



COMUNE DI MERCATO SARACENO

Provincia di Forlì - Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero	data		Prot.	Categoria
17	25/02/2010	COPIA	4254	

OGGETTO: ADEGUAMENTO VALORI DI RIFERIMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'ICI.

Il giorno 25/02/2010, alle ore 21:00, nella sala consiliare della Residenza Municipale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

BALDACCI ELENA	P	MENGOZZI MASSIMILIANO	P
BISERNA ROMANO	P	NINI DAVIDE	P
BISERNA ROTILIO	P	RICEPUTI MARIAROSA	P
BRANDOLINI MASSIMO	P	ROSOLANI ROBERTO	P
CANGINI FRANCO	P	TANI ELISA	P
COMANDINI FABIO GUIDO	A	TONTINI MARCO	P
GRAZIANI OSCAR	P	VERSARI CLAUDIO	P
LEONARDI GIAMPAOLO	P	ZACCARELLI VERA	P
MANCI FRANCESCO	P		

Presenti 16 Assenti 1

Assume la Presidenza il **Sindaco GRAZIANI OSCAR.**

Partecipa il **Segretario Comunale BIONDI DOTT.SSA KATIA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente procede alla nomina degli scrutatori nelle persone dei Consiglieri:
TANI ELISA - CANGINI FRANCO - TONTINI MARCO

Considerata la regolarità della seduta, il Presidente invita il Consiglio Comunale a deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

OGGETTO: ADEGUAMENTO VALORI DI RIFERIMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'ICI.

Premesso che:

- il D.lgs.n. 504/1992 disciplina l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);
- l'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997 disciplina la potestà regolamentare generale in materia di entrate, anche tributarie, degli Enti Locali;
- l'art. 59 del D.Lgs. n. 446/1997 disciplina in particolare la potestà regolamentare dei Comuni in materia di Imposta Comunale sugli Immobili;

Preso atto che l'art. 4 del regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, approvato con delibera di C.C. n. 6 del 22.02.1999 (modificato con atto di C.C. n. 88 del 30.12.99, n.74 del 28.12.2001, n. 87 del 29.11.2002, n. 97 del 18.12.2003 e n. 17 del 19.03.2008), prevede che al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Consiglio Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

Richiamato in particolare il comma 1 lett. g) del citato art. 59 che prevede la possibilità di 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 qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Considerato che il valore venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno di imposizione, deve essere stabilito avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree similari;

Richiamato il parere della Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia – n. 1004 adunanza del 5.11.2009, in base al quale il potere regolamentare di apportare variazioni ai valori venali in comune commercio, di cui al citato art. 59 del D.Lvo 446/97, non subisce alcuna limitazione per effetto del divieto di deliberare gli incrementi dei tributi locali stabilito dall'art. 1 comma 7 del D.L. convertito nella L. 120/08 e dell'art. 77 bis, comma 30 del D.L. convertito nella L. 133/08, poiché tali variazioni non incidono sulla base imponibile del tributo che resta, in ogni caso, fondata sul valore venale del bene ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lvo504/92;

Viste le precedenti deliberazioni di C.C. n. 89 del 30.12.1999, n. 11 del 28.02.2001 e n.19 del 10.03.2005, mediante le quali si è proceduto ad approvare e ad aggiornare le valutazioni estimative sulle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;

Atteso che, questo strumento si è dimostrato molto utile nel corso degli anni perché ha messo a disposizione dei contribuenti dei valori di riferimento ed ha consentito una intensa attività di controllo con un limitato contenzioso;

Atteso, altresì che, che i valori di mercato non sono più stati adeguati all'evoluzione del mercato immobiliare e che pertanto, pur lasciando inalterata la metodologia, si ritiene opportuno provvedere ad una revisione, pur se parziale, della classificazione del territorio in zone omogenee sia delle valutazioni in ordine ai valori di riferimento da attribuire ai terreni edificabili, ai fini del calcolo dell'imposta come previsto dal Regolamento ICI;

Vista la relazione predisposta dall'Ufficio Edilizia – Urbanistica portante la nuova classificazione del territorio comunale in zone omogenee ed i valori venali delle aree edificabili per l'anno 2010;

Considerato che, al fine di coinvolgere le parti sociali, le associazioni di categoria e gli operatori del settore, prima dell'adozione formale dei valori, sono stati indetti incontri nelle giornate del 13.01.2010 e 8.02.2010 allo scopo di illustrare lo studio e di raccogliere eventuali utili suggerimenti;

