



# Città di Alessandria

Provincia di Alessandria

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 164 DEL 23/07/2020

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2020. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019.**

Il giorno **23** del mese di **Luglio** dell'anno **2020** 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 **23/07/2020**  
Presiede l'adunanza CUTTICA DI REVIGLIASCO Gianfranco  
Dei signori Membri della Giunta Comunale

Nominativo		Presente
CUTTICA DI REVIGLIASCO Gianfranco	Sindaco	SI
BUZZI LANGHI Davide Mario	Vice Sindaco	SI
BAROSINI Giovanni	Assessore	NO
BORASIO Paolo	Assessore	NO
CICCAGLIONI PierVittorio	Assessore	SI
FORMAIANO Monica	Assessore	SI
FTEITA FIRIAL Cherima	Assessore	SI
LUMIERA Cinzia	Assessore	SI
ROGGERO Mattia	Assessore	SI
STRANEO Silvia	Assessore	SI

Partecipa il Segretario Generale: Dott.ssa Ganci Francesca.

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

Su proposta n. 364 del 16/07/2020

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2020. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019.

## **Il Direttore del Settore Risorse Finanziarie e Tributi**

sentiti il Vice Sindaco Davide Buzzi Langhi e l'Assessore alla Programmazione Finanziaria e Bilancio Cinzia Lumiera

PREMESSO CHE:

con Deliberazione n. 28 del 04.06.2020, il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Regolamento IMU, in specifico riguardo in ambito di aree fabbricabili, in applicazione di quanto previsto dall'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019:

*"(...) 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".*

RAMMENTATO CHE:

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 304 / 4310N - 461 del 27/11/2013, a seguito della "Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto Intersectoriale *"Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2013"* redatta in coerenza con quanto stabilito dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 474 / N0300 - 1062 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"*, 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 2013.  
In detto provvedimento si sono messi in correlazione i dati forniti dall'Agenzia del Territorio di Alessandria ed i parametri urbanistici previsti dal PRG, si sono ponderati 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;
- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 155 / 4310N - 217 del 28/5/2014, a seguito della "Relazione illustrativa predisposta dall'Unità di Progetto Intersectoriale *"Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014"* (Allegato posto agli atti) 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;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 107/16120 - 152 del 18 aprile 2017, ha prorogato anche per l'anno d'imposta IMU 2017 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2014 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 155/4310N - 217 del 28/5/2014, già prorogati per l'anno d'imposta IMU 2015 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 139/Servi - 203 del 20 maggio 2015 e per l'anno d'imposta 2016 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 133/16120 - 192 del 30 aprile 2016, con relativo allegato prospetto dei valori 2014 suddivisi per "microzone";
- l'Unità di Progetto Intersettoriale del Comune di Alessandria - costituita con Deliberazione della Giunta Comunale n. 156/1520H - 232 dell'11 giugno 2013 al fine *"dell'approfondimento degli aspetti valutativi riferiti alle aree edificabili ..."* - ha verificato le condizioni per procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili relativamente all'anno d'imposta IMU 2018 rilevando il permanere di significative novità introdotte dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) di Alessandria, relativamente alla suddivisione territoriale in zone omogenee - "Zone OMI";
- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 117/16120 - 249 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 criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: *"Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014"*.
- l'aggiornamento di detti valori medi si è riferito sia all'attuale configurazione delle citate zone OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), sia alla vigente articolazione del territorio comunale in "microzone" ai sensi del D.P.R. n. 138/1998;
- in ultimo con DGC n. 240 / 18110 - 289 del 03.10.2019, l'Organo comunale ha riconfermato per l'anno fiscale 2019 i valori determinati l'anno precedente con la sopra citata DGC n. n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018;

TENUTO CONTO CHE: il valore delle aree edificabili, da considerare ai fini IMU, è il valore di mercato o valore venale ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 il quale richiamando l'art. 5 del D. Lgs. 504/1992, prevede che detto valore sia costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione dei seguenti indicatori:

- indice di edificabilità
- destinazione d'uso consentita
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione
- prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

## PRESO ATTO:

- delle quotazioni immobiliari, dell'ultimo periodo di rilevazione disponibile, relativo al secondo semestre 2019, della banca dati dell' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate di Alessandria in riferimento alle Zone omogenee O.M.I. costituenti parte del territorio comunale;
- che da detti rilevamenti non si riscontrano significative variazioni quantitative rispetto all'anno precedente.

