



**COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**

Provincia di Bologna

\*\*\*\*\*

Servizio Entrate

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 259/2012**

**OGGETTO: INCARICO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE ICI E IMU DELL'AREA EX SAPABA**

**IL DIRIGENTE**

Premesso che con deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 24/04/2012, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2012, nonché per il triennio 2012 - 2014 e contestualmente i Dirigenti sono stati autorizzati ad adottare gli atti di gestione finanziaria relativi alle spese connesse alla realizzazione degli obiettivi dello stesso;

Premesso, altresì, che nel territorio di Casalecchio di Reno è presente una vasta area originariamente adibita a cava di inerti, comunemente identificata come area ex SAPABA;

Rilevato che la suddetta area è stata dismessa e venduta a ditta costruttrice allo scopo di consentirne una trasformazione edilizia nell'ambito di un vasto e articolato progetto di riqualificazione;

Considerato che il valore di compravendita dell'area, quale attestato da rogito notarile, è pari ad euro 40.370.000;

Atteso che, tuttavia, tale valore è risultato comprensivo di oneri sostenuti dal venditore per la bonifica preventiva dell'area;

Considerato che l'ammontare di questi oneri non è definito nel rogito e in ogni caso non è definibile in forma incontrovertibile;

Atteso inoltre che il nuovo proprietario ha inizialmente dichiarato il valore dell'area nell'ammontare indicato a rogito, salvo successivamente disconoscerne la validità ai fini del calcolo dell'imposta ICI, effettuando dei pagamenti fondati su una base imponibile sensibilmente più bassa;

Dato atto che il Servizio Entrate, rilevata la differenza di versamento di imposta ha emesso avvisi di accertamento ICI per il recupero per differenza tra dichiarato e versato;

Considerato che gli stessi avvisi di accertamento sono stati peraltro contestati con ricorso depositato in data 17 febbraio 2012, registrato al PG. 4194, agli atti del procedimento tributario;

Viste le osservazioni e deduzioni esposte dal contribuente nel citato atto di ricorso;

Rilevato che le stesse sono essenzialmente tutte da ricondurre ad aspetti problematici di fonte tecnico-urbanistica e che al fine di non pregiudicare il buon esito del procedimento edilizio si è ritenuto poter annullare i provvedimenti emessi mediante ricorso tuzioristico all'istituto dell'autotutela amministrativa, rilevando che in nulla restano pregiudicati gli interessi e la posizione dell'Ente;

Visto il provvedimento in autotutela del Funzionario Responsabile ICI adottato con PG 4165/2012, in data 16 febbraio 2012, con il quale, per le compiute ed articolate considerazioni ivi esposte, gli avvisi di accertamento sono stati annullati;

Atteso che è interesse dell'Amministrazione comunale, valutata la possibile fondatezza di talune osservazioni difensive di parte, nonché la natura ibrida dell'atto di compravendita, nel quale il controvalore è definito in parte per il valore intrinseco dell'area e in parte per i lavori di bonifica e adattamento una tantum del predetto terreno, senza peraltro potersi identificare l'entità dei due valori;

Ribadito e sottolineato che è interesse dell'amministrazione comunale pervenire ad una precisa e documentata identificazione del corretto valore dell'area di che trattasi, tenuto conto che l'articolo 5 comma 5 del decreto legislativo 504/1992 prevede, espressamente che:

“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'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”;

Considerato che la determinazione del più probabile valore dell'area in questione è funzionale tanto per la corretta determinazione dell'ICI che il contribuente avrebbe dovuto pagare negli anni 2009 – 2011, che, allo stesso tempo, per l'individuazione del corretto valore di base imponibile per il pagamento dell'IMU, e dunque anche a tutela dell'erario statale, oltre che di quello comunale;

Evidenziato che è altresì fondamentale interesse dell'Amministrazione prevenire un eventuale contenzioso, giungendo previamente e mediante un procedimento di stima periziale svolto da esperto di chiara fama all'identificazione del più corretto valore da assumere quale base imponibile, così da risolvere anticipatamente, con la collaborazione della controparte e tenendo anche conto delle osservazioni difensive dalla stessa svolte e poste a base del ricorso inizialmente depositato, ma abbandonato prima del deposito alla Commissione Tributaria, ogni e qualsiasi controversia e a rendere non necessario un successivo procedimento di accertamento;

Tutto ciò premesso e considerato;

