

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"*;

Rilevato pertanto

- 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 *delibera C.C. n. 43 del 03.08.2006* è stata approvata, a valere dal 1° gennaio 2007, *"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"*;
- con successiva delibera *C.C. n. 21 del 18.03.2008* è stata approvata, a valere dal 1° gennaio 2008, *"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"*; che integra e conferma la precedente;
- con successiva *delibera C.C. n. 87 del 23.12.2009* tali valori sono stati confermati anche per l'annualità d'imposta 2010;

- con delibera *C.C. n. 81/23.12.2008* sono stati definiti e approvati 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;

Ritenuto che ad oggi, in relazione ad alcune particolari destinazioni urbanistiche risulti necessaria, fermi i criteri così come definiti dall'Agenzia del Territorio nella stima approvata con la delibera *C.C. n. 21 del 18.03.2008*, una ridefinizione di alcuni valori ai fini ICI in essa contenuti, al fine di vedere effettivamente garantito il principio della capacità contributiva di cui all'art. 53 della Carta Costituzionale;

Considerata quindi l'attività di verifica e di puntuale rideterminazione di alcuni dei valori ai fini ICI di cui sopra, posta in essere dal Servizio Urbanistica, che di seguito si riportano:

ZONA	MICROZONA	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE €/MQ
1	1	DC6 Nuovi allestimenti di attrezzature ricreative	194
2	1	DC6 Nuovi allestimenti di attrezzature ricreative	266
4	2	DC6 Nuovi allestimenti di attrezzature ricreative	82
6	2	B1	920
8	2	B1	564
9	4	B1	564
10a	3	DC6 Nuovi allestimenti di attrezzature ricreative	60
11	3	DC6 Nuovi allestimenti di attrezzature ricreative	34
12a	4	B1	431
12b	4	B1	380
12b	4	DE4 da riferire all'area complessiva	100
12b	4	C1 da riferire all'area complessiva	228
14a	3	DC6 Nuovi allestimenti di attrezzature ricreative	26
14b	3	DC6 Nuovi allestimenti di attrezzature ricreative	26
Forese	5	DC6 Nuovi allestimenti di attrezzature ricreative	14
Forese	5	DC7 Immobili ricadenti in aree zonizzate < 10.000 mq o residue da Strumenti attuativi	126
Forese	5	DC7 Immobili ricadenti in aree zonizzate inedificate > 10.000 mq da sottoporre a Strumenti attuativi e con opere di Urbanizzazione predeterminate nelle tavole di PRG Località Savio	92

Forese	5	DC7 Immobili ricadenti in aree zonizzate inedificate > 10.000 mq da sottoporre a Strumenti attuativi senza opere di Urbanizzazione predeterminate nelle tavole di PRG Località Savio	51
Forese	5	DC7 Immobili ricadenti in aree zonizzate inedificate > 10.000 mq da sottoporre a Strumenti attuativi Località Castiglione	72
Forese	5	PEEP Delibera C.C. n. 86 del 23.12.2009	112,25
Z.A. Montaletto	6	DC7 Immobili ricadenti in aree zonizzate < 10.000 mq o residue da Strumenti attuativi	150
Z.A. Montaletto	6	DC7 Immobili ricadenti in aree zonizzate inedificate > 10.000 mq da sottoporre a Strumenti attuativi senza opere di Urbanizzazione predeterminate nelle tavole di PRG	64

Preso atto inoltre che con le citate delibere, al fine di vedere garantito il principio di cui all'art. 53 della Carta Costituzionale, sono stati altresì approvati, per far fronte a particolari e specifiche situazioni che, limitando l'effettiva capacità edificatoria, incidono negativamente sul valore venale dell'area edificabile, i coefficienti di riduzione di seguito riportati, precisandosi che le riduzioni stesse non sono tra loro cumulabili e che nell'ipotesi di concorso troverà applicazione quella più favorevole al contribuente:

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. 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>

Rilevata inoltre la necessità di introdurre la seguente ulteriore ipotesi di riduzione del valore venale ai fini ICI:

Disagio da traffico ferroviario	<i>Lotto inedificato posto all'interno della fascia A di cui al D.P.R. n. 459/1998</i>	5%	<i>La riduzione opera esclusivamente nelle more della realizzazione degli interventi previsti nei piani di risanamento da parte di RFI</i>
----------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ritenuto quindi, per l'anno 2011, sia di approvare i valori ai fini ICI delle aree edificabili così come definiti dal Servizio Urbanistica, ad integrazione e/o parziale modifica dei valori ai fini ICI delle aree edificabili ubicate nel territorio del Comune di Cervia di cui alla stima approvata con la delibera *C.C. n. 21 del 18.03.2008*, che con la presente si confermano nel resto, e che complessivamente sono riepilogati nell'All. A), parte integrante e sostanziale della presente, e sia i coefficienti di riduzione di cui sopra;

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 2010, 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 267/18.08.2000

(...)

DELIBERA

- di approvare, per l'anno 2011, i valori ai fini ICI delle aree edificabili così come definiti dal Servizio Urbanistica in sede di istruttoria e/o di analisi di situazioni specifiche, integrando e/o parzialmente modificando i valori ai fini ICI di cui alla stima approvata con la Delibera *C.C. n. 21 del 18.03.2008*, complessivamente riepilogati nell'Allegato A), parte integrante e sostanziale della presente;
- di confermare i restanti valori ai fini ICI delle aree edificabili ubicate nel territorio del Comune di Cervia contenuti nella stima approvata con delibera *C.C. n. 21 del 18.03.2008*;

- di confermare, 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. 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>
Disagio da traffico ferroviario	<i>Lotto inedificato posto all'interno della fascia A di cui al D.P.R. n. 459/1998</i>	5%	<i>La riduzione opera esclusivamente nelle more della realizzazione degli interventi previsti nei piani di risanamento da parte di RFI</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 2011, 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 2011

(...)

DELIBERA

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