



COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO
(Provincia di Piacenza)

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE**

N. ATTO 42 ANNO 2019

SEDUTA DEL 20/05/2019 ORE 10:00

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NEGLI AMBITI DI NUOVA PREVISIONE DEL PSC APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 55 DEL 28/11/2012, IN SEGUITO ALLA DETERMINAZIONE IN MERITO ALLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 15/12/2018, PER IL VERSAMENTO, IN AUTOLIQUIDAZIONE, DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)".

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
<i>ALBERONI DONATELLA</i>	X	
<i>CACCETTA ARTURO ALFREDO</i>		X
<i>SALTARELLI MASSIMO</i>	X	

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **venti** del mese di **maggio** alle ore **10:00** nella sede comunale, in seguito a convocazione disposta dal **Vicesindaco**, si è riunita la giunta comunale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Vicesindaco Dott.ssa Donatella Alberoni assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Assiste il Segretario Dott.ssa Annamaria Cianci.



COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO

(Provincia di Piacenza)

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NEGLI AMBITI DI NUOVA PREVISIONE DEL PSC APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 55 DEL 28/11/2012, IN SEGUITO ALLA DETERMINAZIONE IN MERITO ALLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 15/12/2018, PER IL VERSAMENTO, IN AUTOLIQUIDAZIONE, DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)".

PREMESSO:

- che l'art. 8 del D.Lgs. 14.03.2011, n. 23, recante "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale", ha istituito, a decorrere dall'anno 2014, l'imposta municipale propria (IMU), in sostituzione della componente immobiliare dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari dei beni non locati, nonché dell'imposta comunale sugl'immobili;
- che l'art. 13 del D.L. 06.12.2011, n. 201, convertito in legge 22.12.2011, n. 214, come modificata dal D.L. 02.03.2012, n. 16, coordinato con la legge di conversione 26.04.2012, n. 44, ha stabilito l'anticipazione in via sperimentale dell'IMU all'anno 2012, per il triennio 2012-2014 e con applicazione a regime a partire dell'anno 2015;
- che l'art. 1 della Legge del 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), ha previsto, al comma 639, l'istituzione, a decorrere dal 01.01.2014, dell'IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC), che si compone dell'imposta municipale propria (IMU), del tributo per i servizi indivisibili (TASI), della tassa sui rifiuti (TARI);
- che il comma 703 della Legge 147/2013 "L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU"

ATTESO che il presupposto dell'imposta è il possesso d'immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili;

RICHIAMATO il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale, approvato dal Consiglio Comunale di San Giorgio Piacentino con deliberazione n. 10 del 05/04/2014, successivamente modificato da ultimo con atto C.C. n. 46 del 27/12/2017, ed in particolare quanto disposto dall'art. 4 del medesimo Regolamento – *"Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili"*;

EVIDENZIATO che, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per la disciplina dell'I.M.U.:

"1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992.

Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale di ciascun Comune che svolge il servizio tributi in forma associata può determinare (ed aggiornare periodicamente), per zone omogenee e per localizzazione delle aree nell'ambito comunale, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune; nel caso in cui i Comuni non provvedano ad approvare un esplicito aggiornamento dei valori, gli stessi saranno comunque



COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO

(Provincia di Piacenza)

annualmente adeguati in ragione dell'intervenuta variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Tali valori hanno carattere di semplice presunzione, conseguentemente, non si applicano in via automatica in presenza di atti di trasferimento della proprietà immobiliare (compravendite, successioni, ecc.) nei quali sia indicato un valore imponibile superiore.”