Ribadito che ragioni di terzietà e prevenzione di possibili contenziosi inducono a ritenere indispensabile il ricorso all'affidamento di incarico esterno, risultando a chiunque evidente che un'eventuale stima ipoteticamente compiuta a cura di tecnici comunali potrebbe essere soggetta a facile contestazione per conflitto di interesse logico (vantaggio in termini di gettito del Comune a definire una stima più alta);

Ritenuto che il ricorso ad incarico da affidare a docente universitario di chiara fama possa costituire procedimento atto a garantire la migliore azione ricognitiva e dia nel contempo garanzie circa la corretta posizione del Comune in un eventuale contenzioso, pur sempre possibile;

Effettuata una valutazione comparativa dei curriculum di alcuni docenti universitari esperti di estimo, quali rilevabili dai siti delle rispettive Università;

Dato atto che la predetta valutazione comparativa ha riguardato non tanto il costo dell'incarico quanto la competenza e ricchezza del curriculum esposto, dal momento che, come già ben chiarito, è intenzione dell'amministrazione di disporre di una perizia di stima di altissimo livello;

Selezionato, fra i diversi docenti identificati, il Prof. Arch. Stefano Stanghellini, professore ordinario settore scientifico-disciplinare Icar 22 Estimo presso la Facoltà di Architettura dell'Università IUAV di Venezia, il quale ha già collaborato positivamente con il Comune di Casalecchio di Reno nell'ambito di procedimenti gestiti dall'Area dei Servizi al Territorio e gode dell'apprezzamento e stima del Dirigente dell'Area dei Servizi al Territorio;

Evidenziato che il Prof. Arch. Stefano Stanghellini ha manifestato la propria disponibilità ad assumere l'incarico di che trattasi, rappresentando la linea di intervento che ritiene di adottare per pervenire alla determinazione dei valori secondo quanto richiesto: a) analisi della documentazione fornita dall'Ente committente; b) sopralluogo; c) richiesta all'Ente di documentazione integrativa di natura urbanistica e tributaria, e relativo esame; d) elaborazione della stima per gli anni per gli anni 2009, 2010, 2011 e 2012 (ed eventuali loro frazioni) in ragione del manifestarsi di eventi che abbiano determinato una significativa variazione di valore del bene;

Vista il preventivo depositato il 16 aprile 2012, dal quale si evince che : la stima di cui alla lett. d) sarà fornita nell'ambito di una relazione strutturata nel modo seguente: 1. ricostruzione della controversia; 2. analisi degli atti attinenti ai prezzi e ai costi dichiarati dalla proprietà, analisi dell'evolversi della situazione urbanistica; 3. scelta del procedimento di stima; 4. svolgimento di indagini di mercato presso fonti indirette (osservatori) e dirette (atti di compravendita, altre stime, ecc.); 5. elaborazione dei dati rilevati, anche con l'impiego di più parametri usati nel mercato immobiliare e negli strumenti urbanistici, nell'ambito del procedimento estimativo; 6. individuazione del valore per gli anni (o frazioni di anno) richiesti.

Rilevato che il preventivo è stato redatto per una spesa che si quantifica in euro 16.000 euro, comprensivi di onorari e di spese (più 4% di rivalsa INPS, 4% di contributo INARCASSA sul totale e IVA in misura pari al 21%);

Preso atto che la congruità del costo per l'affidamento dell'incarico è per un verso connessa all'incidenza del costo rispetto al valore base dell'area (40.370.000), che si rappresenta in un fattore pari allo 0,0016% del valore base ed altresì pari al 6,11% dell'ipotetico valore di gettito annuale ICI per gli anni oggetto dell'analisi;

Acquisita, altresì, agli atti istruttori della presente determinazione l'attestazione di congruità redatta dall'Arch. Vittorio E. Bianchi, Dirigente dell'Area dei Servizi al Territorio;

Richiamato il disposto dell'articolo 68 del vigente Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi e sull'accesso all'impiego, approvato con deliberazione di GC. N. 106 in data 28.12.2010, esecutivo;

Ritenuto che siano identificabili e rispettate tutte le condizioni che la norma sopra citata pone per l'affidamento di incarico ad esperti di comprovata specializzazione universitaria, in quanto:

- come sopra rappresentato l'obiettivo è di pervenire alla corretta definizione periziale del valore di un'area fabbricabile e mira ad assicurare la corretta applicazione dell'imposta ICI e in prospettiva dell'IMU;