Dato atto del parere favorevole espresso dalla Conferenza di servizio all'uopo costituita e tenutasi in data 11.02.2010, composta dal Responsabile del Settore Edilizia-Urbanistica e dal Responsabile del Settore Finanziario ai sensi del comma 4 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'ICI;

SI PROPONE

1) Per quanto in premessa che espressamente si richiama, di approvare la proposta relativa alla rideterminazione delle valutazioni estimative delle aree edificabili del territorio comunale contenute nella relazione redatta in data 11.02.2010 e allegata alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale;

2) Di stabilire che, fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5, art. 5 del D.Lgs n. 504/92, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore nei casi in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli fissati attraverso lo strumento che si approva con il presente atto;

3) Di dare atto che la presente deliberazione, avente carattere regolamentare, ha effetto dal 1.01.2010 e che sarà resa pubblica mediante pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, sul sito internet nonché mediante distribuzione ai tecnici del luogo e alle Associazioni di categoria;

4) Di dare atto che responsabile del procedimento è il responsabile del Settore Edilizia – Urbanistica, Geom. Anna Ercolani.



COMUNE DI MERCATO SARACENO

Settore Edilizia - Urbanistica



Mercato Saraceno, 11.02.2010

RIDETERMINAZIONE DELLE VALUTAZIONI ESTIMATIVE DELLE AREE EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE.

Modifica 2010

Il Responsabile di Settore
(Anna Ercolani)

Premesse

Al fine di dare concreta attuazione ai disposti legislativi, l'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 disciplina la potestà regolamentare dei Comuni in materia di Imposta Comunale sugli Immobili ed in particolare, il comma 1 lett. g, prevede la possibilità di 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 qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.

E' noto che l'art. 5, comma 5 del D.Lgs 504/92, stabilisce che il valore imponibile delle aree edificabili site nel territorio comunale, corrisponde proprio al valore venale in comune commercio, il quale deve essere determinato avuto riguardo ai seguenti criteri:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità così come previsto dagli strumenti urbanistici;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Il valore così determinato è utilizzabile per tutte le situazioni economiche in cui interessa fare riferimento al valore venale in comune commercio

Posto che l'ultima modifica alle determinazioni risale all'anno 2005 e che non sono mai stati apportati nemmeno gli adeguamenti statistici, è risultato necessario procedere ad una loro revisione stante il lungo tempo trascorso.

Suddivisione in zone omogenee

La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, conformemente al PRG vigente, viene confermata:

Zona B : residenziale di completamento

Zona C : residenziale di espansione

Zona D1 : produttiva di completamento

Zona D2 : produttiva di espansione

Classificazione del territorio comunale

Si rileva che la suddivisione esistente risulti in qualche modo ancora attuale per uniformità dei caratteri del tessuto urbanistico, storico – ambientali, socio economici, dei servizi ecc., ancorché la Frazione di Bora, in virtù della sua collocazione strategica, nel corso degli anni abbia dimostrato di avere propria autonomia sul fronte del dinamismo economico e di forte crescita economica. Pertanto, si ritiene di determinare valori consoni e indipendenti per la frazione di Bora.

Coefficiente correttivo

Il coefficiente riduttivo sino ad ora utilizzato per le zone di completamento residenziale sottozona B viene riproposto in quanto proporzionalmente coerente con il valore del lotto rispetto al residenziale sottozona A.

Tale coefficiente è pari allo 0,75 da applicarsi ai lotti di completamento sottozona B.

Metodologie di stima

In generale per risolvere il giudizio di stima che consiste nell'individuazione di un criterio per la determinazione del valore venale in libero commercio delle aree fabbricabili, è utile precisare che tale valore può essere determinato con il metodo estimativo, assolutamente laborioso poiché tiene conto di numerosissime variabili, il metodo sintetico – comparativo, che si usa in situazioni di mercato dinamico ed infine il metodo analitico, che, al contrario si usa in casi di staticità delle contrattazioni tenendo in debita considerazione anche il valore di trasformazione delle aree.

L'indagine condotta, pur non sovvertendo radicalmente i principi ispiratori che hanno determinato i valori nel 2005, si è sostanzialmente basata sugli ultimi due metodi di stima partendo dal c.d. valore di incidenza approntato dall'Osservatorio Immobiliare fino ad arrivare agli atti di compravendita passando attraverso l'analisi di mercato e le perizie di stima.

