



# CITTÀ DI ALESSANDRIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 133 / 16120 - 192

**OGGETTO: OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2016. PROROGA DEI VALORI DETERMINATI PER L'ANNO 2014 E 2015.**

Il giorno **trenta** del mese di **aprile** dell'anno **duemilasedici** alle ore 17:15 in Alessandria nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno del **30 APRILE 2016**.

Presiede l'adunanza **ROSSA Maria Rita**  
Dei signori Membri della Giunta Comunale

			<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
1.	ROSSA Maria Rita	Sindaco	X	
2.	CATTANEO Giancarlo	Vice Sindaco	X	
3.	ABONANTE Giorgio Angelo	Assessore	X	
4.	BARRERA Maria Enrica	Assessore	X	
5.	CATTANEO Pier Mauro	Assessore	X	
6.	FALLETI Claudio	Assessore		X
7.	FERRALASCO Marcello	Assessore	X	
8.	GOTTA Maria Teresa	Assessore	X	
9.	LOMBARDI Claudio	Assessore	X	
10.	ONETO Vittoria	Assessore	X	

Partecipa il Segretario Generale : **PROIETTI Fabrizio**.

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

Sentita la relazione dell'Assessore alla Programmazione Finanziaria

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE il Consiglio Comunale di Alessandria, con l'approvazione del Regolamento Comunale dell'IMU – Deliberazione n. 85 / 257 / 413 / 1110M del 25/10/2012 – ha previsto all'art. 5 *“Base imponibile delle aree fabbricabili”*, comma 6 che *“al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo del Servizio Tributi, il Comune di Alessandria, entro il 31 maggio di ogni anno, con Deliberazione della Giunta Comunale determina, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. Il Servizio Tributi non procede ad accertamenti qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Comune.”*

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 Intersettoriale ‘Determinazione del valore delle aree edificabili – IMU anno 2013’ in cui, 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’ 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”;*

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;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 155 / 4310N – 217 del 28/5/2014, a seguito della

*“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;

- la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n. 139/Servi – 203 del 20 maggio 2015, rilevato

*“che si è in presenza di radicali innovazioni in itinere da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zonizzazione O.M.I., suscettibili di ulteriori modifiche ed integrazioni di indirizzo a livello centrale, con conseguenti riverberi di rilevante importanza a livello locale”, ha “prorogato 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 – con relativo allegato prospetto dei valori suddivisi per “microzone” (Allegato A) – fino alla stabilizzazione da parte dell'agenzia delle Entrate del quadro di riferimento, relativamente alla nuova zonizzazione O.M.I.;*

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;
- per la determinazione del valore venale per gli anni d'imposta 2013 e 2014 sono stati individuati elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e congruità, assumendo come riferimento ufficiale la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet della stessa, nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- l'articolazione del territorio comunale in "microzone" ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, nata dalla collaborazione e dall'intesa con il Ministero delle Finanze-Dipartimento del Territorio, ha rappresentato il punto di partenza per le operazioni estimative per la condivisione del principio dell'unicità dei valori delle stesse;

EVIDENZIATO CHE l'Unità di Progetto Intersectoriale 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 ... dell'emissione di valutazioni specifiche puntuali di aree edificabili per possibili riduzioni d'imposta"* - nel verificare le condizioni per procedere all'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili relativamente all'anno d'imposta IMU 2016 ha rilevato il permanere di significative novità introdotte dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate) di Alessandria, relativamente alla suddivisione territoriale in microzone;

TENUTO CONTO CHE a seguito dell'incontro tenutosi il 30 marzo 2016 presso la sede dell'Agenzia delle Entrate, i funzionari dell'ex Agenzia del Territorio hanno rappresentato ai funzionari dell'Unità di Progetto Intersectoriale del Comune di Alessandria quanto segue:

1. relativamente alla configurazione di una nuova zonizzazione O.M.I., diversa da quella storica precedente determinata ex D.P.R. n. 138/1998, prevedendo la possibilità di delineare nuovi ambiti di valutazione costituiti da aree commercialmente "omogenee", si è determinato ancora in via "sperimentale" il seguente quadro di riferimento:

ALESSANDRIA – Zona OMI B1  
 ALESSANDRIA – Zona OMI C1  
 ALESSANDRIA – Zona OMI C2  
 ALESSANDRIA – Zona OMI C3  
 ALESSANDRIA – Zona OMI D2  
 ALESSANDRIA – Zona OMI D3  
 ALESSANDRIA – Zona OMI E2  
 ALESSANDRIA – Zona OMI E3  
 ALESSANDRIA – Zona OMI E4  
 ALESSANDRIA – Zona OMI E5  
 ALESSANDRIA – Zona OMI E7  
 ALESSANDRIA – Zona OMI E8  
 ALESSANDRIA – Zona OMI R1

2. i funzionari dell'Agenzia delle Entrate hanno prospettato un contesto generale in cui non si è in grado di prevedere i tempi tecnici di stabilizzazione dei criteri di determinazione delle nuove "zone O.M.I.", in quanto, allo stato attuale, non si possono escludere ulteriori mutamenti di indirizzo da parte della Direzione Nazionale dell'Agenzia delle Entrate e la situazione è assolutamente fluida e in divenire;

VERIFICATO CHE la configurazione delle zone O.M.I., di cui al richiamato prospetto, è attualmente delineata a livello cartografico solo in via preliminare, con conseguente impossibilità di univoca definitiva collocazione dei riferimenti catastali ai fini di una corretta applicazione del tributo;

RILEVATO il permanere delle citate *"innovazioni in itinere"* da parte dell'Agenzia delle Entrate, relativamente alla zonizzazione O.M.I., suscettibili di ulteriori modifiche ed integrazioni di indirizzo a livello centrale, con possibili conseguenti riverberi di rilevante importanza a livello locale;

VERIFICATO CHE:

- in assenza di una definitiva stabilizzazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del quadro di riferimento relativo alla nuova zonizzazione O.M.I., l'Unità di Progetto Intersettoriale non può procedere concretamente all'aggiornamento dei valori medi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno d'imposta 2016;
- l'andamento del mercato immobiliare per il Comune di Alessandria non ha comunque riscontrato rilevanti variazioni di percentuale dei valori;
- è comunque necessario garantire ai contribuenti possessori di aree edificabili nel territorio comunale di poter adempiere all'obbligazione tributaria ad iniziare dal pagamento dell'acconto IMU 2016 (scadenza 16 giugno 2016);

RAVVISATA, pertanto, la necessità di prorogare anche per l'anno d'imposta 2016 i valori 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 nel 2015 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 139/Servi – 203 del 20 maggio 2015, con relativo allegato prospetto dei valori anno 2014 suddivisi per "microzone" - fino alla stabilizzazione da parte dell'Agenzia delle Entrate del quadro di riferimento, relativamente alla nuova zonizzazione O.M.I.;

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;

ACQUISITI sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. del 18.8.2000 n. 167, i pareri di seguito espressi:

- di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato – Direttore Direzione Servizi Demografici e Tributi – Bistolfi dott.ssa Cristina
- di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario – Direttore Direzione Risorse Umane e Finanziarie – Zaccone dott. Antonello Paolo

A voti unanimi, resi in forma palese

## DELIBERA

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

1. di **PROROGARE** anche per l'anno d'imposta IMU 2016 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, con relativo allegato prospetto dei valori 2014 suddivisi per "microzone" (Allegato A) – fino alla stabilizzazione da parte dell'agenzia delle Entrate del quadro di riferimento, relativamente alla nuova zonizzazione O.M.I.;
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, resa in forma palese

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. .

**ATTESTAZIONI E PARERI**  
**SOTTOSCRIZIONE RESA AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D.LGS 07/03/2005**  
**N. 82 s.m.i.**

Il Responsabile del 1612000000 - DIREZIONE SERVIZI DEMOGRAFICI E TRIBUTI, Dott.ssa Bistolfi Cristina, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, li 29 aprile 2016

Il Responsabile del 00A) 1606000000 - IL DIRETTORE CONTABILE, Dott. Zaccone Antonello Paolo, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere DI REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

ALESSANDRIA, li 29 aprile 2016

IL PRESIDENTE  
ROSSA Maria Rita

IL SEGRETARIO GENERALE  
PROIETTI Fabrizio

Publicata all'albo pretorio on line del Comune il 30 aprile 2016 con pubblicazione numero 1252 e per giorni 15

p. IL DIRETTORE  
Dott.ssa Rosella Legnazzi

### DIVENUTA ESECUTIVA

Divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di cui all' art. 134 del D.Lgs 267 del 18/08/2000

*Alessandria* li \_\_\_\_\_,

IL SEGRETARIO GENERALE