



COMUNE DI CHIAVARI
Città Metropolitana di Genova
SETTORE 1° - Segreteria Generale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 23 del 05 febbraio 2019

OGGETTO: INDICAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

L'anno **duemiladiciannove** addì **cinque** del mese di **febbraio** alle ore 10.00 convocata nei modi e termini di legge si è riunita, in una sala del Palazzo Municipale la Giunta Comunale composta dai Sigg.ri:

			PRESENTE	ASSENTE
SINDACO	Dott.	Marco DI CAPUA		P
ASSESSORE	Dott.ssa	Silvia STANIG		P
ASSESSORE	Arch.	Massimiliano BISSO		A
ASSESSORE	Dott.	Giuseppe Alberto CORTICELLI		P
ASSESSORE	Dott.ssa	Fiammetta MAGGIO		A
ASSESSORE	Sig.	Gianluca RATTO		P
			4	2

Partecipa il Segretario Generale: Dott.ssa ORLANDO Concetta.

Il Dott. DI CAPUA Marco, nella sua qualità di Sindaco, assume la Presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a trattare la pratica segnata all'ordine del giorno come in oggetto.

Dopo opportuna discussione,

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione, concernente l'oggetto, corredata dei "pareri" sensi dell'art.49, c.1 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

RITENUTA la stessa meritevole di approvazione;

CON VOTI unanimi favorevoli, resi per alzata di mano;

DELIBERA

- La proposta di deliberazione concernente l'oggetto è approvata nel testo allegato alla presente e fatta propria.
- Stante l'urgenza di provvedere, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, previa espressa separata votazione unanime resa per alzata di mano.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che l'art. 5 c. 5 del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992 e s.m., istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), prevede che 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 sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*;

Premesso che l'art. 11, quaterdecies, comma 16 della legge di conversione del D.L. n.203/2005 stabilisce: *"Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo."*;

Premesso che l'art. 5 c. 6 del D.Lgs. 504 del 30 dicembre 1992 e s.m. stabilisce che sono soggette ad imposizione con i criteri delle aree fabbricabili anche gli immobili oggetto di *"utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile e' costituita dal valore dell'area, la quale e' considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato e' comunque utilizzato."*;

Premesso che l'art. 58 c. 1 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446 prevede che nell'ambito della propria potestà regolamentare in materia tributaria l'Ente può individuare i valori minimi delle diverse aree edificabili site nel territorio comunale, in modo che questi possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in auto-liquidazione da parte del contribuente;

Preso atto che l'art. 36 - Comma, 7 del D.L. 223/2006, conv. L. 248/2006, stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento dei fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al **20% del valore complessivo dei fabbricati**;

Ritenuto che l'attuale situazione economica e la contrazione della richiesta di immobili sul mercato ha di fatto limitato l'attività edilizia, con conseguente deprezzamento delle aree potenzialmente edificabili, riducendone quindi sensibilmente l'indice di incidenza rispetto al valore del fabbricato edificabile sulle stesse;

Preso atto che l'Agenzia delle Entrate fornisce la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**O.M.I**) e che tali valori sono indicativi e riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato prevalente per zona omogenea del territorio comunale, considerando in tal modo i diversi valori di mercato per le diverse zone del territorio comunale;

Considerato che tali valori devono intendersi solo indicativi e non sostitutivi del Valore di stima, che resta il metodo idoneo ad individuare il valore del particolare immobile in caso di contraddittorio con il contribuente;

Dato atto, che l'istruttoria del presente atto è stata svolta da *Alberto Antonini e Paolo Raggi*, in qualità di responsabili di procedimento, che ne attestano la regolarità amministrativa ex art 147 bis del decreto legislativo n. 267/2000;

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147 bis del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, seguenti ed agli atti:

-parere favorevole del Dirigente del 3° Settore Servizi Finanziari *Dott. Massimiliano TRUDU* in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

-parere favorevole del Dirigente del 3°Settore Servizi Finanziari *Dott. Massimiliano TRUDU* in ordine alla regolarità contabile;

Preso atto inoltre che, in data 07.01.2019 – *Protocollo n.906*, è stata inoltrata formale richiesta al Dirigente del Settore V° - Programmazione ed attuazione politiche urbanistiche *Dott. Ing. Luca Mario BONARDI* del Comune di Chiavari, con la quale si chiedeva di segnalare *entro 15 gg.* eventuali incongruenze in merito;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore V° - Programmazione ed attuazione politiche urbanistiche *Dott. Ing. Luca Mario BONARDI* del Comune di Chiavari, *Protocollo n.3160 del 21.01.2019*;

Visto il D.Lgs. n.504/1992 e s.m.;

Visto il D.Lgs. n.446/1997e s.m.;

Visto il D.L.n.201/2011e s.m. in materia di IMU;

Visto il Regolamento Comunale inerente l'Imposta Municipale Propria -IMU.;

DELIBERA

1. Di utilizzare, in assenza di valori e dati diretti, quale criterio per determinare il valore delle aree edificabili ai fini IMU la seguente formula: $V.V.I. = (S.L.edif. * V.omi * \%) / (1 + r) n$. dove **V.V.I.** = Valore Venale Imponibile del lotto oggetto di intervento (effettivo/potenziabile), **S.L.edif.** = superficie lorda potenzialmente edificabile sull'area oggetto di valutazione, **V.omi** = valori/mq. Osservatorio mercato Immobiliare, **%** = percentuale incidenza sedime su valore fabbricato ultimato, **r** = tasso interesse legale, **n** = numero anni aspettativa ultimazione fabbricato.

