



# COMUNE DI ALBINEA

## PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

**DELIBERAZIONE N. 31**

Data deliberazione 18.03.2014

### Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

**OGGETTO: VALORE AREE FABBRICABILI AL 1^ GENNAIO 2014.  
INDICAZIONE VALORI MEDI ORDINARI ORIENTATIVI PER  
CATEGORIE DI AREE E PER ZONIZZAZIONE CON FINALITA'  
DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI E ALL'UFFICIO TRIBUTI**

L'anno **duemilaquattordici** addì **diciotto** del mese di **marzo** alle ore **16.00** nella Casa Comunale previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

VICE SINDACO	<b>POLETTI LUCA</b>	Presente
ASSESSORE	<b>TONDELLI TIZIANA</b>	Presente
ASSESSORE	<b>ZELIOLI ROBERTO</b>	Presente
ASSESSORE	<b>NASI MAURO</b>	Presente
ASSESSORE	<b>GIBERTI NICO</b>	Presente

Partecipa il Segretario Comunale **Dott.ssa Michela Schiena** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Dott. Luca Poletti** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: VALORE AREE FABBRICABILI AL 1° GENNAIO 2014. INDICAZIONE VALORI MEDI ORDINARI ORIENTATIVI PER CATEGORIE DI AREE E PER ZONIZZAZIONE CON FINALITÀ DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI E ALL'UFFICIO TRIBUTI.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** la propria deliberazione n. 18 del 12/02/2013 avente ad oggetto: **VALORE AREE FABBRICABILI AL 1° GENNAIO 2013, AI FINI VERSAMENTI IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA ACCONTO E SALDO PER L'ANNO 2013. INDICAZIONE VALORI MEDI ORDINARI ORIENTATIVI PER CATEGORIE DI AREE E PER ZONIZZAZIONE CON FINALITÀ DI ORIENTAMENTO AI CONTRIBUENTI E ALL'UFFICIO TRIBUTI;**

**TENUTO CONTO** che legge di stabilità per il 2014, la n. 147 del 27 dicembre 2013, istituisce la IUC, imposta unica comunale, che si basa su due presupposti impositivi: uno dato dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore; l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. Ai sensi dei commi 639 e 640 dell'articolo unico, la IUC si compone dell'IMU, imposta municipale propria, di natura patrimoniale e di una componente relativa ai servizi che si articola nella TASI, tributo per i servizi indivisibili e nella TARI, tassa sui rifiuti<sup>1</sup>. La componente patrimoniale è dovuta dal possessore di immobili, con l'esclusione delle abitazioni principali; mentre il tributo per i servizi indivisibili, che sarà calcolato sul valore catastale, è a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, mentre, infine, la tassa sui rifiuti, a carico dell'utilizzatore, è destinata a coprire i costi del servizio di gestione integrata dei rifiuti e sarà calcolata sui metri quadrati del bene.

**RILEVATO** il perdurare della crisi economica in atto, che ha di fatto portato ad una quasi totale stagnazione del mercato immobiliare;

**VISTA** la 6<sup>a</sup> variante al P.R.G. approvata con deliberazione consiliare n. 14 del 20/02/2013 che ha modificato al ribasso l'Indice di Edificabilità delle Zone G2 (verde pubblico attrezzato);

**TENUTO CONTO** delle osservazioni formulate in argomento in data 15/11/2013 dal Responsabile Area Urbanistica-Edilizia Privata-Attività produttive, agli atti presso l'ufficio tributi;

**CONSIDERATA** la natura prudenziale dei valori elaborati per l'anno 2013, che riflettono per difetto e con oscillazioni dal 25 al 30 per cento in meno rispetto all'effettivo andamento del mercato, si ritiene di mantenere i medesimi anche per l'annualità 2014, con la sola eccezione delle zone G2 per il motivo sopra riportato;

**OSSERVATO** che, come affermato dalla Corte di cassazione nella propria sentenza n. 21764 del 14.10.2009, la retroattività delle delibere comunali quali la presente non è un dato vincolante, ma serve soltanto per orientare l'amministrazione finanziaria, ed *"il contribuente che intende contrastare la valutazione operata ha l'onere di portare all'attenzione del giudice tributario elementi probatori idonei a dimostrarne l'inidoneità"*; in altre parole, *"in tema di imposta comunale sugli immobili, le norme del regolamento previsto dall'art. 59, comma primo, del dlgs 15 dicembre 1997, n. 446, adottato a norma del precedente art. 52, con il quale i comuni possono, tra l'altro, 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, possono essere legittimamente utilizzate dal giudice al fine di acquisire elementi di giudizio anche in relazione a periodi anteriori a quelli di emanazione del regolamento stesso, senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norme, ma solo l'applicazione di un ragionamento presuntivo. Tali regolamenti non hanno infatti natura propriamente imperativa, ma svolgono funzione analoga a quella dei cosiddetti studi di settore, previsti dagli artt. 62-bis e 62-sexies del d.l. 30 agosto 1993, n. 331, costituenti una diretta derivazione dei redditemetri o coefficienti di reddito e di ricavi, ed atteggiandosi come mera fonte di presunzione hominis, vale a dire supporti razionali offerti*

