

Richiamato il D.lgs 15 dicembre 1997, n. 446, che dispone:

- all'art. 52 che "Le Province ed i Comuni possono disciplinare con Regolamento le proprie Entrate, anche Tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli Tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei Contribuenti. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di Legge vigenti.";
- all'art. 59, comma 1, lett. g) che il Comune possa, nell'ambito della potestà regolamentare prevista dal sopra citato art. 52, "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";

Considerato che il vigente «T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» (D.lgs 267/18.8.2000) prevede all'art. 42, comma 2, che rientra nella competenza del Consiglio Comunale l'adozione di atti in materia regolamentare (lett. a) e di atti concernenti l'istituzione e l'ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote (lett. f);

Richiamato il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli immobili, approvato con Delibera C.C. n. 65/23.12.1999 e successivamente modificato con Delibere C.C. nn. 3/07.02.2005 e 90/21.12.2005, ed in particolare l'art. 3 bis, avente ad oggetto la *"Determinazione del valore delle aree fabbricabili"*:

1. Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, l'Amministrazione Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale;
2. Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/1992 e successive modificazioni, non si fa luogo all'accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1;
3. Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo;
4. Qualora il contribuente abbia invece dichiarato, e conseguentemente versato l'imposta, sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, può procedere all'accertamento del maggior valore facendo riferimento ai valori venali di mercato che potranno condurre alla determinazione di valori anche superiori a quelli predeterminati;
5. Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 del D.lgs n. 504/1992.

Preso atto che al Programma n. 10 (Funzionamento della macchina comunale) della relazione Previsionale e Programmatica 2006 – 2008, per accrescere l'efficacia, l'efficienza e l'economicità dell'azione è stato individuato, quale rilevante progetto, quello di procedere all'approntamento di un regolamento "concertato" per l'individuazione del valore venale delle aree edificabili ai fini ICI;

Rilevato

- che per dare attuazione all'art. 3, comma 1, del Regolamento sopra citato, è stato istituito, con provvedimenti del Direttore Generale (Prot. Int. 1735/12.01.2006 e 2975/19.01.2006) un apposito gruppo di lavoro intersettoriale che ha visto coinvolti, sotto la Responsabilità del Dirigente del Settore Finanze e Partecipate, funzionari dei seguenti servizi: Tributi – Recupero Evasione, Urbanistica; Informatica;
- che il gruppo di cui sopra ha provveduto, dapprima ad un'attenta e approfondita analisi del territorio Cervese, e quindi ad una scomposizione, delle sei Microzone in cui risulta articolato lo stesso in ulteriori sotto zone, complessivamente 19, di cui due coincidenti con le rispettive Microzone (Microzona n. 5 e Microzona n. 6), tenendo conto dell'effettiva destinazione urbanistica;
- che la successiva concreta attività di determinazione dei valori delle aree edificabili richiedeva, per la sua complessità e specificità, competenze e professionalità di cui risultava sprovvisto il personale coinvolto nel gruppo di lavoro;

Vista la Convenzione (Prot. N. 6275/26.07.2005) in essere con l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativa alla fornitura da parte di quest'ultima di servizi di valutazione tecnico –estimativa nonché di consulenza specialistica;

Ritenuto pertanto nell'ambito dell'attività di collaborazione prevista e disciplinata dalla citata convenzione di richiedere con nota P.G. 10538/28.02.2006 la collaborazione strategica della stessa Agenzia del Territorio, come già avvenuto in altre provincie, finalizzata all'espletamento di un'attività tecnica - estimativa per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili ai fini ICI site nel territorio del Comune di Cervia sulla base dello studio approntato dal gruppo di lavoro;

Rilevato inoltre che tale incarico è stato formalizzato con contratto Rep. 8291/04.04.2006, giusta determina del Dirigente del Settore Finanze e Partecipate n. 213/15.03.2006;

Preso atto che in data 19.06.2006 l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ravenna ha trasmesso la stima del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio comunale di Cervia;

Rilevato che possono però esistere situazioni oggettive e non suscettibili di valutazione, che, limitando l'effettiva capacità edificatoria, di fatto incidono negativamente sul valore venale dell'area edificabile;

Ritenuto pertanto che ai valori delle aree edificabili, quali risultano dall'allegata stima, quale parte integrante e sostanziale della presente, possano essere applicati, per vedere garantito il principio di cui all'art. 53 della Costituzione, i coefficienti di riduzione di seguito riportati:

PARAMETRO DI RIDUZIONE	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	NOTE
Lotto Intercluso	<i>Lotto confinante con proprietà diverse privo sia di accesso sulla pubblica via sia di servitù costituita e/o usucapita per accedervi.</i>	20%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
Servitù passive coattive	<i>Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive</i>	40%	<i>La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative vigenti, non è possibile posizionare alcun fabbricato.</i>
Servitù passive coattive	<i>Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive</i>	70%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PRG, totalmente l'edificabilità.</i> <i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
Lotti soggetti a trasferimento di volume.	<i>Lotti contermini appartenenti a proprietà diverse, sui quali, di fatto, per effetto di normative sovraordinate, ovvero dello stesso PRG, ovvero per forma irregolare, è impossibile edificare, ma che possono beneficiare dell'applicazione del meccanismo del trasferimento di volume sui lotti limitrofi (art. 5 N.T.A. del PRG). In tal caso la potenzialità edificatoria non potendosi materializzare sull'area di fatto inedificabile, può essere ceduta all'area confinante di proprietà diversa.</i>	60%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
Programma Pluriennale di Attuazione	<i>Lotti non inseriti nel Programma Pluriennale di Attuazione</i>	50%	<i>La riduzione si applica limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione</i>
Limiti di superficie	<i>Lotti con superficie non sufficiente a procedere in maniera autonoma alla presentazione di un Piano Particolareggiato</i>	15%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà</i>

Considerato inoltre che le riduzioni di cui sopra non sono tra loro cumulabili e che nell'ipotesi di concorso troverà applicazione quella più favorevole al contribuente;

Ritenuto altresì opportuno prevedere, al fine di ridurre gli adempimenti posti a carico dei contribuenti (obbligo di denuncia di variazione) e snellire le attività gestionali, la revisione triennale dei valori delle aree edificabili, quali risultano dall'allegata stima, in base alla somma degli indici ISTAT dell'ultimo triennio,

sempre che non si verifichino prima mutamenti significativi del mercato immobiliare o varianti negli strumenti urbanistici tali rendere necessario un aggiornamento degli stessi valori;

Preso atto che, ai sensi dell'art. 53 comma 16, della legge n. 388/2000, come sostituito dall'art. 27, comma 8, della legge n. 448/2001, la presente deliberazione, avente carattere regolamentare, ha effetto dal 1 gennaio 2007, e sarà trasmessa, ai sensi dell'articolo. 52, comma 2, del D.lgs 446/1997, entro giorni trenta dalla data di esecutività, al Ministero delle Finanze, Direzione Centrale per la Fiscalità Locale, e quindi pubblicata, per estratto, nella Gazzetta Ufficiale;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/18.8.2000;

Con la seguente votazione resa per alzata di mano:

Presenti n. ____ - Astenuti n. ____ (_____) - Votanti n. ____ - Voti contrari n. ____ (_____) - Voti favorevoli n. ____

DELIBERA

- di approvare la "Stima dei valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Cervia" predisposta dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ravenna, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- di prevedere la revisione triennale dei valori di mercato delle aree edificabili quali risultano dall'allegata stima, in base alla somma degli indici ISTAT dell'ultimo triennio, sempre che non si verifichino prima mutamenti significativi nel mercato immobiliare o varianti negli strumenti urbanistici tali rendere necessario un aggiornamento degli stessi valori;
- di stabilire, ricorrendone le ipotesi tassativamente indicate, i seguenti coefficienti di riduzione:

PARAMETRO DI RIDUZIONE	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	NOTE
Lotto Intercluso	<i>Lotto confinante con proprietà diverse privo sia di accesso sulla pubblica via sia di servitù costituita e/o usucapita per accedervi.</i>	20%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
Servitù passive coattive	<i>Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive</i>	40%	<i>La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative vigenti, non è possibile posizionare alcun fabbricato.</i>
Servitù passive coattive	<i>Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive</i>	70%	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PRG, totalmente l'edificabilità.</i> <i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>

Lotti soggetti a trasferimento di volume.	<i>Lotti contermini appartenenti a proprietà diverse, sui quali, di fatto, per effetto di normative sovraordinate, ovvero dello stesso PRG, ovvero per forma irregolare, è impossibile edificare, ma che possono beneficiare dell'applicazione del meccanismo del trasferimento di volume sui lotti limitrofi (art. 5 N.T.A. del PRG). In tal caso la potenzialità edificatoria non potendosi materializzare sull'area di fatto inedificabile, può essere ceduta all'area confinante di proprietà diversa.</i>	60%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
Programma Pluriennale di Attuazione	<i>Lotti non inseriti nel Programma Pluriennale di Attuazione</i>	50%	<i>La riduzione si applica limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione</i>
Limiti di superficie	<i>Lotti con superficie non sufficiente a procedere in maniera autonoma alla presentazione di un Piano Particolareggiato</i>	15%	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà</i>

- di prevedere che le ipotesi di riduzioni riportate nella tabella non sono tra loro cumulabili e che, in caso di concorso, troverà applicazione quella più favorevole al contribuente;
- di stabilire che, fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/1992 e successive modificazioni, non si fa luogo all'accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli fissati attraverso lo strumento che si approva con il presente atto;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 53 comma 16, della legge n. 388/2000, come sostituito dall'art. 27, comma 8, della legge n. 448/2001 la presente deliberazione, avente carattere regolamentare, ha effetto dal 1 gennaio 2007, e sarà trasmessa, ai sensi dell'articolo. 52, comma II, del D.lgs 446/1997, entro giorni trenta dalla data di esecutività, al Ministero delle Finanze, Direzione Centrale per la Fiscalità Locale, e pubblicata, per estratto, nella Gazzetta Ufficiale;