



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

SEDUTA: ☐ PUBBLICA

☒ NON PUBBLICA

N. 159	O G G E T T O	IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. DETERMINAZIONE VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2010
IN DATA 26/11/2009		

L'anno **duemilanove**, il giorno **ventisei** del mese di **novembre**, alle ore **12:00**, nella residenza comunale, in apposita sala, regolarmente convocati, all'appello nominale risultano i signori:

	COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
1.	CLAUDIO BATTAZZA	SINDACO	Sì	==
2.	STEFANO DRADI	VICE SINDACO	Sì	==
3.	IVAN TAGLIAFERRI	ASSESSORE	Sì	==
4.	CORRADO BERNABEI	ASSESSORE	Sì	==
5.	CORRADO MONTANARI	ASSESSORE	Sì	==
6.	FILIPPO GHIGI	ASSESSORE	Sì	==
7.	EVI GIANNEI	ASSESSORE	Sì	==

Presiede il Sig. CLAUDIO BATTAZZA, quale Sindaco.

Partecipa alla seduta la Dott.ssa ROSANNA FURII, Segretario, e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4, del T.U. n. 267/2000).

Fra gli assenti non sono giustificati i signori: _____/_____

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta, dando atto che, ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000, sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i relativi pareri:

[] NON NECESSARI, in quanto mero atto di indirizzo;

[x] il Responsabile del Servizio Contabilità, Dott.ssa ELENA MASINI, in ordine alla regolarità tecnica ha espresso parere favorevole.....firma _____

il Responsabile di Ragioneria, Dott.ssa ELENA MASINI, in ordine alla regolarità contabile [x] ha espresso parere favorevole.....firma _____

[] non ha espresso alcun parere, non comportando il presente atto impegno di spesa o diminuzione di entrata.....firma _____

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che l'art. 59, comma 1, lettera n) del D.Lgs. 446/97 attribuisce ai comuni, attraverso l'esercizio della potestà regolamentare, la facoltà 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”*;

Richiamato il “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 09/01/02, esecutiva ai sensi di legge, e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare:

- l'art. 8, comma 1, il quale, in attuazione alla facoltà di legge sopra richiamata, prevede che, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale può determinare, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;
- l'art. 8, comma 3, il quale dispone che in assenza di modifiche i valori si intendono confermati per l'anno successivo;

Richiamate le proprie deliberazioni:

- n. 263 del 26/11/01, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la “Relazione di stima del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili” per gli anni 1995-2001;
- n. 176 del 09/10/03, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2003 utilizzati ai fini della valorizzazione delle nuove aree edificabili a seguito dell'approvazione del nuovo PRG comunale, ai sensi dell'art. 31, comma 20, della legge n. 289/02;
- n. 72 del 29/04/04, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati i valori medi delle aree fabbricabili per l'anno 2004;
- n. 223 in data 07/12/2005, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati i valori medi delle aree edificabili per l'anno 2006;
- n. 218 in data 21/12/2006, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati i valori medi delle aree edificabili per l'anno 2007;
- n. 17 in data 15/02/2008, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati i valori medi delle aree edificabili per l'anno 2008;

Tenuto conto che i valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2008, confermati anche per l'anno 2009, sono i seguenti:

Valori espressi in Euro per mq. di SU (Superficie Utile)

Rif. PRG	Descrizione	Capoluogo	Aree sparse
A-B-C2	Aree residenziali di completamento	€. 750	€. 600
B5	Interventi di ristrutturazione urbanistica	€. 700	€. 550
C1	Aree residenziali di espansione	€. 700	€. 550
D1-D2-D5	Aree artigianali-industriali di completamento	€. 220	€. 190
D1-D2-D5	Aree artigianali-industriali di espansione	€. 200	€. 165
D1-D3	Aree commerciali-direzionali di completamento	€. 750	€. 600
DIII	Aree commerciali-direzionali di espansione	€. 700	€. 550

