

COPIA



## COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

Provincia di Forlì-Cesena

### GIUNTA COMUNALE

**DELIBERA N. 92 del 02/07/2014**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2014.**

L'anno **duemilaquattordici**, il giorno **due** del mese di **luglio** alle ore 8,00 in SAN MAURO PASCOLI , nella sala delle adunanze della Sede Comunale, convocata dal Sindaco, si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

Alla trattazione dell'argomento risultano presenti ed assenti:

<b>GARBUGLIA LUCIANA</b>	SINDACO	Presente
<b>NICOLETTI CRISTINA</b>	VICESINDACO	Presente
<b>RICCI AZZURRA</b>	ASSESSORE	Presente
<b>BALDAZZI STEFANO</b>	ASSESSORE	Presente
<b>ALESSANDRI ALBERT</b>	ASSESSORE	Presente
<b>PRESTI STEFANIA</b>	ASSESSORE ESTERNO	Presente

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE ARALDI RITA

Il Sig. GARBUGLIA LUCIANA in qualità di Presidente constatato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione;  
Visti i pareri espressi ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000;

CON VOTAZIONE UNANIME E PALESE, RESA PER ALZATA DI MANO,

### **DELIBERA**

di approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione.

Successivamente, in considerazione dell'urgenza del caso,  
CON VOTAZIONE UNANIME E PALESE,

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2014.**

-----  
*Uff. proponente* RAGIONERIA  
*L'Assessore* BALDAZZI STEFANO  
-----

PREMESSO che:

- presupposto dell'imposta municipale propria (IMU) è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni;
- la base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili;
- per le aree fabbricabili, per espresso richiamo all'art.5 del D.Lgs. 504/1992, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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.

RILEVATO quindi che, per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori che costituiscono presunzioni assolute di legge e parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni da tenere in considerazione nella determinazione del valore che deve essere di volta in volta valutato e rapportato in base alle specifiche caratteristiche dell'area.

RICHIAMATO l'art.3 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 27.4.2012, che prevede che il Comune possa stabilire, 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 si rende opportuno avvalersi della facoltà di determinare il valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU, al fine di fornire ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per il calcolo dell'imposta;
- che la fissazione dei valori venali, pur comportando una predeterminazione del gettito IMU derivante dalle aree fabbricabili, semplifica i rapporti tra il cittadino contribuente e l'amministrazione comunale e costituisce un

importante strumento di riduzione del contenzioso, in un settore particolarmente delicato in quanto potenzialmente privo di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile. La determinazione del valore costituisce inoltre il naturale completamento dell'obbligo posto in capo al Comune di comunicare ai cittadini l'intervenuta edificabilità delle aree possedute (L. 27.12.2002 n. 289 art. 31 comma 20);

- che il valore determinato dal Comune costituisce una autolimitazione unilaterale del potere di accertamento in quanto:
- il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'IMU qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;
- qualora il contribuente decida di utilizzare un valore inferiore rispetto a quello determinato dal Comune gli uffici competenti provvederanno a verificare la situazione particolare.

RICORDATO che:

- con propria deliberazione n.86 in data 4.9.2002 è stata adottata una relazione di stima dei valori delle aree fabbricabili per il periodo 1996-2002;
- la relazione adottata è stata poi pubblicata per 30 giorni e trasmessa alle associazioni di categoria e ai professionisti presenti sul territorio per eventuali osservazioni sul lavoro svolto;
- con deliberazione n.101 del 16.10.2002 è stata definitivamente approvata la relazione ed i valori di stima delle aree per aree fabbricabili in essa contenuti;
- con deliberazione n.46 del 11.06.2012 sono stati approvati i valori delle aree edificabili per l'anno 2012.

DATO ATTO che in un unico percorso logico e metodologico che prosegue le valutazioni effettuate con la citata deliberazione G.C. n.101/2002, si tratta ora di definire i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2014.

CONSIDERATI:

- i valori medi di vendita dei fabbricati sul territorio comunale così come espressi dall'osservatorio immobiliare italiano presso l'Agenzia del Territorio;
- i valori delle compravendite realizzatesi sul territorio comunale ed i cui atti sono pervenuti al Comune;
- i valori delle alienazioni di aree fabbricabili effettuate dall'Ente ed aggiudicate a seguito di procedura aperta;
- i valori riportati dalle agenzie immobiliari che operano sul territorio.

