



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì - Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel.0547/79111 fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 148 DEL 04/05/2010

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI I.C.I. DELLE AREE DI NUOVA CLASSIFICAZIONE PREVISTE DAL PSC COME EDIFICABILI**

L'anno **2010** il giorno **QUATTRO** del mese di **MAGGIO** alle ore **15:00**, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti Assessori:

PANZAVOLTA NIVARDO	Presidente
PONI ROBERTO	Assessore
ROCCHI WALTER	Assessore
GOLINUCCI DINO	Assessore
PRESEPI LORIS	Assessore
ROSSI IRMA	Assessore
PEDULLI EMANUELA	Assessore

Assiste alla seduta IL SEGRETARIO GENERALE dott. GAVAGNI TROMBETTA IRIS il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente, PANZAVOLTA NIVARDO, SINDACO, invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

LA GIUNTA COMUNALE

- Visti gli artt. 1 – 18 del D. Lgs. 30.12.1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni, disciplinanti l'Imposta Comunale sugli Immobili;

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

iris gavagni trombetta il 07/05/2010 9.13.25

Nivardo Panzavolta il 07/05/2010 12.22.57 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005

ID: 359381 del 04/05/2010 17.35.43

Delibera: 2010/148 del 04/05/2010

- Visto in particolare l'art. 2, comma 1, del citato D.Lgs. 504/92, che alla lett. b) disciplina la nozione di area fabbricabile, definendola come 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 di espropriazione per pubblica utilità;
- Richiamato l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.07.2006, convertito con modificazioni con L. 4.08.2006, n. 248, il quale prevede che "Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- Visto altresì l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 il quale prevede che il valore imponibile delle aree edificabili ai fini ICI sia costituito da quello venale in comune commercio al 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;
- Richiamato l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 il quale nell'ambito della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del medesimo decreto, prevede che l'Amministrazione Comunale possa determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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;
- Visto l'art. 10 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.C.I., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 138 del 20.11.1998 e successive modifiche ed integrazioni, che al comma 1 prevede, allo scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso al massimo, che la Giunta determini periodicamente e per zone omogenee, i valori di riferimento delle aree edificabili site nel territorio del Comune;
- Richiamate le proprie precedenti deliberazioni n. 30 del 08.02.2002, n. 156 del 28.05.2004 e n. 82 del 10.04.2007, dove sono stati definiti i valori di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili agli effetti dell'applicazione dell'ICI;
- Viste le determinazioni dirigenziali prot. n. 85/S.T. del 31.03.2003, n. 232/S.T. del 19.08.2003 e n. 272/S.T. del 19.04.2005, con le quali il Settore Sviluppo del Territorio ha integrato le citate deliberazioni al fine di migliorarne e definirne la gestione;
- Premesso che in data 11/04/2000 è entrata in vigore la L.R. n. 20/2000 in materia di "Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio", imponendo alle Amministrazioni locali l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai contenuti in essa espressi;

- Visto l'art. 32 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni che disciplina il procedimento di elaborazione ed approvazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- Visto che con delibera del Consiglio Provinciale n. 29974/42 del 30 marzo 2009, è stata adottata la Variante integrativa al P.T.C.P. della Provincia di Forlì-Cesena, che assume ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n. 20/2000 e s.m.i., valore ed effetti di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) di Cesenatico;
- Preso atto che a seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico del Comune di Cesenatico diverse aree, individuabili attraverso gli elaborati del PSC, sono sottoposte ad una potenzialità edificatoria che costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno comportandone di fatto una modificazione dello stesso;
- Richiamate le recenti ordinanze della Corte Costituzionale n. 41 del 27.02.2008 e n. 266 del 10.07.2008, che nel fare un netto distinguo tra disciplina urbanistica e fiscale riconoscono all'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 natura di interpretazione autentica, attribuendo alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare muovendo dal presupposto che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso a costruire, ma che tuttavia è qualificata come "edificabile" da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato ha comunque un valore tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;
- Richiamato il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze che con nota n. 21574/2008/DF/DFD del 19.11.2008 ha chiarito che le aree considerate urbanizzabili dal PSC posano considerarsi area fabbricabili, e quindi soggette ad ICI in base al valore venale e non al reddito dominicale;
- Preso atto che ad avviso del Ministero il PSC rappresenta lo "strumento urbanistico generale adottato dal Comune" cui fa riferimento l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006;
- Richiamato il parere n. 9/2009 del 28.04.2009 della Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per l'Emilia Romagna, che ritiene condivisibile la tesi sostenuta dal Ministero;
- Ritenuto quindi necessario integrare le precedenti proprie deliberazioni al fine di poter avere dei valori di riferimento ai fini ICI per le aree ricomprese negli ambiti urbanizzabili del PSC;
- Vista la relazione tecnica elaborata dal Settore Sviluppo del Territorio, prot. gen. N. 13070 del 29.04.2010, che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale alla lettera "A", con la quale sono stati determinati i parametri di riferimento per la quantificazione della base imponibile ai fini ICI a decorrere dall'anno 2010 delle nuove aree urbanizzabili introdotte dal PSC;
- Ribadito che la determinazione dei valori di riferimento per le nuove aree definite dal PSC come urbanizzabili ha come unico fine, da parte di questa Amministrazione, di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;
- Dato atto che il termine per deliberare le tariffe, le aliquote di imposta dei tributi locali e per i servizi locali e per l'approvazione dei regolamenti relativi ai tributi locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione, per effetto di quanto previsto dall'art. 53, comma 16, della Legge 23.12.2000 n. 388 così come modificato dal comma 8 dell'art. 27 della Legge 28.12.2001 n. 448;