Conclusioni

Il risultato al quale si è giunti ha quindi determinato un incremento, il quale, fatti gli opportuni aggiustamenti per renderlo il più omogeneo possibile, si è attestato mediamente intorno al 30% rispetto ai valori '05.

(L'omogeneità di che trattasi riguarda la giacitura, la superficie media, la forma, la prospicienza a strade a traffico limitato ecc.)

Relativamente all'applicazione dell'imposta, non era stato esplicitato il valore delle aree già di espansione, residenziale e produttiva, successivamente al collaudo delle stesse.

Naturalmente dette aree, giunte al collaudo dovranno essere valutate tenendo conto della zona di completamento contermine, da applicarsi alla superficie fondiaria dei lotti, escludendo le aree da cedere al Comune (standards pubblici).

VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2010

espressi in €/mq.

Zona	B	C (*)	D1	D2 (*)
Mercato S. - San Damiano - M.Castello	€ 125,00	€ 63,00	€ 65,00	€ 29,00
Bora	€. 150,00	€.75,00	€ 75,00	€.33,00
Cella - Taibo	€ 78,00	€ 39,00	€ 60,00	€ 25,00
Ciola – S.Romano Alto	€ 34,00	€ 15,00	€ 17,00	€ 11,00
Piavola – Bacciolino	€ 65,00	€ 33,00	€ 34,00	€ 15,00
S.Romano Basso - Linaro	€ 61,00	€ 26,00	€ 26,00	€ 11,00

(*) Le zone di espansione soggette a PUA, successivamente al collaudo degli strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere valutate tenendo conto della zona di completamento con indice di edificabilità più vicina, da applicarsi alla superficie fondiaria dei lotti, escludendo le aree già cedute o ancora da cedere al Comune.

Per tutte le zone di completamento residenziale sottozona B, con potenzialità edificatoria ridotta rispetto alla sottozona A (da 0,60 a 0,45), si applica un coefficiente proporzionale riduttivo pari a $0,45/0,60=0,75$.

Il sottoscritto Responsabile Titolare/Supplente, in merito alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui sopra, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE

li, 17/02/2010

F.to IL RESPONSABILE SERVIZIO
ERCOLANI GEOM.ANNA

IL CONSIGLIO

Vista la surriportata proposta di deliberazione;

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 comma 1 D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

a) responsabile servizio interessato: favorevole

Al punto 3 dell'odg è entrato il cons. Comandini. Presenti n. 17

Cons. ROSOLANI ROBERTO

Con questa delibera si propone di approvare o di non approvare i nuovi valori venali dei terreni fabbricabili.

Il criterio che è stato adottato è un criterio che tiene conto di molte situazioni, sia una stima analitica, sia una stima comparativa; il criterio però fondamentale è quello che si è ritenuto di dividere il territorio com'era nella vecchia proposta. Le zone sono divise in zone di completamento, espansione per quello che riguarda il discorso abitativo, completamento, espansione per quello che riguarda il terreno produttivo.

Poi si è ritenuto di dividere il territorio di Mercato in zone tendenzialmente omogenee per quello che riguarda poi il valore degli immobili: quindi Mercato, San Damiano, Montecastello, è stata aggiunta la zona di Bora, e dopo dirò per quale motivo; Cella, Taibo; Ciola e San Romano Alto; Piavola e Bacciolino; San Romano Basso e Linaro.

La prima novità è stata l'introduzione di questa nuova zona, che è la zona di Bora, perché si è ritenuto che i valori per quell'area siano leggermente più alti rispetto ai valori di Mercato, di Montecastello e di San Damiano, prima erano nella stessa zona omogenea. Mentre per tutti i valori tendenzialmente c'è un incremento del 30%, tenendo conto che questi qui dovrebbero essere il più possibile i valori di mercato degli immobili, cosa diversa poi è applicarci l'ICI sopra, quindi poi si stabilirà l'aliquota, ma la legge dice che bisogna pagare sul valore venale degli immobili, quindi c'è stato un incremento che è intorno al 30%, tenendo conto che le tabelle dell'ICI non erano state rivalutate dal 2005.

