

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);

Rilevato

- che con Delibera C.C. n. 90 del 21.12.2005 è stato integrato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili con l'art. 3 bis denominato "Determinazione del valore delle aree edificabili" a mente del quale l'Amministrazione Comunale "Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso (...) può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale";
- che con successiva Delibera C.C. n. 20 del 18.03.2008 è stato modificato l'art. 3, comma 1, del sopra citato Regolamento, prevedendo che un'area è da considerare edificabile 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;

Considerato inoltre che con atto C.C. n. 43 del 03.08.2006 è stata approvata "La stima dei valori medi unitari di mercato ai fini ICI delle aree edificabili ubicate nel territorio del Comune di Cervia: criteri e valori di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili agli effetti dell'ICI";

Ritenuto che, all'esito della prima applicazione di tale stima, risulti necessaria un'integrazione e una rettifica della stessa per definire, nel dettaglio, alcune tipologie di destinazioni;

Rilevato però che la concreta attività di determinazione dei valori delle aree edificabili richiede, per la sua complessità e specificità, elevate competenze e professionalità;

Vista la Convenzione in essere con l'Agenzia del Territorio di Ravenna (Prot. n. 6275/2005) 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. 64672/2007 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 e/o rideterminazione, relativamente ad alcune specifiche zonizzazioni, dei valori venali delle aree edificabili ai fini ICI site nel territorio del Comune di Cervia, ad integrazione della vigente stima, approvata con Delibera C.C. n. 43/03.08.2006;

Rilevato inoltre che tale incarico è stato formalizzato giusta determina del Dirigente del Settore Finanze e Partecipate n. 1393/2007;

Preso atto che in data 21.02.2008 l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Ravenna ha trasmesso la nuova stima del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio comunale di Cervia con le seguenti integrazioni (sub nn. 1, 2, 3, 4) e rettifiche (sub nn. 5, 6 e 7):

- 1) Destinazione *zona PEEP* da inserire nella Zona Forese;
- 2) Destinazione *DC1* da inserire nella Zona 14b;
- 3) Destinazione *B2* da inserire nella Zona Forese;
- 4) Rivalutazione per diversa volumetria per *l'area residua della destinazione C2*, nelle Zone 12, 12b, 14, 14b e Forese;
- 5) Ex Cinema Europa - Zona 8;
- 6) Art. 28.6 Alberghi;
- 7) Destinazione artigianale DC8 nella Zona Forese;

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 già approvati con la delibera C.C. n. 43/03.08.2006 e di seguito riportati:

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

<b>Lotti soggetti a trasferimento di volume.</b>	<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>	<b>60%</b>	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
<b>Programma Pluriennale di Attuazione</b>	<i>Lotti non inseriti nel Programma Pluriennale di Attuazione</i>	<b>50%</b>	<i>La riduzione si applica limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione</i>
<b>Limiti di superficie</b>	<i>Lotti con superficie non sufficiente a procedere in maniera autonoma alla presentazione di un Piano Particolareggiato</i>	<b>15%</b>	<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 biennale dei valori delle aree edificabili, quali risultano dall'allegata stima, in base alla somma degli indici ISTAT dell'ultimo triennio, sempre che non si verificano 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 2008, 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, che integra e conferma la precedente approvata con delibera C.C. n. 43/03.08.2006;
- di confermare le seguenti integrazioni (sub nn. 1, 2, 3, 4) e rettifiche (sub nn. 5, 6, 7):
  1. Destinazione *zona PEEP* da inserire nella Zona Forese;
  2. Destinazione *DC1* da inserire nella Zona 14b;
  3. Destinazione *B2* da inserire nella Zona Forese;
  4. Rivalutazione per diversa volumetria per *l'area residua della destinazione C2*, nelle Zone 12, 12b, 14, 14b e Forese;
  5. *Destinazioni varie - Ex Cinema Europa - Zona 8*;
  6. *Art. 28.6 (Alberghi)*;

7. Destinazione artigianale *DC8* nella Zona Forese;

- di prevedere la revisione biennale 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 verificano prima mutamenti significativi nel mercato immobiliare o varianti negli strumenti urbanistici tali rendere necessario un aggiornamento degli stessi valori;
- di confermare, ricorrendone le ipotesi tassativamente indicate, i seguenti coefficienti di riduzione:

PARAMETRO DI RIDUZIONE	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	NOTE
<b>Lotto Intercluso</b>	<i>Lotto confinante con proprietà diverse privo sia di accesso sulla pubblica via sia di servitù costituita e/o usucapita per accedervi.</i>	<b>20%</b>	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
<b>Servitù passive coattive</b>	<i>Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive</i>	<b>40%</b>	<i>La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative vigenti, non è possibile posizionare alcun fabbricato.</i>
<b>Servitù passive coattive</b>	<i>Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive</i>	<b>70%</b>	<i>Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PRG, totalmente l'edificabilità. La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
<b>Lotti soggetti a trasferimento di volume.</b>	<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>	<b>60%</b>	<i>La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.</i>
<b>Programma Pluriennale di Attuazione</b>	<i>Lotti non inseriti nel Programma Pluriennale di Attuazione</i>	<b>50%</b>	<i>La riduzione si applica limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione</i>
<b>Limiti di superficie</b>	<i>Lotti con superficie non sufficiente a procedere in maniera autonoma alla presentazione di un Piano Particolareggiato</i>	<b>15%</b>	<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 I gennaio 2008, 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;

ed inoltre, stante l'urgenza di provvedere per l'approssimarsi del termine di scadenza di approvazione del Bilancio di Previsione 2008, con voti

#### **DELIBERA**

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma IV, del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

*C:\Documenti\REGOLAMENTI\REGOLAMENTO AREE EDIFICABILI\Delibera\Valori aree edificabili\_integrazione.doc*