



**Commissione Consiliare "Economia e Affari Generali"**

Verbale seduta del 20 marzo 2023

Alle ore 18,40 del giorno 20 marzo 2023 presso la Sede comunale, in sala Giunta Comunale, si è riunita la Commissione Consiliare Permanente "Economia e Affari Generali", convocata in data 16/03/2023 con avviso prot. n. 18334, risultando all'appello nominale:

	Cognome nome	Presenti	Assenti	
1	CATTANEO FEDERICO	X		
2	MARELLI EUGENIO	X		
3	MAZZOLA PIETRO	X		
4	TIANO WALTER	X		
5	MONTINI ARNALDO	X		
6	SCIRPOLI MICHELE		X	
7	BOATTO FRANCESCO	X		
8	PAPALEO ANNUNZIATO ORLANDO	X		
9	GHIONI ALBERTO	X		
10	TORRACA UMBERTO	X		entra alle ore 19,00
	<b>Presenti</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	

Partecipano inoltre alla seduta:

- l'Assessore al Bilancio, Tributi, Aziende Partecipate, Patrimonio, Servizi Informatici, Legalità e Trasparenza, Sportello Europa Antonella Maria Caniato;
- La Capogruppo del partito PD Daniela Caputo;
- Il Funzionario Responsabile del settore Economico/Finanziario e Servizi informatici Mara Angelon;
- Il Responsabile dell'Ufficio Pianificazione Generale Alessandra Fini;
- Il Responsabile del Servizio Entrate Tributarie Catasto e Patrimonio Roberto Ferrari;

Svolge il ruolo di Segretario Achille Cezza, Responsabile dell'Ufficio Ragioneria.

Il Presidente, accertato che la Commissione è validamente costituita, invita i presenti a trattare gli argomenti iscritti all'ordine del giorno:

**1) Approvazione verbale della seduta del 14 febbraio 2023**

Il Presidente chiede se ci sono osservazioni sul punto. Nessuno ha obiezioni e, quindi, si da per approvato il verbale della seduta del 14/02/2023.

**2) Variazione al Bilancio di Previsione 2023-2025. Variazione e aggiornamento del Documento Unico di Programmazione – Sezione operativa;**

Il Presidente dà la parola all'Assessore Caniato che presenta il punto evidenziando i dati più importanti e le motivazioni che hanno portato alla presentazione della Variazione:

- Il contributo Statale ricevuto per compensare le spese maggiori sostenute per energia e gas;
- Il contributo Regionale per il Distretto Unico del Commercio;

- Il contributo Statale relativo al bando sul “contrasto della povertà educativa e il sostegno delle opportunità culturali ed educative” con il quale si prevede di affrontare alcune difficoltà legate alla povertà educativa presenti sul territorio.

- Le quote di adesione al Consorzio Parco GRUBRIA che si riferiscono anche agli anni 2024 e 2025:

Intervengono i Commissari Papaleo e Boatto chiedendo specifiche relative all’Aggio Concessionario in particolare sull’importo che impatta in spesa sull’annualità in competenza ma che saranno incassate a residuo.

Risponde Ferrari spiegando che il Concessionario è rimasto Area Concessioni; l’aggio si riferisce ad accertamenti già effettuati e che l’aggio è diminuito in termini percentuali dal 7,5% all’attuale 4,65%.

Interviene il Commissario Papaleo chiedendo precisazioni in merito alle maggiori entrate per Fitti di fabbricati per euro 80.000.

Risponde Angelon precisando che il comune ha fatto un notevole lavoro di eliminazione dei residui oltre i 5 anni. Tra questi erano stati eliminati anche residui che sono poi stati incassate nel 2023 nonostante si riferissero a fitti di fabbricati o a spese arretrate oltre i 5 anni.

### **3) Aggiornamento del valore delle aree fabbricabili ai fini dell’imposta municipale propria (IMU)**

L’Assessore Caniato cede la parola a Ferrari che presenta la delibera Consiliare come uno strumento per spiegare l’aggiornamento del valore delle aree fabbricabili, aggiornamento che stabilisce gli importi minimi che saranno un riferimento per il contribuente: se pagherà la somma minima non ci saranno procedure accertative che invece ci saranno in caso di dichiarazione omessa o di valore inferiore; il contribuente può comunque dimostrare che il valore congruo ai fini dell’IMU è inferiore a quello previsto dal Comune.

Interviene Fini per confermare che il Servizio Pianificazione del Territorio ha prodotto una valutazione circa i possibili adeguamenti dei valori ai fini IMU attualmente applicati e riferibili alla CC nr 16 del 31/03/2010.

Per prima cosa sono state proposte solo due aree di influenza, centrale e periferica, alle quali attrarre i valori dei terreni edificabili. Ciò avuto riguardo di considerare quanto risultante da “Banca dati delle quotazioni immobiliari” di Agenzia delle Entrate.

Non è stata condotta una “stima” delle singole aree bensì una valutazione complessiva sul territorio in ragione delle caratteristiche di edificabilità - in linea di principio - come discendenti dallo strumento urbanistico PGT vigente. È stata infatti considerata, in termini presuntivi, la potenzialità edificatoria per quanto ad aree edificabili poste nei Documento di Piano, Piano delle regole, Piano dei servizi.

È stata altresì considerato anche l’effetto della perequazione e compensazione urbanistica così come la possibilità di trasferimenti volumetrici che incidono sulle potenzialità edificatorie di base assegnate dallo strumento urbanistico.