Altro criterio che può saltare all'occhio - ma questo qui era valido anche nel vecchio regolamento - è che nel completamente ci sono due zone, c'è la zona A e la zona B: la zona A ha un indice di edificabilità dello 0,60%, mentre la sottozona B ha lo 0,45%. Quindi è stato introdotto un coefficiente di riduzione tra la zona A e la zona B, che è esattamente il rapporto fra 0,60 e 0,45, che è del 75%. Quindi chi ha del terreno in sottozona B non paga le tabelle che qui vediamo, 125 euro per Mercato, San Damiano e Montecastello, 150 per quello che riguarda Bora, 78 per Cella, 34 per Ciola e San Romano, 65 per Piavola e Bacciolino, e 61 per San Romano Basso e Linaro.

Poi è venuto fuori un altro elemento che destava abbastanza confusione, anche perché poi queste tabelle sono state introdotte successivamente all'introduzione dell'ICI, anche perché queste tabelle vanno nella direzione di abbassare il più possibile il contenzioso che ci può essere fra il privato ed il Comune, perché effettivamente uno dovrebbe pagare non tanto su queste tabelle, ma su quello che è il vero valore commerciale dell'immobile.

Su questo - in delibera è stato riportato - spesso nasceva un contenzioso sulle aree di espansione, perché le aree di espansione pagano il valore nella tabella C fin quanto sono aree di espansione, e poi pagano la tabella B una volta che sono state urbanizzate, ma il problema era stabilire qual era questo momento di passaggio. In delibera viene riportato che questo passaggio tra tabella C e tabella B viene fuori al momento del

collaudo delle aree, cioè quando da un semplice terreno sono state fatte le opere, le opere sono state realizzate, sono state cedute al Comune, quindi è il momento più o meno del collaudo.

Altre cose da dire per il momento non mi viene niente. Se eventualmente qualcuno deve chiedere qualcosa, posso rispondere.

Sindaco GRAZIANI OSCAR

Chi chiede la parola?

Cons. BISERNA ROTILIO

Innanzitutto questa sera sto vedendo un qualcosa di assolutamente inedito in questo Consiglio Comunale, e lo faccio notare subito: il Capogruppo della maggioranza illustra la delibera. Non si è mai visto, da nessuna parte, non esiste. C'è un Assessore al ramo che deve illustrare la delibera, o quanto meno il Sindaco, ma che il Capogruppo della maggioranza....

Intervento non udibile fuori microfono.

Cons. BISERNA ROTILIO

E' l'Assessore al ramo?

Sindaco GRAZIANI OSCAR

Questa sera ho deciso di giocare di rimessa.

Cons. BISERNA ROTILIO

Questa comunque è una anomalia, e la faccio rilevare. Non ho mai visto cose di questo genere, e chissà quante cose ancora dovremmo vedere, però se voi ce le mettete sotto gli occhi in questa maniera, per prima cosa bisogna farle rilevare, perché altrimenti si fa finta di non vedere e di non capire.

L'altro aspetto: siamo nell'anno dopo le elezioni, l'ICI non viene aggiornata nel nostro Comune da cinque anni, l'ultima volta 2005.

Sindaco GRAZIANI OSCAR

Il valore.

Cons. BISERNA ROTILIO

Il valore dell'ICI non viene aggiornato negli ultimi cinque anni. Può essere aggiornato annualmente. E' vero, uno li aggiorna quando gli fa comodo, quando forse gli mancano i soldi, quando ha bisogno di far cassa ma, guarda caso, proprio nel primo anno, immediatamente dopo le elezioni, e di questo ci si chiede il motivo e il perché.

Tuttavia non è che anche uno che sta alla minoranza non veda, o faccia finta di non capire che il problema c'è, ma bisogna vederlo su due livelli distinti: c'è il livello del funzionario, che dice alla propria Amministrazione "signori, siamo bassi, i valori non sono adeguati a quelli che sono i valori venali di mercato dei terreni", e quindi fa il suo lavoro. E quando ieri sera la tecnica ha illustrato, perché a lei compete questo, e se glielo avevate chiesto anno scorso ve lo avrebbe aggiornato anno scorso, se glielo chiedevate due anni fa, se lo aveste chiesto in un momento in cui tirava molto di più il mercato, probabilmente ve lo avrebbe aggiornato forse anche con criteri superiori a questo, perché questo è un momento di stagnazione del mercato, quanto meno.

Quindi io ho detto due livelli: il primo livello è assolutamente accettabile, perché il funzionario fa il suo dovere. Diceva l'Anna "mi chiamano alle Imposte Dirette - non ha

detto proprio che le tirano le orecchie - mi fanno notare che i valori dei nostri terreni sono sottovalutati”.