RICONOSCIUTE le mutate condizioni del mercato immobiliare che, dal 2012 ad oggi, ha subito un rilevante decremento dei valori immobiliari, sia dei fabbricati che delle aree edificabili;

CONSIDERATO che occorre dunque provvedere all'adeguamento dei più probabili valori medi di mercato delle nuove aree potenzialmente edificabili (ambiti di nuova previsione) individuate dal P.S.C., valori precedentemente individuati con atto Giunta Comunale n. 87 del 18/10/2012;

RICHIAMATO il PSC vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28/11/2012 ed entrato in vigore in data 26.03.2014 con la pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;

RICHIAMATI altresì che l'art. 11 quaterdecies, comma 16, della legge 248/2005 e l'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge n. 248/2006, i quali sanciscono che un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

ATTESO quindi che il Comune di San Giorgio Piacentino è dotato dei tre strumenti di pianificazione urbanistica, tutt'ora vigenti, PSC, RUE e POC;

RICORDATO che:

- la L.R. 24 marzo 2000, n. 20 “*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*” è stata abrogata dalla L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 recante “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*” in vigore dal 01 gennaio 2018;
- la L.R. 21.12.2017 n. 24 ha introdotto una nuova disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio ridefinendo principi, contenuti e procedure della pianificazione territoriale ed urbanistica;
- la medesima Legge Regionale ha previsto, inoltre, nuovi strumenti di pianificazione territoriale regionale, provinciale e comunale nonché forme di cooperazione e concertazione nella pianificazione urbanistica;
- in base a tali norme è stato definito il nuovo strumento di pianificazione territoriale comunale
 - il Piano Urbanistico Generale (PUG) - che deve essere obbligatoriamente adottato dai Comuni entro il termine del 01.01.2021 ed approvato entro e non oltre il termine del 01.01.2023;
- i Comuni dotati di PSC oltre che del RUE e del POC, come il Comune di San Giorgio Piacentino, sono tenuti ad avviare entro il 01.01.2021 un'unica variante generale alla strumentazione urbanistica vigente diretta ad unificare e conformare le previsioni di tali strumenti urbanistici ai contenuti del nuovo PUG;



COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO

(Provincia di Piacenza)

DATO ATTO altresì che la L.R. 24/2017, all'art 4, da facoltà ai Comuni di dare immediata attuazione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante una deliberazione del Consiglio comunale che stabilisce ...omissis *“i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati”* ...omissis...;

DATO ATTO che il Comune di San Giorgio Piacentino ha inteso promuovere la presentazione di manifestazioni d'interesse corredate dalle proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38 della richiamata L.R. 24/2017, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC;

RICHIAMATE le manifestazioni d'interesse presentate dai privati entro i termini stabiliti dal bando comunale (18/09/2018) pubblicato all'Albo Pretorio on line dell'ente;

DATO ATTO che la con la delibera di indirizzo assunta con atto n. 38 del 15 dicembre 2018, il Consiglio Comunale si è espresso sulle proposte presentate dai privati al fine di selezionare, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo, le proposte meritevoli di accoglimento;

RITENUTO opportuno indicare, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e degli uffici comunali preposti al controllo, i più probabili valori venali in comune commercio delle aree di nuova previsione previste dal PSC vigente, anche sulla scorta delle manifestazioni d'interesse accolte con la delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 15 dicembre 2018;

EVIDENZIATO inoltre che i valori riportati nella presente deliberazione, suddivisi per ambiti a prevalente destinazione residenziale, ambiti a prevalente destinazione produttiva e ambiti a prevalente destinazione turistica/turistico religioso, sono comunque da ritenersi indicativi e pertanto suscettibili di parziali variazioni in relazione ai singoli casi;

CONSIDERATO, ai fini della determinazione del più probabile valore venale di mercato delle aree con decorrenza 1° gennaio 2019, che:

- per quanto riguarda i nuovi ambiti previsti dal PSC con destinazione prevalentemente residenziale e produttivi, si sono considerate due macro zone:
 - a) San Giorgio Capoluogo (perimetrazione centro abitato)
 - b) il restante territorio comunale ivi comprese le frazioni;
- per quanto riguarda i nuovi ambiti previsti dal PSC con destinazione prevalentemente turistica/turistica-religiosa è stata considerata un'unica tariffa in quanto non vi sono aree nell'ambito del capoluogo;

EVIDENZIATO inoltre che l'attribuzione del più probabile valore di mercato per tali aree è distinta, oltre che per destinazione d'uso, anche in relazione alle manifestazioni d'interesse accolte dall'Amministrazione comunale, ovvero se tali aree rientrano tra quelle approvate con la delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 15 dicembre 2018;