Si è ritenuto considerare come base di riferimento e studio la variazione del valore di mercato degli immobili registrate da “Banca dati delle quotazioni immobiliari” di Agenzia delle Entrate agli anni 2010 e 2022.

Per la funzione residenziale si rileva un sostanziale mantenimento dei prezzi dell’edilizia. Sono tuttavia aumentati i valori del costo di costruzione degli immobili anche in funzione delle elevate caratteristiche di prestazionali richieste per l’edificazione residenziale.

Per le funzioni commerciale, direzionale, produttiva si rileva la diminuzione dei valori di vendita;

Le tabelle predisposte costituiscono una sintesi riassuntiva degli ambiti edificabili distinti per vocazione funzionale e tipologia di edificabilità.

Pur consapevoli della tendenza al ribasso dei prezzi di mercato, si è ritenuto suggerire il sostanziale mantenimento dei valori attualmente in uso per quanto ai terreni destinati a funzioni residenziali e terziari per i quali le variazioni dei prezzi di mercato degli immobili hanno confermato una sostanziale garanzia di tenuta.

Si propone la riduzione dei valori dell'edilizia commerciale relativamente alla funzione del commercio di vicinato e media struttura mantenendo i valori in uso per la grande struttura di vendita.

Per quanto alla funzione produttiva invece si rileva che la stessa, pur vedendo diminuito il proprio valore di mercato abbia ricevuto da parte dello strumento urbanistico una spinta all'attuazione in ragione delle numerose facilitazioni offerte dallo strumento urbanistico. Per la ragione appena precisata si propone la revisione in limitato aumento del valore assoluto rispetto ai valori in uso considerando, in ogni caso, un indice di fabbricabilità indicato nel 75% della superficie territoriale/fondiarìa.

Interviene il Commissario Marelli che espone dei dubbi sulla differenziazione tra aree centrali e aree periferiche e la difficoltà dei contribuenti a capire quale importo attribuire alle aree fabbricabili;

Fini precisa che è possibile rivolgersi al Comune per ottenere una indicazione certa avendo chiarezza del corretto foglio e mappale di proprietà. Il dato è eventualmente reperibile in autonomia anche on-line utilizzando il geo-portale attualmente disponibile caricando le mappe catasto e PGT. Probabilmente occorre autenticazione o sipd -

Interviene il Commissario Papaleo che ritiene che si potrebbero tenere in maggiore considerazione ulteriori rivalutazioni dovute soprattutto ai costi di realizzazione dell'edilizia che sono passati dai circa 700- 800 euro al mq. di alcuni anni fa agli attuali 1500 euro al mq.; esprime dubbi sulla riduzione del 50% della base imponibile delle superfici di aree residenziali fabbricabili fino a 400 mq. in quanto non è detto che un'area di piccole dimensioni abbia "meno valore" di un'area più estesa; nelle aree Direzionali e Commerciali è difficile fare una stima e si rischia di determinare valori non completi

Fini risponde precisando che alla volumetria generata dalla cessione di area a servizi è attribuito un valore ai fini IMU al momento dell'atterraggio ovvero al momento in cui effettivamente genera la maggiorazione dell'indice proprio di un'area.

Per quanto alla riduzione applicata a terreni di superficie inferiore a 400 mq si conferma che sia una scelta già in uso che non è stata riconsiderata. Generalmente i terreni di limitate dimensioni hanno condizioni al contorno che ne limitano l'edificazione in ragione dell'obbligo di mantenimento delle distanze da altri fabbricati. In ogni caso è un parametro che può essere rivalutato riducendo ulteriormente la superficie dei terreni cui applicare le riduzioni ad esempio a 300 mq.

Interviene la consigliera Caputo in merito alla riduzione del 50% delle aree fino a 400 mq.

Fini risponde precisando che, generalmente, le aree di modeste dimensioni sono edificabili per ampliamento o qualora adiacenti ad altri lotti edificabili.

Interviene il Commissario Marelli che chiede l'incidenza in proporzione delle entrate dell'imu sulle aree fabbricabili sul totale dell'Imu; risponde Ferrari dicendo che non ha il

dato preciso al momento e che il dato sarà comunicato dall'Assessore Caniato in Consiglio Comunale;

Il consigliere Marelli chiede se sarà inviata la comunicazione della variazione di edificabilità di un'area al legittimo proprietario come previsto da una legge del 2002;

Fini conferma che il procedimento di approvazione degli strumenti di pianificazione offrono ampia conoscibilità dei contenuti. La comunicazione al singolo proprietario è possibile ma molto laboriosa quindi richiede tempi adeguati e risorse umane da dedicare.

Interviene la consigliera Caputo e il commissario Papaleo che ritornano sul punto della riduzione del 50% della base imponibile proponendo che si possa rivedere il limite proposto;

Fini conferma la possibilità di considerare aree di minori dimensioni fatto salvo che è sempre possibile per il cittadino dimostrare l'effettiva non edificabilità di aree di maggiori estensioni.

Non ci sono ulteriori interventi.

Alle ore 19,55 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

IL SEGRETARIO

Achille Cezza

IL PRESIDENTE

Walter Tiano

*(Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*



Firmato digitalmente da:  
Achille Cezza  
Firmato il 06/04/2023 14:41  
Seriale Certificato: 2313313232810684176  
Valido dal 13/06/2022 al 13/06/2025  
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

Firmato digitalmente da

**Walter Tiano**

CN = Tiano Walter  
SerialNumber = TNIT-TNIWTR76H10L319Z  
C = IT  
Data e ora della firma: 06/04/2023 12:58:37