



COMUNE DI GAMBETTOLA

Provincia di Forlì - Cesena

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

N° 171 del 23/12/2011

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. PER L'ANNO 2011. INDICAZIONI OPERATIVE PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA.

L'anno duemilaundici, addì ventitre del mese di dicembre alle ore 08:30, nella Sala Giunta del Palazzo Comunale, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Garavina Iader la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Intervengono i Signori:

N.	Cognome e Nome	Presenza
<u>1</u>	<u>GARAVINA IADER</u>	SI
<u>2</u>	<u>FOIERA MAURO</u>	SI
<u>3</u>	<u>MAESTRI MASSIMILIANO</u>	SI
<u>4</u>	<u>PIRINI MARCELLO</u>	SI
<u>5</u>	<u>SANULLI ROBERTO</u>	SI
<u>6</u>	<u>VALENTINI GIUSEPPE</u>	SI

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale D.ssa Maria Maddalena Diotalevi.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti per la validità della deliberazione, dichiara aperta la seduta.

COMUNE DI GAMBETTOLA

Provincia di Forlì - Cesena

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la seguente proposta di deliberazione;

visto che nella medesima proposta sono stati resi i pareri ai sensi dell'articolo 49, comma 1°, del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267;

con votazione favorevole unanime e palese

DELIBERA

di approvare la seguente proposta di deliberazione.

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. PER L'ANNO 2011. INDICAZIONI OPERATIVE PER IL PAGAMENTO DELL'IMPOSTA.

Premesso che il D.Lgs. n. 504 del 1992 avente ad oggetto "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421" istitutivo della Imposta Comunale sugli immobili, prevede tra i presupposti di tale imposta il possesso di aree edificabili oltre a fabbricati e terreni agricoli;

Atteso che l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 504 del 1992, definisce area edificabile quella 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;

Considerato inoltre che all'art. 5, comma 5, il predetto Decreto Legislativo stabilisce che la base imponibile dell'Imposta Comunale sugli Immobili 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, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Atteso che il D.Lgs. n. 446 del 1997 avente ad oggetto "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali" prevede all'art. 52, comma 1, che le province ed i comuni possano disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, e all'art. 59, comma 1, lettera g) che i Comuni possano 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;

Dato atto che la finalità della possibilità attribuita al Comune di determinare il valore delle aree fabbricabili è quella di fornire ai proprietari di immobili uno strumento di valutazione che risponda il più possibile a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti e ridurre nel contempo il contenzioso tributario;

Considerato che:

- con delibere di G.C. n. 120 del 18.08.2000 e n. 130 del 19.09.2000 sono stati determinati i valori delle aree edificabili ai fini I.C.I. per il periodo 1993-2000;
- con delibera di G.C. n.9 del 30.01.2001 sono stati determinati i valori per l'anno 2001 e previsti i coefficienti di abbattimento dei valori per le aree interessate dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto;
- con delibera di G.C. n.114 del 10.07.2001 è stato determinato il valore delle aree comprese nel comparto P.I.P.;
- con delibera di G.C. n. 33 del 26.02.2002 sono stati determinati i valori per l'anno 2002;
- con delibera di G.C. n. 40 del 25.02.2003 sono stati determinati i valori per l'anno 2003;
- con delibera di G.C. n.199 del 28.10.2003 sono stati determinati i valori per le aree comprese nei piani integrati, secondo le normative urbanistiche introdotte con la variante al P.R.G. approvata con delibera di C.C. n. 56 in data 08.10.2003;
- con delibera di G.C. n.30 del 17.02.2004 sono stati determinati i valori per l'anno 2004;
- con delibera di C.C. n.107 del 21.12.2004 è stata approvata variante al P.R.G. in cui è previsto un nuovo comparto di espansione residenziale;
- con delibera di G.C. n.58 del 05.04.2005 sono stati determinati i valori per l'anno 2005;
- con delibera di G.C.n.41 del 14.03.2006 integrata con del.G.C.n.54 del 31.03.2006 sono stati determinati i valori per l'anno 2006;

- con delibera di G.C. n.40 del 13.03.2007 sono stati determinati i valori per l'anno 2007;
- con delibera di G.C. n.57 del 8.04.2008 sono stati determinati i valori per l'anno 2008;

Considerato che si è ravvisata la necessità di aggiornare, a distanza di oltre tre anni, il valore di alcune aree edificabili poste nel Comune di Gambettola, attraverso uno studio che rideterminasse i valori delle aree edificabili in comune commercio per meglio rispondere al dettato normativo che prevede per gli enti di procedere ad una determinazione periodica e per zone omogenee del territorio del valore delle medesime;

Atteso che a tal fine, con deliberazione di Giunta n. 148 del 13.12.2010 il Comune di Gambettola ha stipulato apposita convenzione con l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Forlì per la fornitura dei servizi di valutazione tecnico/estimativa e consulenza specialistica affidandogli con provvedimento l'incarico per lo studio sui valori medi unitari di mercato di alcune aree edificabili:

- Zona omogenea B – residenziale di completamento e ristrutturazione;
- Comparti per nuovi insediamenti produttivi e residenziali.