DATO ATTO inoltre che la presente deliberazione potrà essere soggetto a revisione annua al fine di aggiornare i valori delle aree edificabili alle reali condizioni del mercato immobiliare;



COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO

(Provincia di Piacenza)

RICHIAMATO il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale;

RICHIAMATI:

- l'art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006 il quale stabilisce che “Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.”;
- il Decreto del Ministero dell'Interno del 25 gennaio 2019, pubblicato sulla G.U. n. 28 del 2.02.2019, che ha differito il termine al 31 marzo 2019 per l'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio 2019 e i relativi regolamenti e delibere tariffarie;

DATO ATTO che i valori stabiliti con il presente atto sono coerenti con le previsioni di gettito I.M.U. iscritte nel Bilancio di Previsione 2019-2021;

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri favorevoli, ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs.vo n° 267/2000 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1, lett. b), della L. n° 213/2012:

- del funzionario Responsabile del Servizio Associato Tributi e Catasto e del Servizio Tecnico settore Urbanistica e Lavori Pubblici, ciascuno per quanto di rispettiva competenza e per quanto attiene la regolarità tecnica;
- del funzionario Responsabile del Servizio Economico Finanziario Associato, per quanto attiene la regolarità contabile;

DATO ATTO altresì che, dall'attuazione del presente provvedimento, non deriva alcun onere a carico del Bilancio dell'Ente;

DELIBERA

DI DARE ATTO che quanto in narrativa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

DI DETERMINARE il più probabile valore venale delle aree edificabili, al 1° gennaio 2019, ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC vigente per le quali **i proprietari hanno presentato** la manifestazione d'interesse, come accolta dal Consiglio Comunale con la delibera n. 38/2018, per il versamento, in autoliquidazione, dell'imposta municipale unica (IMU), equiparandole a quelle già inserite nel POC non convenzionate ed applicando le tariffe già previste dalla delibera della Giunta Comunale n. 87 del 18/10/2012, come segue:



COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO
(Provincia di Piacenza)

Destinazione Residenziale

- a) San Giorgio Piacentino capoluogo (perimetrazione centro abitato) = €/mq. 28,00
b) restante territorio comunale ivi comprese le frazioni = €/mq. 14,00

Destinazione Produttiva

- a) San Giorgio Piacentino capoluogo (perimetrazione centro abitato) = €/mq. 19,00
b) restante territorio comunale ivi comprese le frazioni = €/mq. 9,00

Destinazione Turistica – Turistica-Religiosa = €/mq. 14,00

DI DETERMINARE il più probabile valore venale delle aree edificabili, al 1° gennaio 2019, ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC vigente, per le quali **i proprietari non hanno presentato** la manifestazione d'interesse, per il versamento, in autoliquidazione, dell'imposta municipale unica (IMU), applicando una riduzione del 50% alle tariffe già previste dalla delibera della Giunta Comunale n. 87 del 18/10/2012, come segue:

Destinazione Residenziale

- a) San Giorgio Piacentino capoluogo (perimetrazione centro abitato) = €/mq. 3,50
b) restante territorio comunale ivi comprese le frazioni = €/mq. 2,00

Destinazione Produttiva

- a) San Giorgio Piacentino capoluogo (perimetrazione centro abitato) = €/mq. 2,50
b) restante territorio comunale ivi comprese le frazioni = €/mq. 1,50

Destinazione Turistica – Turistica-Religiosa = €/mq. 2,00

DI STABILIRE che tali valori potranno essere aggiornati annualmente dall'Amministrazione comunale valutato l'andamento e le condizioni del mercato immobiliare;

DI PRECISARE che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo dando atto che il Servizio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di documentazione probante di natura sia pubblica che privata (atti notarili, perizie di rivalutazione, ecc.);

Successivamente,



COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO
(Provincia di Piacenza)

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di provvedere in merito, stante l'approssimarsi del termine di scadenza del versamento della rata di acconto IMU per l'anno 2019;

CON VOTI unanimi e favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – c. 4 del D.lgs. 267/2000.



COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO
(Provincia di Piacenza)

Letto, confermato e sottoscritto:

IL Vicesindaco
Dott.ssa Donatella Alberoni

IL Segretario
Dott.ssa Annamaria Cianci