

# COMUNE DI SALUDECIO

( PROVINCIA DI RIMINI )

COPIA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. Reg. 24 Del 02-04-2011	Oggetto : AGGIORNAMENTO ED ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'ICI DAL 01.01.2002 E ANNI SUCCESSIVI.
------------------------------	---

L'anno duemilaundici, addì due del mese di aprile alle ore 12:00, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone seguenti:

<b>SANCHINI GIUSEPPE</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>FACONDINI AUGUSTO</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>A</b>
<b>CIALOTTI ROBERTO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CURCIO BEATRICE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>FRONZONI GIGLIOLA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

con la partecipazione del Segretario Comunale Sig. FURII2 DR.ROSANNA

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il T.U. 18 agosto 2000, n.267;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i pareri di cui all'art.49 del T.U. 18.08.2000, n.267 come segue:

- Il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;

Oggetto: AGGIORNAMENTO ED ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I. A PARTIRE DAL 01.01.2002 E ANNI SUCCESSIVI.

Premesso che l'Imposta Comunale sugli Immobili è un tributo che riguarda i fabbricati, le aree edificabili ed i terreni agricoli come definito dall'art. 2 del D.Lgs. 504/92 e s.m.i.;

**Richiamato** in particolare quanto previsto dal comma 1, lettera b) del predetto articolo 2, il quale definisce l'area edificabile per area fabbricabile si intende l'area 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro- silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera", e che il comma 1 lettera C) identifica che per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile, per tanto da verificare di volta in volta sui soggetti passivi la titolarità;

**Visto** altresì l'art. 5 comma 5. del D.Lgs n. 504/92, in base al quale la base imponibile ICI per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio alla data del primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo come parametri di riferimento la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione urbanistica e d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari alla successiva edificazione, e i prezzi medi rilevanti sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**Visto** l'art. 5 comma 6 del D.Lgs n. 504/92 che prevede in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

**Richiamata** la normativa di riferimento prevista ai fini della determinazione dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, l'art. 5.bis del decreto legge 11 luglio 1992 n. 333, convertito dalla legge 8 agosto 1992 n. 259 nella quale è stato introdotto il concetto di "Edificabilità di Fatto" accanto al concetto di "Edificabilità Legale" ;

**Visto** il D.lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, che dispone all'art.59 "che nell'ambito della potestà regolamentare prevista all'art. 52 del medesimo D.Lgs, i comuni possono 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;

**Visto** l'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30.09.2005, convertito in Legge n. 248 del 02.12.2005, nonché l'art. 36, comma 2 del Decreto "Visco-Bersani" n. 223 del 04.07.2006 convertito in Legge n. 248 del 04.08.2006, interpretano il suddetto comma 1, lett. b), art. 2 del D.Lgs. 504/92 che precisano " che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione/Provincia e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo" ;

**Considerato** di recepire quanto sancito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 21764 del 14 ottobre 2009, che per la determinazione della base imponibile Ici delle aree fabbricabili, occorre avere riguardo al fatto che nella giurisprudenza costituzionale e di legittimità è stato elaborato il principio secondo cui la potenzialità edificatoria, ancorché " *in nuce e in itinere*" sulla base degli strumenti urbanistici in corso di approvazione, accordata all'area ne accresce *ipso facto* il valore venale e costituisce elemento sufficiente per determinare un incremento di capacità contributiva;

**Ritenuto** che fermo restando il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, nell'intento di ridurre l'insorgenza di contenzioso la Giunta Comunale fissa, ai sensi del comma 1, lettera g), dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, i valori da utilizzare ai fini del potere di accertamento;

**Visto** l'articolo 3 - Area Edificabile - del Regolamento Comunale dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 23-10-1998;

**Visto** il Regolamento per l'applicazione dei tributi comunali dell'Accertamento con Adesione, approvato dal Consiglio Comunale in data 23/10/1998 n. 62;

