



**CITTÀ DI BRA**  
PROVINCIA DI CUNEO

Classificazione  
d'Archivio 5.4

**GIUNTA COMUNALE**  
**SEDUTA DEL 27/03/2018**

L'anno duemiladiciotto, addì ventisette del mese di Marzo, alle ore 08:30, nella Sala Giunta, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Bruna Sibille la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale, Claudio Chianese.

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N° 47 / 2018**

Punto numero 2 dell'ordine del giorno

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DELL'IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA).**

Al momento della trattazione del presente argomento sono presenti i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	SIBILLE BRUNA	X	
2	Vice Sindaco	BORRELLI MASSIMO	X	
3	Assessore	BAILO FABIO	X	
4	Assessore	CRAVERO SARA		X
5	Assessore	FOGLIATO GIOVANNI	X	
6	Assessore	MESSA LUCIANO	X	

PRESENTI: 5 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuto presente il numero legale dei componenti dell'organo, invita la Giunta a trattare il suddetto punto all'ordine del giorno. Al termine, viene adottato il seguente provvedimento:

**LA GIUNTA COMUNALE**

Su relazione dell'Assessore alle Finanze.

Vista la proposta di deliberazione predisposta dall'Ufficio Tributi della Ripartizione Finanziaria su impulso dell'Assessore alle Finanze.

Rilevato che, in ordine al presente atto, previa verifica ai sensi dell'art.7 del D.P.R. n. 62/2013 e delle disposizioni anticorruzione vigenti, non si riscontrano situazioni di conflitto di interessi anche potenziale o virtuale di cui alla normativa sopra citata, con conseguente obbligo e/o

opportunità di astensione;

Premesso che:

- il D.L. n. 201 del 06.12.2011 e s.m.i., ha istituito e disciplinato l'Imposta municipale propria, determinandone l'applicazione a titolo sperimentale a decorrere dal 01.01.2012;
- successivamente la legge n. 147 del 27.12.2013, (Legge di stabilità per l'anno 2014), ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi: uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore, l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali. La IUC si compone dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 21.12.2017 è stato approvato il "Regolamento per la disciplina dall'Imposta Unica Comunale (IUC)";
- l'art. 22 del predetto regolamento, sotto il titolo "Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili", richiamando il fatto che la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5, c. 5, del D. Lgs. n. 504/1992, prevede che "al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria deliberazione la Giunta comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune";
- con deliberazione della Giunta comunale n. 300 in data 30.07.2010, in seguito ai lavori di un'apposita commissione prevista dal previgente regolamento comunale in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), si erano stabiliti criteri e valori per la valutazione delle aree edificabili ubicate sul territorio del Comune di Bra;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 118 del 15.12.2012, anche alla luce delle previsioni del nuovo piano regolatore, i valori vennero rivisti secondo le seguenti valutazioni:

<i>COEFFICIENTI DI EDIFICABILITA' (mq./mq.) (insediamenti abitativi)</i>	<i>CENTRO €/mq.</i>	<i>PERIFERIA €/mq.</i>
- 1,00 -	170	145
- 0,60 -	150	135
- 0,55 -	140	125
- 0,40 -	115	100
- 0,30 -	90	80
- 0,25 -	80	70
- 0,15 -collina	70	70
- 0,15 -pianura	60	50
- 0,10 -	40	30
- 0,05 -	25	20

*Per le aree destinate ad insediamenti produttivi contenute nel progetto definitivo della revisione generale di P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 46 in data 18.07.2011 il valore di €/mq 51,50 e di confermare il valore di €/mq 60 per le aree a destinazione produttiva preesistenti. Tali*

*valori sono validi per tutto il territorio comunale.*

*Per le aree destinate ad insediamenti commerciali e terziari contenute nel progetto definitivo della revisione generale di P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 46 in data 18.07.2011 il valore di €/mq 67,00 e di confermare il valore di €/mq 85 per le aree a destinazione commerciale o terziaria preesistenti. Tali valori sono validi per tutto il territorio comunale.*

*Aree destinate a servizi: In considerazione del valore dell'indennità di esproprio, opportunamente svalutata per la sua aleatorietà, e della previsione dell'attribuzione alle stesse di una cubatura perequativa il valore viene stabilito in €/mq 15, valido per tutto il territorio comunale, per le aree perequate con indice 0,05 ed in € 30 per le aree perequate con indice 0,10*

*Vengono inoltre stabiliti i coefficienti di riduzione da applicarsi in caso ricorrano le seguenti condizioni:*

- 1. Aree soggette a PEC: 30%*
- 2. Lotti singoli particolarmente penalizzati per esposizione: 15%*
- 3. Lotti singoli particolarmente penalizzati per posizione e/o forma :15%*

