

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: **50** Data: **25/06/2007**

OGGETTO: INTEGRAZIONE REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI SITE NEL TERRITORIO DI PREDAPPIO.

Premesso:

- che l'art. 1 del D.Lgs. 504/92, relativo all'Istituzione Comunale sugli immobili, prevede quale presupposto di imposta varie fattispecie tra cui anche il possesso di aree fabbricabili nel territorio comunale;
- che l'art. 2 c.1 lettera b) del D.Lgs. 504/92 dispone " per area fabbricabile si intende 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.....";
- che l'art. 5 commi 5 e 6 del D.Lgs. 504/92 dispone :
"5. .. Per le aree fabbricabili, il valore è 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...."

"6...In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c),d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato....";
- che, ai fini della verifica e controllo delle denunce presentate dai contribuenti, si è reso necessario stabilire dei criteri di massima per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini I.C.I;
- che in tal senso si è espresso favorevolmente anche il legislatore prevedendo all'art. 59 punto g) del D.Lgs. 446/97 la possibilità per il Comune di determinare, tramite regolamento, periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio per le aree fabbricabili, al fine di limitare i poteri di accertamento nei confronti di coloro che hanno versato l'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato, nell'ottica di una riduzione dell'insorgenza del contenzioso;
- che, in sede di applicazione della norma citata, l'art. 9 del Regolamento Imposta Comunale sugli Immobili prevede esplicitamente che al fine di ridurre al minimo il contenzioso, vengono approvati i valori medi venali delle aree ;
- che, con delibera del C.C. n.29 del 29/04/1999, come modificata ed integrata dalla delibera C.C. n.98 del 26/11/2001, si sono approvati i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio;

Rilevato che, i contatti intervenuti con i contribuenti, i tecnici e le associazioni di categoria hanno evidenziato varie problematiche connesse alle valutazioni delle aree utilizzate a scopo edificatorio poste in Centro Storico ed inerenti a sopraelevazioni o ad ristrutturazioni, ed alle aree poste in Zona Agricola, in quanto trattasi di interventi in cui non è l'indice di edificabilità del terreno a consentire e a quantificare l'intervento stesso, bensì l'edificio esistente a consentire l'esecuzione di opere;

Visto l'art. 5 comma 5 e 6 del D.Lgs. 504/92 ;

Visto l'art.36 comma 2 del D.l 223/06;

Risulta opportuno integrare quanto disposto con delibera del C.C n. 29 del 29/04/1999 e con delibera del C.C n. 98 del 26/11/2001, al fine di determinare delle superfici virtuali, base di calcolo ai fini della determinazione della Imposta Comunale sugli immobili;

Visto il verbale redatto dalla commissione , allegato(All.A) alla presente delibera quale parte integrante e sostanziale;

Risulta opportuno integrare le delibere sopra richiamate inserendo le formule necessarie al fine di determinare la superficie virtuale inerenti le aree utilizzate a scopo edificatorio poste in Centro Storico ed in zona Agricola nel seguente modo:

Valore delle aree utilizzate a scopo edificatorio ubicate in zona A ed in zona E.

1)ZONA A (Centro storico)

La zona del centro storico A, per la sua natura e caratteristiche di mercato, viene equiparata alla zona B1.

Dal momento che in zona B1 l'Uf=0,50 la formula per il ricavo della superficie tassabile ai fini ICI è la seguente:

SUL d'intervento : 0,50 = S

2) ZONA E (Agricola)

2.1) Interventi su fabbricati connessi e non connessi all'attività agricola di civile abitazione (compresi servizi).

Al fine di individuare i parametri di valutazione dell'area relativa ad interventi in zona agricola per soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale in edifici individuati nelle NTA del Comune di Predappio all'art.29, quali : "fabbricati residenziali non connessi all'attività agricola e quindi di esclusiva civile abitazione, di interesse storico e non", per gli immobili ricadenti in detta categoria, dal momento che eventuali interventi edilizi sugli stessi sono legati all'immobile e non alla superficie del terreno su cui insiste, si è deciso di parametrare l'intervento ad una superficie virtuale.

Lo stesso parametro verrà utilizzato anche per gli edifici abitativi connessi all'attività agricola il cui intervento sia stato richiesto da un imprenditore agricolo, indipendentemente dalla superficie in proprietà.

Si prende a riferimento l'Indice di fabbricabilità del PSC di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/68.

La formula per il ricavo della (S) superficie tassabile ai fini ICI è la seguente:

SUL : 0,03= S dove la SUL è la superficie utile lorda d'intervento.