**Vista** la modifica del Regolamento per l'applicazione dell'Accertamento con Adesione ai Tributi Comunali approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 23/05/2003;

**Vista** la determinazione dei Valori Medi delle Aree Edificabili ai fini dell'I.C.I., attraverso l'affidamento d'incarico professionale al Dott. Alessandro Cavazza, Delibera di Giunta n. 69 del 25/06/2002;

**Verificato** che a seguito di tale incarico con deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 24/08/2002, venivano adottati i valori medi di stima proposti, sulle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per gli anni 1996-2001;

**Vista** la determina di Giunta Comunale n. 123 del 09/10/2002, riguardante il "Progetto di recupero dell'ICI sulle Aree Edificabili", Conferimento Incarico Professionale;

**Ritenuto** che il Comune di Saludecio abbia al suo interno le competenze tecnico professionali al fine di rideterminare ed adeguare, sulla base dello studio già espletato nell'anno 2002, i nuovi valori di riferimento sulle Aree Edificabili, utilizzando lo stesso *modus operandi*, attraverso il supporto e l'ausilio del Sig. Pistillo Leonardo Carmine, in

qualità di collaboratore in Staff al Sindaco del Comune di Saludecio per il Servizio Tributi ;

**Visto** il parere dell'ufficio tecnico in merito alla congruità ed alla corretta individuazione delle zone territoriali di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione urbanistica e d'uso consentita vigente nel corso degli anni 2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010 e 2011;

**Atteso** che allo scopo di determinare i valori si è tenuto in considerazione la destinazione urbanistica, gli indici di edificabilità, i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche tra le varie zone individuate;

**Considerato** che detti valori hanno effetto per l'anno di imposta in corso alla data di adozione del provvedimento stesso e, qualora non si deliberi diversamente, valgono anche per gli anni pregressi secondo lo schema tabellare allegato, parte integrante della presente Deliberazione ( allegato A );

**Ritenuto** che i valori medi di cui al comma precedente possono essere aggiornati periodicamente con deliberazione da parte della Giunta Comunale sulla base degli Indici Annuali ISTAT;

**Considerato** che, i valori così come fissati, vengono determinati per quanto riguarda le annualità 2002 e successivi sino al 2011;

**CONSIDERATO** pertanto opportuno stabilire i valori di riferimento delle aree fabbricabili per l'annualità 2002 e successivi sino al 2011, sottolineando nel contempo che i valori individuati sono considerati valori minimi, applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'imposta comunale sugli immobili da parte dell'Ufficio Tributi e che quindi non sono vincolanti e che qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori determinati, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata.

Al riguardo si precisa ancora che il provvedimento comunale di approvazione dei valori delle aree fabbricabili è un provvedimento indicativo che individua i valori medi espressi nel tempo dal mercato in relazione alle diverse tipologie di aree edificabili, rispettando il criterio del valore venale previsto dal D.Lgs. 504/92, che non comporta una valutazione fissa ed astratta del valore dell'area, ma che consente di attribuire al terreno edificabile il suo valore di mercato, adeguando la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area;

Visto il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Visti i pareri sulla regolarità tecnica e contabile dell'atto ;

Con Votazione Unanime

## DELIBERA

1. di attuare ed applicare il concetto di "Edificabilità di Fatto" richiamato in precedenza e di determinare, con decorrenza 1 gennaio 2002, il valore venale in

- comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, espresso in euro per metro quadrato di Superficie Utile Edificatoria ( Sup.Lorda/Ind.Edificabilità);
2. di CONFERMARE che per i lotti inseriti nella variante di P.R.G. tavola n. 3, approvato dalla Giunta Provinciale con atto n. 128 del 25/05/2004, le superfici tassabili sono quelle STABILITE nella medesima TAVOLA,
  3. di stabilire che il valore venale determinato dal Comune di Saludecio costituisce una autolimitazione unilaterale del potere di accertamento in quanto:
    - ✓ il Comune di fatto si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'I.C.I. qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;
  4. Di prendere atto dei valori delle aree edificabili ai fini ICI determinati dal Settore Tributi e con parere tecnico dell'Ufficio Tecnico, così come evidenziati nell'allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
  5. Che i valori evidenziati nell'allegato alla presente deliberazione costituiranno a far data del 01.01.2002 la base imponibile ai fini ICI delle aree edificabili presenti sul territorio del Comune di Saludecio.
  6. Di stabilire che eventuali revisioni comporteranno l'obbligo per il contribuente di presentare denuncia di variazione;

Questa deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, con votazione unanime ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.



**- COMUNE DI SALUDECIO -  
TABELLA VALORI AREE EDIFICABILI ALLEGATO "A"**

ANNO	RESIDENZIALE													
	CAPOLUOGO				S.MARIA - S.ROCCO				S.ANSOVINO				ARTIGIANALE	
	ESP	COMP	ESP	COMP	ESP	COMP	ESP	COMP	ESP	COMP	ESP	COMP	ESP	COMP
2001	€ 130	€ 230	€ 160	€ 260	€ 93	€ 152	€ 72	€ 121						
2002	€ 132	€ 235	€ 164	€ 266	€ 95	€ 155	€ 74	€ 124						
2003	€ 136	€ 241	€ 167	€ 272	€ 97	€ 159	€ 75	€ 127						
2004	€ 140	€ 247	€ 172	€ 279	€ 100	€ 163	€ 77	€ 130						
2005	€ 144	€ 252	€ 175	€ 285	€ 102	€ 167	€ 79	€ 133						
2006	€ 147	€ 256	€ 178	€ 290	€ 104	€ 169	€ 80	€ 135						
2007	€ 151	€ 262	€ 182	€ 296	€ 106	€ 173	€ 82	€ 138						
2008	€ 155	€ 266	€ 185	€ 300	€ 107	€ 176	€ 83	€ 140						
2009	€ 160	€ 273	€ 190	€ 309	€ 111	€ 181	€ 86	€ 144						
2010	€ 164	€ 278	€ 193	€ 314	€ 112	€ 183	€ 87	€ 146						
2011	€ 168	€ 281	€ 196	€ 318	€ 114	€ 186	€ 88	€ 148						

LEGENDA : ESP. = Aree Fabbricabili di Espansione soggette a Piano Particolareggiato;

COMP. = Aree di Completamento o di Espansione Urbanizzate

SU = Superficie Utile Edificatoria

Approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**  
F.to SANCHINI GIUSEPPE

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to FURII2 DR.ROSANNA

---

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio Comunale il giorno 13-04-11 per rimanervi quindici giorni consecutivi (art.124 comma 1 Testo Unico 267/2000);
- E' stata trasmessa, con lettera n. 2259, in data 13-04-11 ai Capigruppo consiliari, (art.125, Testo Unico 267/2000);
- E' stata trasmessa al Prefetto (art.135 Testo Unico 267/2000) con lettera num del \_\_\_\_\_ ;

Dalla Residenza Comunale, li 13-04-11

**Il Responsabile del Servizio**  
F.to Pazzaglini Laura

---

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**A T T E S T A**

che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 02-04-2011 perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 c.4 del D.lgs. 267/2000;
- E' divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art.134, comma 3, Testo Unico 267/2000);
- E' stata affissa all'albo pretorio Comunale, come prescritto dall'art.124, comma 1, del Testo Unico 267/2000 per quindici giorni consecutivi dal 13-04-11 al 28-04-11.

Dalla Residenza Comunale li

**Il Responsabile del Servizio**  
F.to Pazzaglini Laura

---

---

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO  
DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.24 DEL 02-04-2011

Saludecio, li 13-04-2011

Il Segretario Comunale  
FURII2 DR.ROSANNA