

COPIA



## COMUNE DI SAN MAURO PASCOLI

Provincia di Forlì-Cesena

### GIUNTA COMUNALE

**DELIBERA N.130 del 30/11/2017**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2017.**

L'anno **duemiladiciassette**, il giorno **trenta** del mese di **novembre** alle ore 8,30 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>BALDAZZI SABRINA</b>	ASSESSORE	Presente
<b>ERMETI DENIS</b>	ASSESSORE ESTERNO	Presente
<b>ALESSANDRI ALBERT</b>	ASSESSORE	Presente
<b>PRESTI STEFANIA</b>	ASSESSORE ESTERNO	Presente

Partecipa il SEGRETARIO COM.LE SUPPLEN POLLINI MARCO

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 2017.**

-----  
*Uff. proponente* CONTABILE  
*L'Assessore* ALESSANDRI ALBERT  
-----

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.

RICORDATO che con Delibera di Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n.30 del 22.12.2016 sono stati adottati PSC e RUE intercomunali, ai sensi dell'art.13 della L.R. 20/2000, e che tali nuovi strumenti urbanistici:

- da una parte incidono sulla destinazione di aree già considerate fabbricabili dal vecchio PRG;
- dall'altra contengono la previsione della trasformazione

urbanistica di nuove aree che, pertanto, ai sensi dell'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, assumono la qualifica di aree fabbricabili sin dall'adozione dello strumento urbanistico generale indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

DATO ATTO in particolare che ai sensi del D.L. 4 luglio 2006, n.223, art.36, comma 2, "Ai fini dell'applicazione del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 e del D.Lgs. 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".

ATTESO che il nuovo strumento urbanistico, considerando le nuove norme e previsioni urbanistiche incide sensibilmente su valori nonché sulla metodologia adottata, fino ad oggi dall'ufficio tributi, al fine di determinarne il valore in comune commercio delle aree fabbricabili.

RICORDATO ancora che:

- ai fini della valutazione delle nuove aree di trasformazione urbanistica, A12 e A13, individuate dal PSC, nonché per l'ambito agricolo periurbano con classificazione del previgente PRG -D9-, con determinazione del Settore Contabile n.77 del 13.6.2017, è stato conferito incarico alla studio TEM Territorio e Mercati di Bologna, nella persona dell'Arch. Sandra Vecchietti;

- lo studio incaricato, con nota prot. n.13961 del 7.8.2017 ha prodotto la richiesta relazione tecnica.

CONSIDERATO comunque 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;

- 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);

- 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.

CONSIDERATI:

- i valori medi di vendita dei fabbricati sul territorio comunale così come espressi dall'osservatorio immobiliare italiano presso l'Agazia 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.

VISTA la tabella di seguito riportata, predisposta dagli uffici competenti, che individua per ogni zona urbanistica i valori medi di riferimento espressi in base al parametro ritenuto maggiormente idoneo.

RAVVISTATO che dalle simulazioni effettuate è possibile ipotizzare una sostanziale conferma del gettito IMU derivante dalle aree fabbricabili.

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica favorevole, ai sensi dell'articolo 49 del TUEL da parte del Responsabile del Settore interessato.

ACQUISITO il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49 del TUEL da parte del Responsabile del Settore Contabile,

## D E L I B E R A

1. di approvare, per l'anno 2017, i valori minimi di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio 2017, delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini IMU sugli Immobili, come indicati nella seguente tabella indicante:

- la zona urbanistica di PRG;
- l'ambito di Psc nel quale ricade l'area sulla base dello strumento urbanistico adottato;
- il parametro sulla cui base è espresso il valore a metro quadrato richiamando l'attenzione sulla legenda tenuta contenuta alla fine della tabella stessa;
- il valore a metro quadrato;

Zona di PRG	Ambito PSC/RUE	Parametro tipo superficie	Valore/mq
A1 - Zona del centro storico	Ambito di conservazione Art A-7 LR 20/2000	SC	400

B1 - Zona residenziale urbanizzata	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	200
B1 - Zona residenziale urbanizzata	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	SF	200
B1 - Zona residenziale urbanizzata	Ambiti consolidati specializzati per attività turistico-ricettive Art A-13 LR 20/2000	SF	100
B1 - Zona residenziale urbanizzata	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	60
B2 - Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	50
B2 - Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato	Ambiti consolidati specializzati per attività turistico-ricettive Art A-13 LR 20/2000	ST	22
B2 - Zona a verde privato e di pertinenza dell'edificato	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	22
B3 - Zona edificata di ristrutturazione urbanistica	Ambito urbano consolidato Art A-10 LR 20/2000	SF	280
B3 - Zona edificata di ristrutturazione urbanistica	Ambiti da riqualificare Art A-11 LR 20/2000	SF	280
C1 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) in corso di attuazione in zona residenziale	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	300
C2 - Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	SF	300
C2.1 - Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	84
C2.2 - Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	108
C2.3 - Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	120
C2.5 - Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	96
C2.8 - Zona residenziale di nuovo impianto sottoposte a Piano di inquadramento urbanistico-edilizio (Comparto Diretto C.D.)	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	200
C3 - Zona residenziale di nuovo impianto	Ambiti da riqualificare Art A-11 LR 20/2000	SF	300
C3 - Zona residenziale di nuovo impianto	Ambiti per nuovi insediamenti Art A-12 LR 20/2000 - in corso di attuazione	SF	300
C3 - Zona residenziale di nuovo impianto	Ambiti per nuovi insediamenti Art A-12 LR 20/2000	ST	100