Lo stesso studio notarile diceva - perché me le sono segnate queste cose - vanno a rogitare a volte quelle che sono le modifiche dei terreni dove devono fare permuta, o passaggi anche di terreni gratuiti e quant'altro, danno i valori che hanno e si mettono a ridere i notai per dire “ma siamo sicuri che facciamo bene a mettere questi valori?”.

Lei dice “io ho usato il metodo estimativo”, ce l'ha spiegato, il metodo analitico. Ci dice che addirittura ha sentito le fonti dell'Osservatorio Nazionale che dice che nel Comune di Mercato Saraceno andrebbero ritoccati del 70%. Questo sembrerebbe che lo dicano anche le agenzie immobiliari, che ne parlino anche gli atti dei depositi di atti notarili che vengono fatti qui per le compravendite nel nostro Comune.

Dice anche che si è confrontata con quelle che sono le associazioni di categoria, non ricevendo dalle associazioni di categoria, assolutamente sono rimaste proprio alla finestra, non hanno neanche partecipato, non hanno fatto neanche qualche rilievo. Mentre dice che ci sono state anche due giornate di studio per aggiornare e modificare i correttivi. Tutto ok.

Che noi avessimo, e che abbiamo, fino a quando entrerà in vigore questa delibera, se verrà approvata, non c'è dubbio che i valori di riferimento sono i valori di riferimento sui quali viene calcolato l'ICI, sono assolutamente sotto quelli che sono i costi attuali.

Ma poi dopo c'è il livello politico, sul quale già ho già detto qualcosa. Abbiamo fatto finta che gli anni precedenti, eppure ci sono stati anni di vacche grasse, perché sono due o tre anni che l'economia non tira, ma a partire dal 2005 qualche anno di vacche grasse c'è comunque stato, però andava bene così.

E allora vengono dei dubbi, perché ogni anno si prende un impegno, e allora io capirei: ogni anno i valori vanno rapportati al valore venale di quelli che sono i prezzi dei terreni edificabili e quant'altro, e allora è un discorso, altrimenti ciccia.

Allora chi ha fatto gli affari nel passato ha fatto gli affari e ha fatto dei buoni affari comunque, perché non ha venduto i terreni con quei limiti lì. Noi li adeguiamo a quello che dobbiamo dichiararli, ma indubbiamente qualcuno ci ha guadagnato da questi valori che noi dovevamo dichiarare; se noi li avessimo aumentati prima avremmo incassato anche di più da quei cittadini, in momenti molto più redditizi e molto più favorevoli a quelli che sono gli attuali.

Oggi noi cresciamo i valori, in una situazione assolutamente di ristagno, ma quando dico di ristagno sono ancora buono, perché, a parte qualche situazione, che potrebbe essere la zona di Bora, in cui si può vendere di più, poi si dice anche la zona di Piavola, dicono che la zona di Piavola assolutamente avrebbe dei valori... io non so di quali valori possiamo parlare, anche perché ci sono delle aree lì che non sono ancora partite, o sono in attesa di vendere prima di partire.

Quindi i prezzi hanno comunque smesso di crescere, sono in calo, non si vende, non si costruisce più, o comunque si costruisce di meno, ed in questa situazione di grave disagio per i nostri cittadini e per quelli che sono i “fortunati”, perché chi ha le aree all'interno di comparti edificatori è gente che può pensare che dal suo terreno può ricavare un reddito, o quanto meno un qualcosa di più, o comunque può vendere le sue aree.

Io sarei d'accordo e la voterei questa proposta, ma la voterei ad un patto solo: che noi prendessimo un impegno che tutti gli anni adeguiamo al valore, e se i valori, puta caso, fossero dei valori che poi non sono questi valori, avessimo anche il coraggio di diminuirli. Una specie di quello che è l'aumento Istat, tenerli monitorati. Allora sì che a me sembrerebbe una serietà, siamo seri: dal 2005 non lo abbiamo più fatto, lo facciamo nel 2010. Io ho posto il problema: perché non nel 2009? Perché non nel 2008? Perché non nel 2007? Forse perché sono stati tutti anni elettorali, può darsi. Adesso abbiamo davanti tre anni che non saranno più elettorali, e quindi...