- l'incarico è connesso ai compiti istituzionali previsti dalla legge che regola la gestione dei tributi ICI e IMU (controllo del corretto pagamento di imposta);
- nell'ambito della struttura dell'Ente non sono previste figure istituzionalmente preposte alla determinazione di stime periziali e in ogni caso le motivazioni di terzietà e indipendenza di valutazione rendono opportuno il ricorso ad incarico esterno;
- la prestazione è di tipo temporaneo, concludendosi con la consegna della stima periziale ed è altresì certamente qualificabile come altamente qualificata come attestato dal curriculum vitae del Prof. Stanghellini, nonché dalle molte pubblicazioni del medesimo, fra le quali spicca un manuale di estimo (anno 2006);
- sono predeterminati in forma preventiva ;

Visto il Regolamento dei Contratti nonché le recenti disposizioni di legge in materia di soglia per affidamenti in forma diretta e ritenuto che nulla osti all'affidamento del predetto incarico per le ragioni ampiamente esposte in precedenza sia in ordine alla indiscussa competenza, attestata da curriculum dettagliato di indiscutibile rilievo, sia in ordine alla congruità economica come sopra attestata;

Visto il Regolamento comunale di contabilità;

Informato l'Assessore competente;

Visti i pareri sotto espressi;

#### DETERMINA

- 1) di dare atto che l'amministrazione ha inteso risolvere la controversia sorta in ordine alla valutazione estimativa del valore dell'area denominata ex SAPABA ai fini della ricognizione del più corretto valore da assumere quale base imponibile per gli anni 2009 – 2011 a fini ICI e, in prospettiva, da porre a base del calcolo dell'IMU 2012;
- 2) di dare atto altresì che si intende procedere mediante incarico professionale da attribuire a docente universitario di comprovata chiara fama, identificato con previa valutazione comparativa di curricula pubblicati dai siti informatici e successivamente confermato nella scelta in seguito alla ricezione di articolato curriculum vitae e alla valutazione di congruità del compenso richiesto per lo svolgimento dell'incarico, derivabile sia dal rapporto tra costo e valore del bene, sia confermata da apposita dichiarazione del Direttore Responsabile dell'Area dei Servizi al Territorio;
- 3) di incaricare pertanto il prof. Arch. Dott. Stefano Stanghellini professore ordinario settore scientifico-disciplinare Icar 22 Estimo presso la Facoltà di Architettura dell'Università IUAV di Venezia, il quale ha già collaborato positivamente con il Comune di Casalecchio di Reno nell'ambito di procedimenti gestiti dall'Area dei Servizi al Territorio ed ha studio in Bologna in Via Cesare Battisti n° 1 (codice fiscale STN SFN 49E07 D613J - P.Iva 04187890373);
- 4) di dare atto che è stata acquisita la dichiarazione di parte, ulteriormente trasfusa all'interno del disciplinare d'incarico, circa l'assenza di impedimenti all'affidamento, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge concernenti i professori universitari;

- 5) di approvare in allegato la bozza di disciplinare di incarico che il sottoscritto Dirigente dell'Area Risorse provvederà a completare e integrare ai fini del compimento del procedimento di affidamento dell'incarico stesso;
- 6) di impegnare, per la remunerazione dell'incarico di che trattasi, la somma di euro 20.939,78, nel seguente modo:
  - o al capitolo 145 del Bilancio di previsione 2012 "Gestione del Bilancio: prestazioni di servizi" (codice di Bilancio 1010303 codice SIOPE 1306),
  - o al capitolo 186 del Bilancio di previsione 2012 "revisione straordinaria dei tributi al fine di identificare gli evasori" (codice di Bilancio 1010403 codice SIOPE 1306);
- 7) di dare atto che le somme dovute all'incaricato sono così distinte:
  - a. euro 16.000 a titolo di corrispettivo;
  - b. euro 640 a titolo di contributo 4% rivalsa INPS;
  - c. euro 665,60 a titolo di contributo Inarcassa;
  - d. euro IVA 21% 3.634,18;
  - e. ritenuta d'acconto pari a 3.328,00 euro.
- 8) di dare atto che il presente atto di affidamento deve essere comunicato alla Corte dei Conti per adempimento delle disposizione di legge vigenti.

Di dare atto che ai sensi del D.Lgs 267/2000 art. 151 comma 4 la presente determinazione é esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Li 04/07/2012

LA DIRIGENTE DELL'AREA RISORSE  
Dott.ssa Fabiana Battistini