Per i servizi annessi all'abitazione il valore S viene ridotto al 60%.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia al valore S viene applicata una riduzione del 60%.

2.2) Costruzione e/o ampliamenti di fabbricati di servizio connessi e non all'attività agricola.

Trattasi di servizi localizzati in corpi staccati ai fabbricati di civile abitazione.

SUL : 0,03 dove la SUL è la superficie utile lorda d'intervento.

Nel caso si tratti di nuova costruzione e/o ampliamento, il valore S è al 100%.

Nel caso di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia al valore S viene applicata una riduzione del 60%.

Il valore al metro quadrato delle aree ubicate in zona agricola è di 2 €/mq per tutte le aree ricadenti nel comune di Predappio.

Il valore al mq. delle aree della Zona Agricola di cui al precedente, verranno rivalutati annualmente sulla base dell'indice ISTAT a partire da 2008. La rivalutazione automatica opera a

condizione che non intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici ISTAT....";

Acquisito il parere favorevole del Responsabile del servizio tributi in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, del Tuel 18.08.2000, n. 267;

Acquisito il parere favorevole del Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata, Patrimonio, Ambiente in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, del Tuel 18.08.2000, n. 267;

Acquisito il parere favorevole del Responsabile dell'Area Economico Finanziaria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, del Tuel 18.08.2000, n. 267;

Visto il parere favorevole della II° Commissione Consiliare, espresso nella seduta del 20/06/2007;

Dato atto che ai sensi del D.Lgs. 267 del 18/08/2000, art. 97, comma 4, lett. A), si fa riferimento al resoconto verbale, riportato a parte dalla ditta appaltatrice del servizio di trascrizione dei dibattiti delle sedute consiliari, che sarà allegato alla deliberazione di approvazione dei verbali della seduta precedente all'ordine del giorno del prossimo consiglio comunale;

A votazione unanime e palese espressa per alzata di mano dai n. 15 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di integrare quanto disposto con delibera del C.C. n. 29 del 29/04/1999 e con delibera del C.C n. 98 del 26/11/2001, al fine di determinare delle superfici virtuali, base di calcolo ai fini della determinazione della Imposta Comunale sugli immobili, apportandovi le integrazioni di seguito specificate:

1)ZONA A (Centro storico)

La zona del centro storico A, per la sua natura e caratteristiche di mercato, viene equiparata alla zona B1.

Dal momento che in zona B1 l'Uf=0,50 la formula per il ricavo della superficie tassabile ai fini ICI è la seguente:

SUL d'intervento : 0,50= S

2) ZONA E (Agricola)

2.1) Interventi su fabbricati connessi e non connessi all'attività agricola di civile abitazione (compresi servizi).

Al fine di individuare i parametri di valutazione dell'area relativa ad interventi in zona agricola per soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale in edifici individuati nelle NTA del Comune di Predappio all'art.29, quali : “ fabbricati residenziali non connessi all'attività agricola e quindi di esclusiva civile abitazione, di interesse storico e non”, per gli immobili ricadenti in detta categoria, dal momento che eventuali interventi edilizi sugli stessi sono legati all'immobile e non alla superficie del terreno su cui insiste, si è deciso di parametrare l'intervento ad una superficie virtuale.

Lo stesso parametro verrà utilizzato anche per gli edifici abitativi connessi all'attività agricola il cui intervento sia stato richiesto da un imprenditore agricolo, indipendentemente dalla superficie in proprietà.

Si prende a riferimento l'Indice di fabbricabilità del PSC di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/68.

La formula per il ricavo della (S) superficie tassabile ai fini ICI è la seguente:

SUL : $0,03 = S$ dove la SUL è la superficie utile lorda d'intervento.

Per i servizi annessi all'abitazione il valore S viene ridotto al 60%.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia al valore S viene applicata una riduzione del 60%.

2.2) Costruzione e/o ampliamenti di fabbricati di servizio connessi e non all'attività agricola.

Trattasi di servizi localizzati in corpi staccati ai fabbricati di civile abitazione.

SUL : $0,03$ dove la SUL è la superficie utile lorda d'intervento.

Nel caso si tratti di nuova costruzione e/o ampliamento, il valore S è al 100%.

Nel caso di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia al valore S viene applicata una riduzione del 60%.

Il valore al metro quadrato delle aree ubicate in zona agricola è di 2 €/mq(due//00) per tutte le aree ricadenti nel comune di Predappio.