Considerato che in data 15/12/2011 con prot. 16396, l'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena ha provveduto a trasmettere lo "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio comunale di Gambettola", comprensivo delle schede di calcolo del valore di trasformazione delle aree oltre alla Planimetria del territorio comunale e delle relative zone ICI;

Vista la Legge 27 luglio n° 212 "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n° 177 del 31 luglio 2000, in particolare l'articolo 10 – Tutela dell'affidamento e della buona fede che recita:

1. *I rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede.*
2. *Non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorché successivamente modificata dall'amministrazione medesima, o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa.*
3. *Le sanzioni non sono comunque irrogate quando la violazione dipende da obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito di applicazione della norma tributaria o quando si traduce in una mera violazione formale senza alcun addebito di imposta. Le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto.*

Vista la delibera consiliare n° 75 del 9/12/2010 con la quale è stata adottata una variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 15, comma 4, lett. c), della L.R. 47/'78 che prevede l'inserimento di nuove zone di espansione residenziale, successivamente approvata con deliberazione consiliare n° 54 del 29/09/2011;

Ritenuto:

- di determinare e aggiornare i valori delle seguenti aree edificabili oggetto di studio dell'Agenzia del Territorio:

	ZONA ICI
Zona omogenea B1	1
Zona omogenea B1	2
Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli	
Comparto zona F-G/C2/DT3 di via Montanari	
Comparto C3/7 – Via Berlinguer	
Comparto C3/8 – Via Soprarigossa	
Comparto C3/9 – Via Montanari	

e per le zone omogenee B di suddividere il territorio nelle seguenti due sottozone:

FASCIA CENTRALE		
ZONA ICI	LOCALITA'	FOGLI CATASTALI
1	Centro storico e zona limitrofa	3, 4, 5, 7

FASCIA SUB-URBANA		
ZONA ICI	LOCALITA'	FOGLI CATASTALI
2	Zona periferica	1, 2, 6, 11, 12, 13, 14

- di determinare il valore delle aree in zona A equiparandole alla zona B – sottozona 1 (centro storico);
- di determinare il valore dei comparti introdotti con l'ultima variante al P.R.G. come da studio dell'Agenzia del Territorio;
- di determinare il valore unitario del comparto integrato G/C2/DT3 di via Montanari come da studio dell'Agenzia del Territorio;
- di determinare il valore del comparto produttivo di via Europa / via Loreto / via Zoffoli come da studio dell'Agenzia del Territorio;
- di confermare i restanti valori determinati con delibera di C.C. n. 57 del 08.04.2008;
- di eliminare il comparto integrato G-B1 di Via Verdi in quanto già attuato;
- di eliminare il comparto B1/P di Via Europa in quanto già attuato;
- di rideterminare gli abbattimenti per le aree edificabili interessate dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto;

Su conforme proposta del Settore Economico Finanziario e Demografico e del Dirigente dell'Assetto del Territorio;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica da parte dei responsabili sopra citati, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1) **di approvare**, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs n° 446/1997 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili poste nel territorio del Comune di Gambettola specificatamente nei comparti sotto-indicati, elaborati dallo "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio del Comune di Gambettola", comprensivo di elaborati grafici, predisposto dalla Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, allegato alla presente deliberazione che costituisce parte integrante e sostanziale:

Zona omogenea B1
Zona omogenea B1
Comparto produttivo di espansione compreso fra il PIP di via Europa/via Loreto e via Zoffoli
Comparto zona F-G/C2/DT3 di via Montanari
Comparto C3/7 – Via Berlinguer
Comparto C3/8 – Via Soprarigossa
Comparto C3/9 – Via Montanari

2) **di dare atto** che i valori venali in comune commercio delle aree edificabili poste nel territorio del Comune di Gambettola sono elencati dettagliatamente come segue:

	€ / mq
a) per i terreni edificabili compresi nelle zone urbanistiche sotto elencate:	
- zona A	415,00
- zone B1-B2-Bt – sottozona 1	415,00
- zone B1-B2-Bt – sottozona 2	367,00
- zona BR	137,51
- zona C2	118,11
- zona C2b	102,26
- zona E	150,00
b) per le aree comprese in comparti per i quali non sono ancora stati presentati progetti di trasformazione:	
<i>b-1) COMPARTI INTEGRATI non oggetto di accordo urbanistico: zone edificabili valutate secondo la destinazione prevista dal P.R.G.:</i>	
zona C2	80,00
zona DT3	55,00
<i>zone G-F: valore nullo in quanto è prevista la cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale in fase di attuazione del comparto;</i>	
<i>b-2) COMPARTO INTEGRATO G-C3/4 Via Capannaguzzo:</i>	
zona C3	90,00
<i>b-3) COMPARTO INTEGRATO B3 Via Capannaguzzo:</i>	
zona B3	90,00
<i>b-4) COMPARTO C3/5 Via Soprarigossa:</i>	
zona C3	90,00
<i>b-5) COMPARTO G/C2/DT3 Via Montanari</i>	
	41,00
<i>b-6) COMPARTO D3/BR1 Via Verdi</i>	
zona D3	82,68
zona BR	120,00
<i>b-7) COMPARTO INTEGRATO G-DT3 Via Buozzi - via Zoffoli</i>	
zona DT3	55,00
<i>b-8) COMPARTO PRODUTTIVO Via Europa / Via Loreto / Via Zoffoli</i>	
	68,00
<i>b-9) COMPARTO C3</i>	
	98,00

<i>Via Berlinguer</i>	
<i>b-10) COMPARTO C3 Via Sopraringossa</i>	98,00
<i>b-11) COMPARTO C3 Via Montanari</i>	53,00
<i>c) per i comparti in fase di urbanizzazione e di edificazione:</i>	
<i>c-1) COMPARTO INTEGRATO G-C3/1 Via Kennedy – via Virole – via Pascoli</i>	53,00
<i>c-2) COMPARTO INTEGRATO G-C3/3 Via Sopraringossa</i>	94,50
<i>d) per le aree a destinazione produttiva:</i>	
<i>Zona D1 – D2 – DT2 e zone D3 già urbanizzate</i>	132,00
<i>Zona D3 – DT3 non urbanizzate</i>	82,00
<i>Zona D4</i>	82,00
<i>Comparto p.i.p. Via Europa</i>	80,00
<i>Comparto D3 adiacente il P.I.P.</i>	52,00
<i>e) per i comparti i cui piani particolareggiati sono stati approvati prima dell'adozione della variante urbanistica riduttiva degli indici urbanistici (variante 1/2005):</i>	
<i>Comparto BR – Via Buozzi</i>	144,40

2) di approvare, per le aree edificabili interessate dalle fasce di rispetto degli elettrodotti gli abbattimenti di seguito elencati:

- nelle zone a destinazione B1 – B2 – Bt – D2, soggette ad intervento diretto, nel caso in cui la fascia di rispetto attraversi longitudinalmente o trasversalmente il lotto edificabile interessando oltre il 80% della sua superficie il valore dell'area sarà commisurato al valore agricolo; nel caso in cui la fascia interessi marginalmente il lotto in corrispondenza di uno o due confini contigui o di una strada, interessando meno del 50% della sua superficie, il valore sarà mantenuto inalterato. Nei casi intermedi il valore verrà decurtato del 50%;

3) Di stabilire che, ai sensi dell'art. 10 della legge 27 luglio 2000 n° 212 non verranno irrogate sanzioni né interessi moratori ai soli contribuenti proprietari di aree edificabili nei comparti/zone i cui valori sono stati oggetto di revisione da parte dell'Agenzia del Territorio, qualora provvedano al pagamento dell'ici in ritardo, entro e non oltre il 31 gennaio 2012, in quanto il comportamento posto in essere dai contribuenti, conformandosi a indicazioni contenute in atti dell'Amministrazione, è conseguente direttamente a ritardi dell'Amministrazione stessa.

4) Di pubblicare sul sito istituzionale e all'albo pretorio la presente deliberazione;

5) Di trasmettere con urgenza la presente deliberazione alle Organizzazioni Sindacali alle Associazioni di categoria.

Considerata l'urgenza si chiede che il presente atto venga dichiarato immediatamente eseguibile.

IMPEGNI DI SPESA

IMPEGNO	ESERCIZIO	CAPITOLO	DESCRIZIONE CAPITOLO	IMPORTO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto : DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.
PER L'ANNO 2011. INDICAZIONI OPERATIVE PER IL PAGAMENTO
DELL'IMPOSTA.

Assetto del Territorio

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole.

Gambettola, li 22/12/2011

Il Responsabile del 4° Settore
Arch. Marcello Bernardi

SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO E DEMOGRAFICO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE CON ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole.

Gambettola, li 23/12/2011

Il Responsabile del 3° Settore
Dott.ssa Francesca Gabellini

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Garavina Iader

IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa Maria Maddalena Diotalevi

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 29/12/2011 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
Zani Giovanna

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto, certifico che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dal 29/12/2011 al 13/01/2012.

L'ADDETTO AMMINISTRATIVO
Zani Giovanna

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva dal 08/01/2012 ai sensi dell'Art. 134 del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

L'ADDETTO AMMINISTRATIVO
Giovanna Zani
