

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;

Visto l'art. 14 della Legge Regionale n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;

Richiamata la Delibera C.C. n. 12 del 21.02.2008 con cui è stata controdedotta la VARIANTE n. 19 "FORESE" e per effetto della quale sono state introdotte le seguenti nuove zonizzazioni:

- RESIDENZIALE B5;
- ZONA C4/4 (CANNUZZO);
- ZONA C4/5 (MONTALETTO - VIA BOLLANA)
- ZONA C4/6 (PISIGNANO - VIA ZAVATTINA),
- ZONA C4/7 (MONTALETTO - CHIESA)

Considerato

- che la VARIANTE 19 "FORESE", controdedotta, è stata ritualmente trasmessa alla Provincia di Ravenna per l'adozione dei provvedimenti di competenza;
- che la Giunta Provinciale, quindi, con propria delibera n. 315 del 18.06.2008 ha approvato la suddetta variante che è entrata in vigore in data 30.07.2008, con la pubblicazione nel B.U.R..

Preso atto pertanto che da tale data le aree ricomprese nelle sopra citate zonizzazioni sono da considerarsi edificabili ai sensi di legge, il Servizio Urbanistica, ha provveduto alla definizione ai fini I.C.I. dei valori venali delle aree edificabili ubicate nelle stesse zonizzazioni, come risulta dall'Allegato A, alla presente;

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'allegato A, 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, 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. 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 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 2009, 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 i valori venali ai fini I.C.I., delle aree edificabili ubicate nelle zonizzazioni introdotte con la VARIANTE 19 "FORESE", approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 315 del 18.06.2008, di cui all'Allegato A alla presente, quale parte integrante e sostanziale;
- di prevedere la revisione triennale dei valori delle aree edificabili quali risultano dall'allegato A, 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
<i>Lotto Intercluso</i>	<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>
<i>Servitù passive coattive</i>	<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>
<i>Servitù passive coattive</i>	<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 definiti all'Allegato A ed approvati 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 2009, 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 2009, 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.