Il valore al mq. delle aree della Zona Agricola di cui al precedente, verranno rivalutati annualmente sulla base dell'indice ISTAT a partire da 2008. La rivalutazione automatica opera a condizione che non intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici ISTAT....".

Inoltre, stante l'urgenza di provvedere in merito;

Visto l'art. 134, 4° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 che testualmente recita: "Nel caso di urgenza le deliberazioni del Consiglio e della Giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti";

Con successiva votazione, unanime e palese espressa per alzata di mano da n. 15 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

di dichiarare la suesposta deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI PREDAPPPIO
PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA

Verbale della Commissione sul Regolamento ai fini dell'applicazione dell'ICI sulle aree edificabili.

Oggi diciannove giugno 2007 alle ore 12,00 presso la residenza municipale si è riunita la Commissione costituita dalla Dott.ssa Annalisa Casamenti, dalla Dott.ssa Roberta Pirini e dal Dott. Massimo Mengoli per integrare il quanto disposto con delibera del consiglio Comunale n. 29 del 29/04/1999 e n. 98 del 26/11/2001:

La Commissione ha riscontrato che i criteri ed i parametri assunti a base di calcolo per la determinazione minima dell'area e del suo valore determinato per le aree fabbricabili ubicate nel territorio comunale, non possono applicarsi ai fini della valutazione delle aree utilizzate a scopo edificatorio poste in Zona A (centro storico) ed in Zona E (Zona agricola), in quanto trattasi di interventi in cui non è l'indice di edificabilità del terreno a consentire e a quantificare l'intervento stesso, bensì l'edificio esistente a consentire l'esecuzione di opere, pertanto al fine di fornire uno strumento utile al cittadino che gli permetta di versare le imposte avendo un indirizzo certo in merito al valore medio venale dell'area e sulla estensione della stessa, si è valutato di determinare la superficie dell'area utilizzata a scopo edificatorio parametrando l'intervento ad una superficie fittizia determinata nel seguente modo:

1) ZONA A (Centro storico)

La zona del centro storico A, per la sua natura e caratteristiche di mercato, viene equiparata alla zona B1.

Dal momento che in zona B1 l' $U_f=0,50$ la formula per il ricavo della superficie tassabile ai fini ICI è la seguente:

SUL d'intervento : $0,50 = S$

2) ZONA E (Agricola)

2.1) Interventi su fabbricati connessi e non connessi all'attività agricola di civile abitazione (compresi servizi).

Al fine di individuare i parametri di valutazione dell'area relativa ad interventi in zona agricola per soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale in edifici individuati nelle NTA del Comune di Predappio all'art.29, quali : " fabbricati residenziali non connessi all'attività agricola e quindi di esclusiva civile abitazione, di interesse storico e non", per gli immobili ricadenti in detta categoria, dal momento che eventuali interventi edilizi sugli stessi sono legati all'immobile e non alla superficie del terreno su cui insiste, si è deciso di parametrare l'intervento ad una superficie virtuale.

Lo stesso parametro verrà utilizzato anche per gli edifici abitativi connessi all'attività agricola il cui intervento sia stato richiesto da un imprenditore agricolo, indipendentemente dalla superficie in proprietà.

Si prende a riferimento l'Indice di fabbricabilità del PSC di 0,03 mc/mq, ai sensi del DM 1444/68.

La formula per il ricavo della (S) superficie tassabile ai fini ICI è la seguente:

$SUL : 0,03 = S$ dove la SUL è la superficie utile lorda d'intervento.

Per i servizi annessi all'abitazione il valore S viene ridotto al 60%.

Nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia al valore S viene applicata una riduzione del 60%.

2.2) Costruzione e/o ampliamenti di fabbricati di servizio connessi e non all'attività agricola.

Trattasi di servizi localizzati in corpi staccati ai fabbricati di civile abitazione.

$SUL : 0,03$ dove la SUL è la superficie utile lorda d'intervento.

Nel caso si tratti di nuova costruzione e/o ampliamento, il valore S è al 100%.

Nel caso di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia al valore S viene applicata una riduzione del 60%

Il valore al metro quadrato delle aree ubicate in zona agricola è di 2€/mq per tutte le aree ricadenti nel comune di Predappio.

Il valore al mq. delle aree della Zona Agricola di cui al precedente, verranno rivalutati annualmente sulla base dell'indice ISTAT a partire da 2008. La rivalutazione automatica opera a condizione che non intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici ISTAT...."

Arch. Annalisa Casamenti

Dott.ssa Roberta Pirini

Dott. Massimo Mengoli