2. Di assumere quali valori di riferimento per il calcolo del valore del fabbricato la quotazione "**Minima**", indicata per le diverse tipologie e diverse zone del territorio comunale, della banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare (**O.M.I.**) - (come da allegato sub.1), trattandosi di nuova costruzione e tipologia più richiesta dal mercato, ovvero assumere come valore di riferimento, in caso di mancanza di dati, quello della tipologia e/o zona più conforme.

3. Di stabilire per il calcolo del **valore minimo** delle aree edificabili a far tempo dal 01/01/2019, oltre il quale non si procede ad accertamento, la percentuale del **20%**, quale **variabile “%”**, della stima del valore imponibile ottenuto con il criterio indicato al punto 1.

4. Di stabilire, per la stima del valore minimo oltre il quale non si procede ad eventuale accertamento, la seguente griglia di valori per la variabile **“n”**, in considerazione della complessità progettuale necessaria per la costruzione e ultimazione dell'immobile:

- **n = 2** (strumenti attuativi approvati - aspettativa 2 anni)
- **n = 3** (necessità approvazione strumenti attuativi di semplice complessità - aspettativa 3 anni)
- **n = 5** (necessità strumenti attuativi di particolare complessità – aspettativa anni 5).

5. Di individuare la variabile **“r”** quale tasso di interesse legale al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

6. Di stabilire, a far tempo dal 01/01/2019, quale valore minimo nei casi indicati all'art. 5 c. 6 del D.Lgs. 504/92, costruzione, ricostruzione o recupero, per le quali è stato rilasciato permesso a costruire, l'importo minimo risultante in base all'applicazione dei punti precedenti **n = 0**.

7. Di approvare, quali valori minimi per le diverse aree e tipologie edificabili a far tempo dal 01/01/2019, ai sensi dell'art. 58 c. 1 del D.Lgs. 15/12/1997 n. 446, quelli riportati nel documento allegato alla presente per farne parte integrante.

8. Di adottare, in caso di mancanza di dati direttamente reperibili da altri archivi, il criterio sopra indicato per la stima del valore venale in comune commercio ai fini IMU per le aree edificabili, anche per l'attività accertativa per gli anni precedenti.

9. Di procedere al recupero dell'imposta con maggiorazione degli interessi senza irrogare sanzioni in caso di accertamenti IMU inerenti le aree edificabili, quando risulti che il contribuente non abbia intrapreso alcuna attività propedeutica allo sfruttamento della potenzialità edificatoria delle aree in quanto non a conoscenza di tale natura.

10. Di dare atto che i valori minimi risultanti dai punti precedenti sono stati elaborati ai sensi e agli effetti dell'art. 59 c. 1 lettera g) del D.Lgs.15/12/1997 n. 446 e pertanto l'Ufficio Tributi ha facoltà di procedere con stima diretta, anche accertando valori superiori a quelli minimi, qualora i contribuenti interessati indichino valori inferiori a quelli deliberati.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Dott. DI CAPUA Marco

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa ORLANDO Concetta

Pubblicata copia all'Albo Pretorio Informatico di questo Comune dal 19.02.2019 a tutto il quindicesimo giorno successivo.

**IL FUNZIONARIO
ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE**

Chiavari, _____

La presente deliberazione è stata pubblicata all' Albo Pretorio Informatico di questo Comune - ai sensi del combinato disposto del 1° comma dell'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000 e dell'art. 32 della legge n. 69/2009 - nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il . . . , ai sensi del 3° comma dell' art. 134 del medesimo T.U.E.L. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE

Chiavari, _____

	valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.
AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. - SUDDIVISIONE TERRITORIO	abit.civile	ab.tipo economico	abit.signorili	box	posti auto coperti	posti auto scoperti
B1 = Centrale/CENTRO STORICO E PARTI FUNZIONALI	2.650,00	1.950,00	4.300,00	2.500,00	2.250,00	2.150,00
B2=Centrale./CENTRO URBANO DI CONTORNO AL CENTRO STORICO	2.650,00	1.850,00		2.250,00	2.050,00	1.650,00
C1 = Semicentrale/PRIMA FASCIA COLLINARE	2.400,00	1.900,00		2.150,00	1.950,00	1.550,00
C2 = Semicentrale/S.ANDREA DI ROVERETO - LE GRAZIE	2.550,00	2.100,00		2.250,00	1.950,00	1.500,00
D1 = Periferica/RI-ALTO E CAPERANA ALTA	2.250,00	1.600,00		1.400,00	1.200,00	890,00
D2 = Periferica/FRANCA-RUPINARO	2.100,00	1.700,00		1.800,00	1.650,00	1.350,00
D3 = Periferica/VIA PARMA - CAPERANA BASSA	2.300,00	1.500,00		2.350,00	2.050,00	1.700,00
E1 = Suburbana/MAXENA - SANGUINETO	1.650,00	1.450,00		1.550,00	1.300,00	1.100,00
R1 = Extraurbana/CAMPODONICO - S.TERENZIANO		1.050,00				

valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.	valore/mq.
ville/villini	magazzini	negozi	laboratori	uffici	capannoni Industriali	capannoni Tipici
	1.300,00	2.900,00	1.550,00	2.300,00		
4.600,00	1.300,00	2.100,00	1.550,00	2.150,00		
3.700,00	860,00	1.250,00	1.050,00	2.150,00	760,00	760,00
4.800,00	750,00	1.350,00	970,00	2.150,00		
2.900,00	700,00					
3.400,00	750,00	1.200,00	970,00	1.850,00		640,00
3.900,00	740,00	1.100,00	890,00	1.900,00		600,00
2.600,00	700,00	1.000,00				
1.950,00	630,00					