## DELIBERA G.C. N. 31 DEL 18/03/2014

*dall'amministrazione al giudice, paragonabili a bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari Istat, nei quali è possibile reperire i dati medi presuntivamente esatti.”;*

**RAVVISATA** la necessità di conferire al presente atto l'immediata esecutività, al fine di rendere tempestivamente ostensibili ai contribuenti le indicazioni dell'Amministrazione in materia;

**DATO ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione:

- il Responsabile del servizio interessato per quanto concerne la regolarità tecnica,
  - il Responsabile del servizio finanziario per quanto riguarda la regolarità contabile,
- hanno espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, come da nota allegata all'originale del presente atto;

**CON** voti unanimi espressi nei modi di legge,

### DELIBERA

1. Di approvare i valori medi ordinari orientativi delle aree edificabili all'1/1/2014 ai fini I.U.C., riportati nell'Allegato A che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di confermare, con le limitate e motivate variazioni in premessa specificate, la determinazione dei valori medi ordinari orientativi già elaborati ai fini ICI relativi agli anni dal 2008 al 2011 ed IMU 2012 e 2013;
3. Di prendere atto che le sotto indicate riduzioni sono da applicare, qualora ne ricorrano i presupposti, ai valori medi indicativi riportati nelle tabelle esclusivamente nei casi in cui le caratteristiche sotto riportate pregiudichino l'edificabilità del lotto o ne alterino il valore venale, con la precisazione che la cumulabilità delle riduzioni non è automatica, né aritmetica, ma deve essere valutata caso per caso:
  - ampiezza = lotto < 600 mq = riduzione dal 10 al 20%
  - forma planimetrica = riduzione dal 20 al 30%
  - terreno gravato da diritti di passaggio a favore di altri (riduzione max 20%)
  - terreno non dotato di accesso diretto su strada pubblica (riduzione max 20%)
  - terreno gravato da presenza di linea elettrica:
    - amovibile = stima specifica
    - movibile = stima specifica
  - terreno non pianeggiante e gravato da pendenza:
    - dal 10 fino al 20% = riduzione 10%
    - dal 20 fino al 30% = riduzione 20%
    - oltre il 30% = riduzione 50%
  - altri vincoli, rispetto stradale ecc.= stima specifica
  - impedimenti fisici = stima specifica
4. Di dare atto che trattasi di valori indicativi, non vincolanti nell'ambito del controllo sostanziale I.U.C. riferiti a valutazioni orientative, medie, ordinarie ed elaborati con la esclusiva finalità di offrire un riferimento di indirizzo ai contribuenti, ai quali compete la effettiva commisurazione degli importi da versare, sulla scorta delle peculiarità che contraddistinguono le singole aree possedute.
5. Di dare atto altresì che i valori determinati per categorie di aree e per zonizzazione assolvono ad una mera finalità di orientamento per l'Ufficio Tributi e non costituiscono limitazione al potere di accertamento del Comune.

**DELIBERA G.C. N. 31 DEL 18/03/2014**

6. Di dare opportuna conoscenza di tale operazione, oltre ai cittadini, agli ordini professionali ed ai CAAF.

Inoltre, con voti unanimi espressi nei modi di legge

**DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

**DELIBERA G.C. N. 31 DEL 18/03/2014**

Deliberazione G.C. N° 31 del 18.03.2014

**COPIA**

Letto, approvato e sottoscritto:

**II PRESIDENTE**  
F.to Dott. Luca Poletti

---

**II SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott.ssa Michela Schiena

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio Comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Albinea, 03/04/2014

**II SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to **Dott.ssa Michela Schiena**

---

---

**COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

La presente deliberazione viene comunicata il 03/04/2014, giorno di pubblicazione, ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

**II SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to **Dott.ssa Michela Schiena**

---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ed è divenuta esecutiva in data 18/03/2014 ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

Albinea, 03/04/2014

**II SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to **Dott.ssa Michela Schiena**

---

---

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo  
Albinea li 03/04/2014

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dott.ssa Michela Schiena**