Tenuto conto che:

- ❖ la congiuntura economica internazionale sfavorevole che ha interessato anche l'Italia ha comportato una generale contrazione della produzione ed in particolare del mercato immobiliare con conseguente rallentamento dell'attività edilizia;
- ❖ in tale contesto i valori di mercato delle aree fabbricabili hanno subito se non una flessione, quantomeno una stagnazione con conseguente riduzione delle transazioni;

Rilevato che l'Ufficio Tributi ha provveduto ad acquisire le informazioni relative ai valori di mercato delle aree fabbricabili e dei fabbricati per l'anno 2009, contattando le agenzie immobiliari presenti sul territorio;

Atteso che dalle informazioni acquisite per vie brevi presso le agenzie di intermediazione immobiliare e gli addetti al settore è stato rilevato un decremento medio dei valori delle aree fabbricabili intorno al 10%, corrispondente anche alla analoga riduzione dei prezzi di vendita dei fabbricati ultimati;

Atteso inoltre che sulla base dello stato di attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana a cui è interessato il Pastificio Ghigi, il 2010 vedrà l'avvio dei lavori per il recupero dell'ex pastificio e mangimificio con realizzazione di centro commerciale-direzionale ed appartamenti;

Dato atto che tale intervento è caratterizzato da peculiarità e specificità proprie non assimilabili ad altre zone omogenee e pertanto deve essere valorizzato ai fini ICI con un proprio autonomo valore;

Ritenuto dunque, alla luce delle considerazioni sopra svolte, di aggiornare i valori medi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2010, da utilizzare nella determinazione della base imponibile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, così come risulta dall'allegata tabella, nella quale è stata anche inserita la destinazione urbanistica D4 (Aree produttive esistenti soggette a riqualificazione urbana);

Visto il T.U. 18 agosto 2000, n° 267;

A votazione unanime e palese;

DELIBERA

1. Di determinare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell'art. 8 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2010 e le relative cause di incremento e di decremento, così come risultano dall'allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di quantificare presuntivamente il gettito ICI derivante dalle aree edificabili per l'anno 2010 in €. 315.000,00 così determinati:

Versamenti ICI aree edificabili acconto 2009	€. 147.144,34
Versamenti ICI aree edificabili saldo 2009 (stima)	€. 147.144,34
Versamenti ICI unica soluzione 2009	€. <u>1.507,00</u>
TOTALE GETTITO 2009	€. 295.795,87
Decremento per riduzione valore imponibile aree (10%)	€. 30.000,00-
Incremento per nuove aree edificabili (PRU Ghigi)	€. <u>50.000,00</u>
TOTALE GETTITO 2010	€. 315.795,87



Comune di Morciano di Romagna

Provincia di Rimini

Imposta comunale sugli immobili

DETERMINAZIONE VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI

Anno 2010

(Approvata con delibera G.C. n. 159 del 26.11.2009)

Introduzione

La presente relazione è redatta allo scopo di fornire i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), istituita con il D.Lgs. 30/12/1992 n. 504.

L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce **area fabbricabile** "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità".

Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs., la **base imponibile** delle aree fabbricabili è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alle destinazioni d'uso consentite, 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." In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge n. 457 del 05/08/1978, la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, comunque, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili, con un duplice scopo:

- a) quale strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dell'anno in corso e per gli anni successivi, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune infatti non darà luogo all'accertamento qualora l'imposta venga corrisposta sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento;
- b) quale strumento di controllo per l'Ufficio Tributi, allo scopo di procedere all'accertamento dell'I.C.I. sulle aree fabbricabili per le annualità pregresse;

In questa sede verranno determinati i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2006 da mettere a disposizione dei contribuenti per il versamento dell'imposta di tale anno.

Metodologia operativa

Come già detto, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per l'illustrazione di tali criteri e la suddivisione del territorio in zone omogenee si rimanda a quanto contenuto nella relazione di stima del valore delle aree fabbricabili, approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 26/11/01.