PRESO ATTO che i criteri e i metodi di valutazione determinati dall'Amministrazione Comunale di Alessandria nelle succitate DGC, elaborati in ultimo nel fascicolo denominato "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*", hanno trovato coerente applicazione e sintesi negli allegati alla citata Deliberazione di aggiornamento n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018:

- Planimetria Zone OMI
- Planimetria Microzone DPR n. 138/98
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
- Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;

## PROPONE DI DELIBERARE

- 1. di RICONFERMARE** per l'anno d'imposta IMU 2020 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018 e relativi allegati sotto elencati, già confermati per l'anno d'imposta 2019 con DGC n. 240 / 18110 - 289 del 03.10.2019, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*", posta agli atti:
  - Planimetria Zone OMI
  - Planimetria Microzone DPR n. 138/98
  - Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
  - Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;
- 2. di CONFERMARE**, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, la facoltà di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza, corredata da perizia di stima, all'Unità di Progetto Intersettoriale dedicata;
- 3. di INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti relativi.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di Deliberazione sopra riportata;

VISTI:

- l'articolo 5, comma 6, del vigente Regolamento I.U.C. per la componente I.M.U. che attribuisce alla Giunta Comunale la competenza a deliberare in materia;
- il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;

PRESO ATTO dei pareri, di seguito espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 s.m.i. dai Dirigenti delle Direzioni interessate:

- Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Risorse Finanziarie e Tributi:  
*Dr. Antonello Paolo Zaccone*
- Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Risorse Finanziarie e Tributi:  
*Dr. Antonello Paolo Zaccone*
- Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione reso dal Dirigente Settore Urbanistica e Patrimonio:  
*Arch. Pierfranco Robotti*

CON VOTI UNANIMI resi in forma palese

### DELIBERA

per le ragioni e le considerazioni espresse in narrativa che si intendono integralmente richiamate quale componente sostanziale e integrante del presente provvedimento:

- 1. di RICONFERMARE** per l'anno d'imposta IMU 2020 i valori medi delle aree edificabili determinati per l'anno d'imposta IMU 2018 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 117/16120 - 249 del 16 Maggio 2018 e relativi allegati sotto elencati, già confermati per l'anno d'imposta 2019 con DGC n. 240 / 18110 - 289 del 03.10.2019, mantenendo criteri e metodi estimativi stabiliti con DGC n.155 del 28/5/2014, evidenziati nella relazione illustrativa denominata: "*Determinazione del valore delle aree edificabili - IMU anno 2014*", posta agli atti:

- Planimetria Zone OMI
- Planimetria Microzone DPR n. 138/98
- Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01.01.2018
- Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI;

**2. di CONFERMARE**, nell'ambito di valutazioni specifiche puntuali, la facoltà di applicare eventuali riduzioni d'imposta, a seguito di motivata istanza, corredata da perizia di stima, all'Unità di Progetto Intersettoriale dedicata;

**3. di INCARICARE** i competenti Uffici comunali degli adempimenti relativi.

Con successiva votazione unanime

## DICHIARA

l'immediata esecutività del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000 e s.m.i. stante la necessità di fornire celermente documentazione strumentale all'autoliquidazione dell'imposta.

### **Posti agli atti:**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA -  
"Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2014"

### **Allegati:**

Planimetria Zone OMI

Planimetria Microzone DPR n. 138/98

Tabella di sintesi dei valori delle aree edificabili a decorrere dal 01 gennaio 2018

Stralci planimetrici di dettaglio Zone OMI



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2020 / 364**

Ufficio Proponente: **Ufficio Urbanistica e Patrimonio**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2020. RICONFERMA DEI VALORI DETERMINATI PER GLI ANNI 2018 - 2019.**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Urbanistica e Patrimonio)

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 **17/07/2020**

Il Responsabile di Settore

**Robotti Pierfranco**

## 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 **20/07/2020**

Responsabile del Servizio Finanziario

**Antonello Paolo Zaccone**

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO  
CUTTICA DI REVIGLIASCO GIANFRANCO

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;1;5140164  
CUTTICA DI REVIGLIASCO GIANFRANCO;2;18520887