** che, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni sono

necessari i pareri seguenti, espressi come segue:

- parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Responsabile Dott. Antonello Paolo Zaccone;
- parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Responsabile Dott. Antonello Paolo Zaccone;
- parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Responsabile Arch. Pierfranco Robotti;

#### **DELIBERA**

#### ***con votazione unanime espressa nelle forme di Legge***

**1. di RICONFERMARE**, per le motivazioni in premessa riportate e ai sensi dell'art. 8, secondo comma, del Regolamento comunale IMU, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 in data 4 giugno 2020, per l'anno d'imposta IMU 2022 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018, già confermati per gli anni 2019, 2020 e 2021, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con deliberazione di Giunta comunale n. 155 del 28 maggio 2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*" (che resta agli atti del Servizio competente) e aggiornati successivamente con deliberazione di Giunta comunale n. 117 in data 16 maggio 2018; deliberazione comprensiva dei seguenti documenti che si allegano quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento (con integrazione tabellare di sintesi decorrente dal 01 gennaio 2022 ):

- Planimetria "*Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*"
- Planimetria *micro zone* ex D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2022
- Stralci planimetrici di dettaglio "*Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*";

**2. di DARE MANDATO** all'Unità di Progetto Intersettoriale "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2013*" del Comune di Alessandria, istituita con deliberazione di Giunta comunale n. 156 in data 11.06.2013, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, la facoltà di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza da parte del contribuente, corredata da perizia di stima, precisando che le risultanze dell'istruttoria non costituiscono provvedimento definitivo impugnabile al di fuori del percorso amministrativo di autoliquidazione dell'imposta in oggetto;

**3. di INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione.

**Posti agli atti:**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA -

*"Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014"*

**Allegati:**

- Planimetria "*Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*"
- Planimetria *micro zone* ex D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2022
- Stralci planimetrici di dettaglio "*Zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*"



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 386**

Ufficio Proponente: **Ufficio Risorse Finanziarie e Tributi**

Oggetto: **ART. 8, SECONDO COMMA, REGOLAMENTO COMUNALE IMU. DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2022. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI DAL 2018 AL 2021.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Risorse Finanziarie e Tributi)

In relazione alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **08/09/2022**

Il Responsabile di Settore  
**Antonello Paolo Zaccone**

## Parere Contabile

In relazione alla regolarità tecnico - contabile attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, e art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE**.

Sintesi parere: **Parere Favorevole**

Data **08/09/2022**

Responsabile del Servizio Finanziario  
**Antonello Paolo Zaccone**

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO  
ABONANTE GIORGIO ANGELO

IL SEGRETARIO GENERALE  
GANCI FRANCESCA

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Alessandria. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

GANCI FRANCESCA in data 15/09/2022  
GIORGIO ANGELO ABONANTE in data 15/09/2022