*La valutazione dei valori previsti dal comma 6, art. 5 del D.Lgs. n. 504/92 (utilizzo edificatorio, demolizione, interventi di recupero di immobili esistenti) verrà effettuata applicando una percentuale di incidenza dell'area, variabile tra il 18 ed il 22% (in funzione della destinazione urbanistica dell'immobile), al valore futuro dell'immobile in corso di realizzazione e/o soggetto all'intervento di recupero. Tale valore futuro sarà calcolato applicando i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento al semestre di inizio lavori, alla superficie prevista dal progetto edilizio.*

Considerato che:

- la precitata DGC n. 118/2012 prevedeva che detti valori sarebbero stati rivisti “nel caso del verificarsi di eventi che comportassero una notevole variazione dei valori medi di mercato;
- negli ultimi anni si sono verificate particolari condizioni del mercato immobiliare e fondiario, che in seguito alla continua crisi del settore continua a risentire contemporaneamente sia della contrazione degli scambi che una contrazione tanto nella domanda quanto nell'offerta, con particolare riguardo alle aree edificabili, più marcatamente per quelle a destinazione produttiva, commerciale e terziaria;
- con Decreto del Sindaco n. 48 del 19.09.2017 è stata costituita una apposita commissione tecnica, composta da dirigenti comunali e professionisti iscritti presso gli ordini professionali di appartenenza, che potesse fornire alla Giunta comunale una valutazione di congruità dei valori attualmente previsti dagli atti comunali vigenti ed eventualmente proporre variazioni o modifiche allo scopo di garantire una maggior aderenza dei parametri di valore rispetto alle attuali condizioni del mercato fondiario e immobiliare di Bra, al fine di garantire adeguati ed attuali riferimenti per i contribuenti e per gli uffici comunali ai fini della determinazione delle imposte comunali;

Considerato altresì che:

- la predetta commissione tecnica, come da verbali dei lavori delle singole sedute, ha analizzato la situazione del mercato fondiario e immobiliare anche alla luce delle variazioni intervenute nel settore a partire dal 2012, analizzando la documentazione utile, le esperienze dei componenti, le informazioni acquisibili dai pubblici registri, le richieste intervenute per la modifica delle destinazioni d'uso delle predette aree, le valutazioni parametriche con Comuni vicini o per i quali fosse d'interesse il raffronto, ed ha concluso i suoi lavori con una relazione trasmessa al Sindaco in data 23.03.2018;

- la predetta relazione evidenzia la difficoltà incontrata dalla Commissione nel reperire i dati oggetto di valutazione a causa di una stagnazione del mercato sia sotto il profilo della domanda sia dell'offerta, ed incongruità nella determinazione dei valori in alcune tipologie di aree, proponendo una rivisitazione degli stessi con una riduzione del 10% del valore Euro/mq delle Aree destinate a servizi per le aree perequate (sia con indice 0,05, 0,10, 0,15) e riduzione di un ulteriore 5%, oltre il 30% di abbattimento già previsto per le Aree Edificabili soggette a PEC, per le aree inserite in PEC di dimensioni superiori ai 50.000 mq., in ragione del fatto che sono i comparti di maggiori dimensioni a dover sostenere oneri più elevati per la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- la predetta relazione rileva infine come l'aliquota IMU del Comune di Bra applicata alle Aree Edificabili è da sempre inferiore (0,85%) rispetto all'aliquota ordinaria, mentre in quasi tutte le altre realtà comunali esaminate dalla Commissione viene applicata anche alle aree edificabili l'aliquota ordinaria, situazione questa che nel caso di Bra determina già una riduzione d'imposta pari allo 0,09%, posto che l'aliquota ordinaria per l'anno 2018 è pari allo 0,94%;

Visto il vigente Regolamento sugli uffici e servizi e il vigente Statuto comunale;

Preso atto che l'approvazione del provvedimento rientra nella competenza deliberativa della Giunta, ai sensi dell'art. 60 dello Statuto comunale;

Visto il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, rilasciato ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., attestando nel contempo, ai sensi dell'articolo 147-bis, 1° comma, del medesimo D.Lgs., la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto, dal Dirigente della Ripartizione Finanziaria: **FAVOREVOLE** Firmato digitalmente Raffaele Grillo, che si allega alla presente deliberazione;

Visto il seguente parere in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, rilasciato, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.i., dal Dirigente della Ripartizione Finanziaria: **FAVOREVOLE** Firmato digitalmente Raffaele Grillo, che si allega alla presente deliberazione;