Pensare male dicono che a volte ci si può anche indovinare, ed io non voglio pensare male, e dico: prendiamo un impegno, e facciamo in modo che questa delibera ogni anno la portiamo qui in Consiglio Comunale. E allora mi viene da dire che quello che stiamo facendo questa sera è una buona cosa, e non è una buona cosa perché adeguiamo gli indici che ci siamo dimenticati in un cassetto, perché ce li siamo voluti dimenticare, ma perché se veramente abbiamo bisogno di soldi, abbiamo bisogno di realizzare, e abbiamo dato a quei fortunati cittadini che si sono ritrovati ad avere un terreno su cui possono ricavare delle economie, ma solamente a queste condizioni io voterei a favore; diversamente no.

Diversamente non può essere che, in un momento particolare come questo, si possa pensare di frenare, a mio avviso, la crescita, o quanto meno l'espansione edificatoria del nostro Comune. Per cui il mio voto, se rimane così, e se non c'è quell'impegno, potrebbe essere anche un impegno di carattere morale. Questo è il livello politico.

Tengo a precisare che il primo livello, che è quello di carattere amministrativo e funzionale di chi ha fatto e ha adeguato queste cose, è assolutamente un livello apprezzabile, perché così deve essere fatto secondo i canoni.

Cons. LEONARDI GIAMPAOLO

Il tuo provvedimento mi ha sorpreso, nel senso che non è proprio il momento di fare una cosa del genere. A prescindere dalle considerazioni di chi mi ha preceduto nell'intervento del Consigliere Biserna, però non mi pare che questo sia proprio il momento per farlo, e mi fa pensare che si cerchi delle strade - è soltanto un pensiero e mi posso anche sbagliare - per aumentare qualche gettito.

Non è proprio il momento, perché siamo in una situazione che a dire di ristagno è poco. Ormai siamo in una fase di recessione montante, il settore delle costruzioni sta soffrendo, e sta soffrendo perché il privato non tira, perché le famiglie non hanno reddito; sta soffrendo perché il pubblico non riesce ad investire, in quanto tra ritardi, più o meno colposi, ed ingessature legate al patto di stabilità non si riesce a fare una infrastruttura che sia decente nel nostro Paese. E questo è un provvedimento che va ad incidere in un settore che è in crisi, quindi si tradurrà in un aumento forse nei confronti delle famiglie, nei confronti delle persone che hanno dei terreni in cui non riescono a fabbricare. Quindi a mio avviso è cronologicamente, temporalmente inopportuno, per cui molta, molta perplessità, e forse erano altre le situazioni, ma non era questo il momento.

Forse si poteva fare in passato, avevamo fatto una revisione nel 2005, dove abbiamo anche messo a posto alcune cose nella ripartizione delle fasce, e si è voluto rendere competitivo questo territorio sotto il profilo dell'offerta nell'ambito delle costruzioni, nell'ambito anche delle costruzioni sia legate al residenziale che legate al produttivo, in maniera tale da riuscire ad importare sia industrie che creino lavoro, e quindi aumentare, e questo è un provvedimento che, a mio modesto parere, va in maniera opposta alla linea che ci siamo dati fino adesso.

Leggo soltanto un'esigenza di bilancio dietro questo, al che la cosa è preoccupante.

E' una scelta politica, una scelta politica che noi riteniamo assolutamente inopportuna, che non ci convince, sia sotto il profilo politico che sotto il profilo tecnico, quindi il nostro non sarà un voto favorevole.

Cons. BALDACCI ELENA

In maniera molto esplicita, qui l'equazione è una unica: aumento di valore, aumento delle tasse. Quindi io mi trovo completamente contraria alla cosa.

Cons. ROSOLANI ROBERTO

La proposta, secondo me, di Biserna può essere anche accoglibile, il fatto che tutti gli anni si torni in Consiglio Comunale, o per riconfermare, o per modificare, come tutti gli anni si stabilisce qual è la percentuale di aliquota da applicare, però mi sembra che qui si faccia un errore, come diceva qualcuno, cioè noi abbiamo dato la possibilità di crescere mettendo a disposizione delle aree e dei valori. Questo non c'entra niente, perché crescere con delle aree e dei valori, quello lì è il prezzo di mercato, che non ha niente a che vedere con il valore che viene stabilito a base della tassazione dell'ICI. Sono due momenti completamente diversi, quindi su questo dobbiamo fare chiarezza.