C3 - Zona residenziale di nuovo impianto in corso di attuazione	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	300
C3 - Zona residenziale di nuovo impianto non attuato	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	100
D1 - Zona industriale e artigianale insediata	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	100
D1 - Zona industriale e artigianale insediata	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	56
D1 - Zona industriale e artigianale insediata	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	100
D2 - Zona industriale e artigianale sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato o in itinere	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	100
D2 - Zona industriale e artigianale sottoposta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato o in itinere	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	100
D2.1 - Zona turistica integrata	Ampliamento del polo funzionale Art A-15 LR 20/2000	ST	60
D2.2 - Zona produttiva di riqualificazione terziaria	Ambito di recupero (art. 27 della Legge 457/78)	ST	50
D3 - Zona industriale e artigianale di nuovo impianto	Ambiti specializzati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000 - in corso di attuazione	ST	100
D3 - Zona industriale e artigianale di nuovo impianto	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	100
D3 - Zona industriale e artigianale di nuovo impianto	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	40
D3 - Zona industriale e artigianale di nuovo impianto	Ambiti specializzati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000 - di progetto	ST	40
D3 - Zona industriale e artigianale insediata	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	56
D4 - Zona per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative	Ambiti consolidati specializzati per attività turistico-ricettive Art A-13 LR 20/2000 - verde privato	ST	30
D4 - Zona per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	100
D4.2 - Zona per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative	Ambiti consolidati specializzati per attività turistico-ricettive Art A-13 LR 20/2000	ST	8
D4.4 - Zona per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	120
D4.5 - Zona per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000 - definiti da "scheda di qualificazione diffusa"	ST	8
D4.6 - Zona per attività produttive soggette a particolari prescrizioni attuative	Ambiti per nuovi insediamenti Art A-12 LR 20/2000	ST	30

D6 - Zona di riqualificazione turistica prevalentemente insediata	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	200
D8 - Zona turistica per la fruizione balneare	Arenile	SC	400
D9 - Zona polifunzionale ad "Alta Centralità"	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	90
D9 - Zona polifunzionale ad "Alta Centralità"	Ambiti per nuovi insediamenti Art A-12 LR 20/2000	ST	30
D9 - Zona polifunzionale ad "Alta Centralità"	Ambiti agricoli periurbani Art A-20 LR 20/2000 ricompresi in Ambiti ad Alta Centralità	ST	3
E1 - Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	50
E1 - Zona agricola per funzioni direttamente connesse con la conduzione del fondo	Ambiti specializzati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000 - di progetto	ST	22
E4 - Area di pertinenza di insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli	Ambiti urbani consolidati Art A-10 LR 20/2000	SF	90
E4 - Area di pertinenza di insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli	Ambiti per nuovi insediamenti Art A-12 LR 20/2000	ST	30
E4 - Area di pertinenza di insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli	Ambiti specializzati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000 - di progetto	ST	22
E4 - Area di pertinenza di insediamenti rurali riconosciuti come centri aziendali agricoli	Dotazioni ecologiche e ambientali Art A-25 LR 20/2000	ST	3
F2 - Zone destinate a Parco territoriale	Ambiti per nuovi insediamenti Art A-12 LR 20/2000	ST	30
F2 - Zone destinate a Parco territoriale	Dotazioni ecologiche e ambientali Art A-25 LR 20/2000	ST	3
F3 - Zona di rigenerazione ambientale e di riequilibrio ecologico	Dotazioni ecologiche e ambientali Art A-25 LR 20/2000	ST	3
G4 - Zona per parcheggi pubblici	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	50
RA - Rispetto all'abitato	Ambiti per nuovi insediamenti Art A-12 LR 20/2000	ST	30
RA - Rispetto all'abitato	Ambiti consolidati per attività produttive Art A-13 LR 20/2000	ST	50
RA - Rispetto all'abitato	Dotazioni ecologiche e ambientali Art A-25 LR 20/2000	ST	3

2. di dare atto che relativamente agli immobili iscritti in catasto nelle categorie speciali F2, F3 ed F4, privi di rendita, ai fini della determinazione del valore imponibile occorre fare riferimento al valore dell'area fabbricabile secondo le indicazioni contenute nel vigente regolamento comunale;

3. di dare atto che nel caso di aree inserite negli strumenti urbanistici, ancorché solamente adottati, e non contemplate nella tabella sopra riportata, al fine di determinarne la base imponibile, occorre comunque fare riferimento ai valori in comune commercio al primo gennaio dell'anno di riferimento.

AM/gp



**GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2017.**

**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, 30-11-2017

**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, 30-11-2017

**Il Responsabile del Settore Finanziario**

F.to MERANTE DOTT. ALBERTO



COPIA  
**GIUNTA COMUNALE**

Letto, confermato, sottoscritto.

**SINDACO**  
F.to GARBUGLIA LUCIANA

**SEGRETARIO COM.LE SUPPLEN**  
F.to POLLINI MARCO

-----  
**PUBBLICAZIONE**

San Mauro Pascoli, Reg.n.

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

L'ADDETTO

F.to

-----  
**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. 0 del (art.125,D.Lgs. 267/2000).
- 

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

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

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

Il Responsabile Settore Amministrativo  
F.to

-----  
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