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese

### **Delibera**

1) Di stabilire che i valori minimi delle aree edificabili ubicate sul territorio del Comune di Bra, siano determinati come segue:

COEFFICIENTI DI EDIFICABILITA'(mq./mq.) (insediamenti abitativi)	CENTRO €/mq.	PERIFERIA €/mq.
- 1,00 -	170	145
- 0,60 -	150	135
- 0,55 -	140	125
- 0,40 -	115	100
- 0,30 -	90	80
- 0,25 -	80	70
- 0,15 -collina	70	70

- 0,15 -pianura	60	50
- 0,10 -	40	30
- 0,05 -	25	20

Per le aree destinate ad insediamenti produttivi contenute nel progetto definitivo della revisione generale di P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 46 in data 18.07.2011 il valore di €/mq 51,50 e di confermare il valore di €/mq 60 per le aree a destinazione produttiva preesistenti. Tali valori sono validi per tutto il territorio comunale.

Per le aree destinate ad insediamenti commerciali e terziari contenute nel progetto definitivo della revisione generale di P.R.G.C. adottato con deliberazione del C.C. n. 46 in data 18.07.2011 il valore di €/mq 67,00 e di confermare il valore di €/mq 85 per le aree a destinazione commerciale o terziaria preesistenti. Tali valori sono validi per tutto il territorio comunale.

Aree destinate a servizi: In considerazione del valore dell'indennità di esproprio, opportunamente svalutata per la sua aleatorietà, e della previsione dell'attribuzione alle stesse di una cubatura perequativa il valore viene stabilito in €/mq 13,50, valido per tutto il territorio comunale, per le aree perequate con indice 0,05 ed in € 27 per le aree perequate con indice sia 0,10 sia 0,15;

Vengono inoltre stabiliti i coefficienti di riduzione da applicarsi in caso ricorrano le seguenti condizioni:

1. Aree soggette a PEC: 30%. Nel caso di PEC di dimensione superiore a 50.000 mq., la riduzione potrà essere pari ad un ulteriore 5% sul prezzo già soggetto alla riduzione del 30% (es. nel caso di valore pari a 100, il prezzo soggetto a riduzione sarà 70 e, nel caso di PEC superiore a 50.000 mq., il valore minimo di riferimento è pari a 66,5, applicando così una riduzione pari al 33,50%)
2. Lotti singoli particolarmente penalizzati per esposizione: 15%
3. Lotti singoli particolarmente penalizzati per posizione e/o forma :15%

La valutazione dei valori previsti dal comma 6, art. 5 del D.Lgs. n. 504/92 (utilizzo edificatorio, demolizione, interventi di recupero di immobili esistenti) verrà effettuata applicando una percentuale di incidenza dell'area, variabile tra il 18 ed il 22% (in funzione della destinazione urbanistica dell'immobile), al valore futuro dell'immobile in corso di realizzazione e/o soggetto all'intervento di recupero. Tale valore futuro sarà calcolato applicando i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, con riferimento al semestre di inizio lavori, alla superficie prevista dal progetto edilizio.

2) Di dare atto che detti valori sono attuali e validi con decorrenza dalla data del 1 gennaio 2018 e potranno essere rivisti con cadenza annuale o nel caso del verificarsi di eventi che comportino una notevole variazione dei valori medi di mercato;

3) Di stabilire che non sarà dato corso ad alcun accertamento tributario qualora l'imposta comunale sugli immobili sia calcolata e corrisposta sulla base di valori non inferiori a quelli sopra determinati, tranne il caso in cui, per l'anno d'imposta in trattazione, esistano valutazioni derivanti da atti pubblici di compravendita o da perizie tecniche per aree aventi analoghe caratteristiche ed ubicate nella medesima zona, che indichino valori superiori di oltre il 10 per cento di quelli dichiarati e per cui si è pagata l'imposta;

4) Di prevedere che qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree edificabili in misura superiore a quella risultante dall'applicazione dei sopra citati parametri, non potrà competergli alcun rimborso;

5) Di stabilire che qualora il Contribuente abbia dichiarato un valore inferiore rispetto a quello predeterminato, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, potrà procedere all'accertamento del maggior valore venale in comune commercio – valore di mercato – prescindendo da quanto fissato nella tabella approvata;

6) Di pubblicare i contenuti della presente deliberazione sul sito web ufficiale del Comune di Bra, nella sezione dedicata all'Imu, e darne opportuna pubblicizzazione mediante gli ordinari strumenti di comunicazione dell'ente.

Con separata ed unanime votazione, resa nei modi di legge, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, 4° comma legge 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Bruna Sibille

Il Segretario Generale  
Claudio Chianese

(atto sottoscritto digitalmente)