RITENUTO di confermare per l'anno 2014 il valore venale 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 con la presente deliberazione, nella medesima misura dell'anno 2013 salvo l'integrazione relativa agli immobili accatastati in categoria catastale F2 (unità collabenti), F3 (unità in corso di

costruzione, F4 (unità in corso di definizione) in zona agricola che non trovano disciplina nella precedenti deliberazioni,

**D E L I B E R A**

1. di determinare, per le motivazioni esposte in premessa ed al fine di limitare il potere di accertamento del comune, i valori venali in comune commercio al primo gennaio 2014, in ragione di mq di superficie utile realizzabile, come segue:

<b>Residenziale</b>	<b>Espansione</b>	<b>Completamento</b>
1. Capoluogo	Euro 350,00	Euro 520,00
2. San Mauro Mare	Euro 350,00	Euro 520,00
<b>Industriale/Artigianale</b>		
1. Zona omogenea unica	Euro 90,00	Euro 150,00
<b>Direz.le/Comm.le/Alberghiero</b>		
1. Zona omogenea unica	Euro 300,00	Euro 520,00
<b>Categorie catastali F2, F3, F4</b>	<b>Fattispecie</b>	<b>unica</b>
1. Zona agricola (zone omogenee di tipo E)		Euro 300,00
2. Capoluogo Residenziale		Euro 520,00
3. San Mauro Mare		Euro 520,00
4. Tutte le zone omogenee con destinazione Industriale o Artigianale		Euro 150,00
5. Tutte le zone omogenee con destinazione Direz.le, Comm.le o Alberghiero		Euro 520,00

2. di dare atto che i valori sopra riferiti si intendono per metro quadrato di superficie utile edificabile. Pertanto al fine del calcolo del valore dell'area occorrerà moltiplicare la superficie territoriale per l'indice di edificabilità e la superficie utile così ottenuta per il valore sopra indicato a seconda della tipologia e della zona di riferimento.
3. di dare atto che laddove lo strumento urbanistico non esprima una potenzialità edificatoria occorrerà procedere sulla base del valore al mq. di superficie territoriale di aree aventi caratteristiche similare avendo riguardo ai:
- valori delle compravendite realizzatesi sul territorio comunale ed i cui atti sono pervenuti al Comune;
  - valori delle alienazioni di aree fabbricabili effettuate dall'Ente ed aggiudicate a seguito di procedura aperta;
  - valori riportati dalle agenzie immobiliari che operano sul territorio.
4. di individuare, anche se a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti tipologie di oneri che comportano un deprezzamento del valore venale dell'area entro un limite del 20%, salve eventuali ulteriori riduzioni da ammettere

previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione:

**a)** per le zone di completamento:

- presenza di servitù (passaggio, acqua, gas, ecc.): 5%;
- vicinanza elettrodotti: entro 50m 10% - entro 100m 5%;
- lotti interclusi: 5%;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno che il soggetto attuatore è tenuto a sostenere allo scopo di rendere effettivamente edificabile il terreno: 5%;

**b)** per le zone di espansione:

- presenza di aree a servizi eccedenti lo standard minimo (per le opere di urbanizzazione come verde pubblico, parcheggi, ecc...): si calcolano i costi eccedenti gli standard;
- presenza di più proprietari che comporta la necessità di definire accordi non sempre agevoli e spesso costosi per giungere alla presentazione del piano urbanistico (compresi i piani di inquadramento urbanistico): 10% fino alla presentazione del piano;

**c)** per le zone extraurbane indicate nella precedente relazione, approvata con atto G.C. n.101/2002, come aree sparse si applicano i seguenti decrementi ai valori delle aree di espansione:

- ◆ tra 500 m e 1000 m. dal perimetro urbano: -10%
- ◆ oltre i 1000 m. dal perimetro urbano: -20%

5. di dare atto di un unico percorso logico che prosegue le valutazioni effettuate con la citata deliberazione G.C. n. 101/2002, ritenuta ancora valida nell'approccio metodologico, e che ha condotto ad individuare i valori sopra indicati.

AM/gp

**GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2014.**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

(Art.49, comma1 - D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

In ordine alla regolarità tecnica, il sottoscritto esprime:

**PARERE FAVOREVOLE**

San Mauro Pascoli, 07-06-2014

**Il Responsabile del Settore**

F.to MERANTE DOTT. ALBERTO



**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(Art.49, comma 1 - D.Lgs. n.267 del 18.08.2000)

In ordine alla regolarità contabile, il sottoscritto esprime:

**PARERE FAVOREVOLE**

San Mauro Pascoli, 07-06-2014

**Il Responsabile del Settore Finanziario**

F.to MERANTE DOTT. ALBERTO



COPIA  
**GIUNTA COMUNALE**

Letto, confermato, sottoscritto.

**SINDACO**  
F.to GARBUGLIA LUCIANA

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to ARALDI RITA

-----  
**PUBBLICAZIONE**

San Mauro Pascoli, 09-07-2014 Reg.n. 403

Copia della presente deliberazione viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

L'ADDETTO  
F.to ABBONDANZA STEFANIA

-----  
**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. N. 267/2000
- in data a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. N.267/2000

- 
- E' stata comunicata ai capigruppo Consiliari in elenco con prot. n. 9723 del 09-07-2014 (art.125,D.Lgs. 267/2000).

-----  
**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 09-07-2014 al 24-07-2014 e contro di essa non sono stati presentati reclami, nè opposizioni.

San Mauro Pascoli, \_\_\_\_\_

Il Responsabile Settore Amministrativo  
F.to POLLINI DOTT. MARCO

-----  
E' copia conforme all'originale e si rilascia in:  
( ) carta libera soltanto per uso amministrativo  
( ) in bollo per gli usi di legge

San Mauro Pascoli, \_\_\_\_\_

Il Responsabile Settore Amministrativo