DETERMINAZIONE VALORI MEDI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2010

(art. 8, comma 1 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili)

A) TABELLA VALORI

Valori espressi in Euro per mq. di SU (Superficie Utile)

Rif. PRG	Descrizione	Capoluogo	Aree sparse
A-B-C2	Aree residenziali di completamento	€. 675	€. 550
B5	Interventi di ristrutturazione urbanistica	€. 630	€. 500
C1	Aree residenziali di espansione	€. 630	€. 500
D1-D2-D5	Aree artigianali-industriali di completamento	€. 200	€. 170
D1-D2-D5	Aree artigianali-industriali di espansione	€. 180	€. 150
D1-D3	Aree commerciali-direzionali di completamento	€. 675	€. 550
D4	Aree produttive soggette a riqualificazione urbana	€. 750	=====
DIII	Aree commerciali-direzionali di espansione	€. 630	€. 500

B) TABELLA DECREMENTI

Cause di decremento per aree ad uso residenziale di completamento

N.	MOTIVO	%
1)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2)	Lotti interclusi	10
3)	Palificazioni, drenaggi, demolizioni, muri contro terra	5
4)	Diritto di superficie	50

Cause di decremento per aree ad uso artigianale e commerciale di completamento

N.	MOTIVO	%
1)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2)	Lotti interclusi	10
3)	Palificazioni, drenaggi, demolizioni, muri contro terra	5
4)	Diritto di superficie	50

Regole per l'applicazione delle riduzioni

1. In caso di presenza contestuale di più cause di decremento indicate da 1) a 5), le riduzioni vanno calcolate sul valore base indicato nella tabella n. 1. Qualora la somma delle riduzioni sia maggiore al 20%, si applica la riduzione massima del 20%.
2. La riduzione indicata al punto 6) va calcolata preventivamente prima di applicare altre eventuali riduzioni spettanti.
3. Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, non ricompresi nelle tabelle sopra riportate, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore a quello determinato sulla base dei valori e dei criteri stabiliti dal Comune, può comunicare all'Ufficio Tributi tali motivi allegando la relativa documentazione probatoria. L'Ufficio prenderà in esame tali motivazioni in sede di controllo, riservandosi di accettare o rettificare il valore stabilito dal contribuente.

C) TABELLA INCREMENTI

Cause di incremento per aree ad uso residenziale

N.	MOTIVO	%
1)	Rilascio Concessione Edilizia	10
2)	Approvazione piano particolareggiato	15
3)	Tipologie residenziali mono-bifamiliari	20

Cause di incremento per aree ad uso artigianale e direzionale

N.	MOTIVO	%
1)	Rilascio Concessione Edilizia	10
2)	Approvazione piano particolareggiato	15

Regole per l'applicazione degli aumenti

1. In caso di presenza contestuale di più cause di incremento indicate da 1) a 3), gli aumenti vanno calcolati sul valore base indicato nella tabella n. 1.
2. Gli incrementi di cui ai punti 1 e 3 decorrono dalla data di rilascio della concessione edilizia;
3. L'incremento di cui al punto 2 decorre dalla data di approvazione del piano particolareggiato.

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
f.to CLAUDIO BATTAZZA

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa ROSANNA FURII

PUBBLICAZIONE

In data odierna, la presente deliberazione viene:

- pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi (*art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000*);
- comunicata ai capigruppo consiliari (*art. 125 del T.U. n. 267/2000*).

Morciano di Romagna, li _____

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
f.to VERA MANCINI

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi, senza reclami (*art. 124, c. 1, del T.U. n. 267/2000*);
- è divenuta esecutiva:
[] perché dichiarata immediatamente eseguibile (*art. 134, c. 4, del T.U. 267/2000*);
[x] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (*art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000*).

Morciano di Romagna, li _____

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO
f.to VERA MANCINI