- Visto l'art. 151, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, che porta il termine per l'approvazione del bilancio di previsione al 31 dicembre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo;
- Preso comunque atto che l'effetto di tali deliberazioni decorre dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;
- Considerato che con Decreto del Ministero dell'Interno del 17.12.2009, il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2010 da parte degli enti locali è prorogato al 30.04.2010;
- Richiamato l'art. 42, comma 2 lettera f), del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, che testualmente afferma che il Consiglio ha competenza limitatamente all'istituzione ed ordinamento dei tributi, con esclusione delle determinazioni delle relative aliquote, demandando alla Giunta tale competenza;
- Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs.267/2000;
- con voto unanime e palese,

DELIBERA

- Per i motivi indicati in premessa, di integrare la delibera di Giunta n. 82 del 10.04.2007 determinando, con effetto a decorrere dal 01.01.2010, con i parametri di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'Imposta Comunale delle aree inserite negli ambiti urbanizzabili del PSC di Cesenatico adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 29974/42 del 30 marzo 2009, così come indicato nella Relazione tecnica elaborata dal Settore Sviluppo del territorio, Allegato A, che costituisce parte integrante alla presente;
 - inoltre, in relazione all'urgenza, con voto unanime, palese,
- delibera -
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

=====

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
PANZAVOLTA NIVARDO

IL SEGRETARIO GENERALE
GAVAGNI TROMBETTA IRIS



COMUNE DI CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Servizio Programmazione Territoriale e Sit

Cap 47042 - Via Marino Moretti 5 - Tel 0547/ 79111 - Fax 0547/ 83820 - P. IVA 00220600407

Prot. Gen. n. 13070 29 APR 2010
Prot. Rif. n.

Cesenatico, lì 29 Aprile 2010

dott. Riccardo Spadarelli
Dirigente
Settore Servizi
Economici e Finanziari
e.p.c. dott.ssa Anna Agostini,
Capo Servizio Tributi

DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE AI FINI ICI PER L'ANNO 2010, DELLE NUOVE AREE URBANIZZABILI INTRODOTTE DAL PSC.

RELAZIONE TECNICA

Facendo seguito alla richiesta dell'Ufficio Tributi, si trasmette proposta relativa alla determinazione dei valori di riferimento delle aree urbanizzabili site nel territorio del Comune, introdotte dalla Variante integrativa al P.T.C.P della Provincia di Forlì-Cesena, adottata con delibera del Consiglio Provinciale n. 29974/42 del 30 marzo 2009, che assume ai sensi dell'art. 21 della legge regionale n. 20/2000 e s.m.i., valore ed effetti di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) di Cesenatico;

Vista la novità dello strumento si è provveduto per la definizione del prezzo di riferimento valido ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale, a individuare il valore al mq di un Piano Particolareggiato, inserito nel P.R.G. vigente, simile come ubicazione tipologia e destinazione urbanistica all'Ambito considerato, parametrando gli Indici perequativi (SUL/St) attraverso una proporzione che come risultato stabilisce il prezzo unitario da applicare.

I valori venali stimati sono stati raggruppati nella seguente Tabella distinta per Ambiti.

AMBITI DERIVANTI DAI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

AMBITI	PSC - PIANO STRUTTURALE COMUNALE	VALORE STIMA €/mq	RIDUZIONE	VALORE UNITARIO €/mq
A12 - 2A	Statale 1	€ 7,65	60%	€ 3,06
A12 - 2B	Statale 2	€ 11,48	60%	€ 4,59
A12 - 4	Bagnarola	€ 13,00	60%	€ 5,20
A12 - 5	Sala	€ 13,55	60%	€ 5,42
A13 - 6	Bagnarola-Fornace	€ 28,90	60%	€ 11,56

Note:

In considerazione del fatto che la prassi estimativa tende ad applicare coefficienti di riduzione al valore attuale delle aree edificabili in funzione dei tempi necessari all'attuazione dell'intervento edilizio, ancorchè ipotetici utilizzando la formula di attualizzazione del capitale, si è deciso seguendo le linee guida stabilite da altri Comuni, di applicare una decurtazione del 60% rappresentativa del fattore Tempo più lontano cioè 15 anni.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch. Manuela Barducci