Sul discorso che in questo modo si va a ristagnare l'economia, a parte il fatto che una tassazione può essere sempre sgradevole, questo è chiaro, purtroppo però le tasse servono poi per dare dei servizi, quindi purtroppo ci dobbiamo mettere d'accordo come fare, ma di tutto questo credo che sulle aree fabbricabili la tassazione, anche vigente, è la più pesante. Perché? Perché chi ha delle aree più il valore è alto, più l'ICI è alto, più si liberano le aree. E' l'esatto contrario di quello che è stato detto qui questa sera.

Se noi teniamo basso il valore e bassa la tassazione, nessuno vende, perché fa speculazione. Infatti sulle aree è uno dei pochi settori dove le aree fabbricabili pagano le plusvalenze, non si paga più da nessun'altra parte, perché l'ICI ha sostituito la plusvalenza di tutti gli immobili. Nei terreni fabbricabili si paga ancora la plusvalenza, ed è per quello che le varie leggi Berlusconi degli ultimi anni ha dato sempre la possibilità di rivalutarle, pagandoci sopra il 4%, e con questa rivalutazione poi si è stabilito il nuovo valore. Andrebbe poi bene verificarle queste cose, perché il valore rivalutato, che poi si dichiara in atto, deve essere il valore che deve dichiarare anche ai fini ICI, perché quello è il nuovo valore, non è il valore che stabilisce il Comune.

Secondo me questo è l'inghippo, poi se vogliamo non adeguare mai niente va bene lo stesso, è una scelta ed uno dice "noi sappiamo benissimo che il cittadino dovrebbe pagare l'ICI sul valore venale, noi omettiamo il fatto che il valore venale è il doppio e il valore commerciale è il doppio di quello che noi andiamo a mettere in tabella", ma facciamo finta di niente, va bene. Allora io dico, visto che è il valore venale, vediamo di andare più vicino possibile su questo, e poi magari si potrà al limite ragionare sull'aliquota, al limite. Questa mi sembra che sia una cosa un po' più seria.

Sindaco GRAZIANI OSCAR

Io credo che vada detto con chiarezza e senza ipocrisia di cosa stiamo parlando. Qui parliamo di un bene che, in virtù di una riga, che sia un metro più in qua, un metro più in là, vede un incremento di rendita che non ha pari in nessun altro settore del mercato: parlo di area edificabile.

Leonardi, sei sorpreso? Anch'io, e io mi sento di condividere la proposta di Biserna, perché se vediamo cosa c'è da fare tutti gli anni, c'è caso che non ci sia bisogno di aspettare cinque anni per scoprire che noi siamo nettamente al di sotto della media, anche dei Comuni con i quali confiniamo, e dovere fare un incremento del 30%, come quello che proponiamo.

Evidenziava Biserna adesso che se noi dovessimo stare all'Osservatorio Nazionale avremmo dovuto ipotizzare un aumento medio del 70%, come ci arrivano input dai notai e dalle agenzie immobiliari, perché che la cosa sia eccessivamente bassa non è che porti bene neanche al proprietario di quelle aree, perché può essere soggetto a controlli, può essere chiamato a pagare cose anche abbastanza pesanti, ed è in virtù di questo che ogni tanto si ricorre alle rivalutazioni che diceva anche Roberto. Quindi questo è il dato.

Poi voglio dire, lo diceva Roberto, e riprendo questa storia delle tasse. Noi dobbiamo metterci d'accordo: non è che meno tasse va d'accordo sempre con maggiori servizi, o servizi di livello, o che minori trasferimenti garantiscono lo stesso livello.... Ma ne parleremo di questo la sera del bilancio.

Amministrare vuol dire anche avere il coraggio in certi momenti di assumersi delle responsabilità, e faccio degli esempi. Tutti possono essere bravi se c'è la possibilità quando si tratta di espandere la spesa; espandere la spesa vuol dire spendere di più, dare di più al cittadino, fare bella figura. Il problema è poi quando c'è la necessità di fare quadrare i conti e tagliare alcune cose, o trovare i soldi là, dove si possono trovare.

A parte il fatto che ha ragione Roberto quando dice che il tuo teorema, Giampaolo, va radicalmente rovesciato, perché se io mi posso permettere di tenere lì il terreno a costo molto basso, posso protrarre la mia eventuale speculazione all'infinito ed aspettare, quindi è inversamente proporzionale al ragionamento che facevi te.

Ma è anche vera un'altra cosa che voglio dirti, perché io stare qui a fare il sacco che prende i pugni, poi oggi non sono in forma, Biserna, non sono in forma fisicamente, ed è il motivo per cui cerco di aggrapparmi e di delegare da tutte le parti, dopodiché mi chiamate in causa.

Giampaolo, si può ipotizzare un piano finanziario per realizzare un'operazione importante su alcuni dei nostri cimiteri, e ci si può dimenticare di approvare quella delibera che prevede la rivalutazione delle concessioni cimiteriali, e lasciare questo a qualcun altro, perché se no il quadro finanziario è una ruota bucata.

Intervento non udibile fuori microfono.

Sindaco GRAZIANI OSCAR

Io cerco di essere leale, ed io questa sera ho detto due cose sulle quali mi sono assunto - e lo dico qui pubblicamente - tutte le responsabilità che mi competono, che non posso chiedere si assuma la minoranza.

Vanno dette anche alcune altre cose, secche: noi abbiamo valori che non sono più aggiornati dal 2005, e questo è un dato oggettivo. Noi abbiamo dei valori che sono nettamente al di sotto dei Comuni con i quali confiniamo, quindi Comuni di riferimento, Comuni simili al nostro. Noi abbiamo, con l'incremento del 30% che andiamo ad approvare questa sera, valori che rimangono ancora al di sotto della media dei Comuni di riferimento.

Vogliamo dircela l'ultima verità? Perché noi non possiamo in questo Paese menare il can per l'aia dalla mattina alla sera: noi abbiamo ancora dei valori che sono lontani dai valori reali delle nostre aree. Ce lo vogliamo dire?

In virtù di queste cose qui la chiudo, e chiedo chi vota a favore.

Con votazione resa per alzata di mano

13 voti favorevoli.

Contrari? 4 (Baldacci, Cangini, Comandini, Leonardi)

Si integra la delibera con la proposta del cons. Biserna Rotilio

DELIBERA

- 1) Di approvare per tutte le ragioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione.
- 2) di impegnare l'amministrazione a verificare annualmente la congruità delle valutazioni estimative delle aree ai fini del controllo ICI

Atto C.C n. 17 del 25/02/2010 Fogli n. _____

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to GRAZIANI OSCAR

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to BIONDI DOTT. SSA KATIA

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE, COMUNICAZIONE E/O TRASMISSIONE AL CO.RE.CO

La suesesa deliberazione:

Viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, fino al 31/03/2010 (Rep.n. 155) ai sensi dell'art.124, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

L'incaricato alla pubblicazione F.to ROSA ALBA NUCCI

E' stata comunicata al Prefetto in data odierna ai sensi dell'art.135, c.2, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

E' stata trasmessa alla competente Sezione del CO.RE.CO in data _____ prot.n. a seguito di:

in quanto soggetta a controllo (art.126, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267)

iniziativa di 1/5 dei Consiglieri Comunali (art.127, c. 1, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267)

Mercato Saraceno, lì 16/03/2010

F.to L'INCARICATO
Patrizia D'intino

Copia conforme all'originale per uso amministrativo..

Mercato Saraceno, lì 16/03/2010

IL SEGRETARIO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'albo Pretorio.

non essendo pervenute richieste di invio al controllo;

immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs 18/08/2000 n. 267

decorsi 30 giorni dalla trasmissione al CO.RE.CO avvenuto il _____ prot.n. _____, senza che ne sia stato pronunciato l'annullamento (art.17 c.40 L.127/'97);

non riscontrato vizi di legittimità da parte del CO.RE.CO. nella seduta del _____ 25/02/2010_____ prot.n. _____.

a seguito di richiesta di chiarimenti/elementi integrativi / audizione dei rappresentanti dell'Ente da parte del CO.RE.CO. prot.n. _____ del _____ in quanto:

è stata modificata/revocata con deliberazione G.C. n. _____ del _____ prot.n. _____

sono state prodotte controdeduzioni prot.n. _____ del _____ (estremi ricezione atti richiesti: prot.n. _____ del _____)

sono stati ascoltati i rappresentanti dell'Ente in data _____

decorsi _____ giorni dal ricevimento dei chiarimenti o dalla audizione senza che ne sia stato pronunciato l'annullamento

è stata annullata per vizi di legittimità con provvedimento CO.RE.CO prot.n. _____ del _____

Mercato Saraceno lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE

