

Prot. N°.....
GR/br
del.....

Reg. n. **23**seduta del **26.03.2003**

COMUNE DI BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

Copia di deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: CRITERI E VALORI DI RIFERIMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'ICI.

L'anno **duemilatre (2003)** addì **ventisei (26)** del mese di **Marzo** alle ore **20,30**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, a seguito di appositi avvisi, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE. Presiede il Sindaco Bocchini Ariana.

Fatto l'appello nominale, risultano:

	Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
ARIANA BOCCHINI (SINDACO)	SI		DEBORA CASADEI		SI
<u>SILVIA ROMBOLI</u>	SI		CHIARA ZECCHERINI		SI
SIMONE GUZZONI		SI	DAVIDE ZAMBELLI	SI	
EDDY VALZANIA	SI		<u>ENRICO IMOLESÌ</u>	SI	
PIER LUIGI NASOLINI	SI		GIUSEPPE BALLANI	SI	
ROBERTO PASINI	SI		MARINO RICCI		SI
CLAUDIA FABBRI IN NASOLINI	SI		<u>FABRIZIO FORNASARI</u>	SI	
DAMIANO BATTAGLIA		SI	LELLI ALFEO CASADEI <i>detto</i> Lelli Adriano	SI	
ANTONELLA CONTI	SI				
Presenti N. 12			Assenti N. 5		

Inoltre sono presenti n. **6 Assessori esterni** (Pallotti Gualtiero, Zaccarelli Nevio, Tampieri Enzo, Ricci Elmo, Sintoni Fabio, Federici Silvia).

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale Sig. **Bagnoli Dr.Francesco**.

Trovando che il numero dei presenti è legale per essere questa la **prima** convocazione, la Sig.ra **Bocchini Ariana, Sindaco**, assume la Presidenza ed apre la seduta che è dichiarata **pubblica** nominando scrutatori i Consiglieri:

1) Nasolini Pier Luigi, 2) Fornasari Fabrizio, 3) Ballani Giuseppe.

VISTA la sottoindicata proposta deliberativa:

Premesso che:

- Il Dlgs 504/1992 disciplina l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);
- l'art. 52 del D.Lgs.446/1997 disciplina la potestà regolamentare generale in materia di entrate, anche tributarie, degli enti locali;
- l'art. 59 del D.Lgs 446/1997 disciplina la potestà regolamentare dei Comuni in materia di Imposta Comunale sugli Immobili;
- con Deliberazione Consiliare n. 79 del 25.09.1998, è stato approvato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, modificato con atto C.C. n. 107 del 29.12.1999 e C.C. n. 85 del 25.10.2000;

Considerato che per le aree fabbricabili il valore ai fini I.C.I. è stabilito secondo quanto indicato al comma 5 dell'art. 5 del D.lgs 504/92;

Considerato che il valore venale in comune commercio al 1 Gennaio dell'anno di imposizione, deve essere stabilito avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree similari;

Visto in particolare il comma 1 lettera g del citato art. 59, che prevede la possibilità di:

“ g) 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 che attualmente il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'ICI dedica gli articoli 4 e 4 bis, rispettivamente, alla determinazione del valore ed ai criteri per la definizione del valore delle aree fabbricabili, ma di fatto mai applicati in quanto il Servizio Edilizia Privata non ha formalizzato i valori di riferimento su cui applicare i vari coefficienti, contrariamente a quanto disposto dal vigente Regolamento;

Considerato altresì che con deliberazione C.C. n.3 del 06/02/1998 è stata adottata la variante generale al P.R.G., iniziando il regime di salvaguardia e con deliberazione Giunta Provinciale n.42280/336 del 07.08.2001 è stata approvata la variante generale al P.R.G.;

Che, facendo seguito all'approvazione della variante generale al P.R.G. e degli atti conseguenti, si rende opportuna l'adozione di un atto regolamentare che definisca una limitazione al potere di accertamento del valore delle aree fabbricabili ai fini ICI;

Che questo Comune è fra i pochi della zona a non aver ancora attuato un proprio strumento per eseguire i controlli dei valori dichiarati dai contribuenti ai fini Ici;

Che l'Ufficio ha ricevuto diverse sollecitazioni da parte di privati, sindacati, associazioni e consulenti a definire criteri e valori delle aree fabbricabili ai fini Ici;

Verificata l'indisponibilità da parte del Settore Tecnico di quantificare i valori delle aree fabbricabili presenti nel Comune di Bertinoro a causa del gran numero di pratiche edilizie presentate agli uffici in seguito all'approvazione della variante generale del P.R.G. e alla carenza di personale dipendente;

Che quindi l'unica soluzione possibile per l'adozione dei valori consisteva nell'assegnare un incarico esterno;

Che con deliberazione C.C. n. 68 del 22.07.2002, integrata dalla deliberazione C.C. n. 4 del 27.01.2003, è stata approvata la convenzione con l'Agenzia del Territorio per la fornitura di servizi di valutazione tecnico-estimativa e consulenza specialistica;

Richiamate la deliberazione G.M. n. 156 del 11.12.2002, con la quale viene integrato lo stanziamento dell'apposito capitolo di spesa con le opportune motivazioni e la determinazione dirigenziale n. 1.148 del 31.12.2002, con la quale viene affidato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì l'incarico di realizzare uno studio sulla valutazione estimativa delle aree edificabili del territorio del Comune di Bertinoro;

Che in data 13.02.2003 prot. 2030 l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì ha trasmesso lo studio relativo alla stima del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio comunale di Bertinoro;

Che, per coinvolgere le parti sociali, gli ordini professionali e le associazioni di categoria, prima dell'adozione formale dei valori, è stato indetto un incontro per il giorno 04.03.2003 allo scopo di illustrare lo studio e di raccogliere eventuali suggerimenti;

Che nell'incontro i presenti hanno apprezzato la sensibilità dell'Ente nel coinvolgimento prima dell'adozione consiliare, lo studio dell'Agenzia del Territorio e l'intenzione di attivare i valori derivanti dallo studio per l'autoliquidazione 2003, senza ulteriori osservazioni nel merito;

Evidenziato che la competenza consiliare a deliberare sull'argomento in oggetto è disciplinata dall'art. 42 del Dlgs 267/2000, mentre il periodico adeguamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini ICI sulla base dell'andamento del mercato sarà competenza della Giunta Municipale;

Ritenuto opportuno recepire i contenuti dello Studio di cui in premessa

Viste le Circolari Ministeriali n.101 del 17/04/1998 e n. 296 del 31/12/1998;

Dato atto che ai sensi del combinato disposto del DM 19/12/2002 e dell'art. 27 della L.n. 448 del 28/12/2001 la presente deliberazione, avente natura regolamentare, ha effetto dal 01/01/2003;

PROPONE

Per le motivazioni di cui sopra:

1. di approvare la "Stima del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio comunale di Bertinoro" predisposto dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Forlì, allegato alla presente sotto la lettera A quale parte integrante e sostanziale;
2. di stabilire che il periodico adeguamento dei valori di cui allo studio sarà di competenza della Giunta, che potrà adeguarli in funzione dell'andamento dell'indice ISTAT relativo al costo di

costruzione o in relazione a mutamenti del mercato immobiliare o a varianti degli strumenti urbanistici

3. di precisare che per le aree soggette a esproprio (F – G) il valore di stima è pari al 25% di quello indicato per le aree di tipo B, per ciascuna zona omogenea;
4. di stabilire che, fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art.5 del D.L.vo n.504 del 30/12/92, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore nei casi in cui l'imposta ICI 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;
5. di dare atto che la presente deliberazione, avente carattere regolamentare, ha effetto dal 01/01/2003 e sarà trasmessa al Ministero delle Finanze entro trenta giorni dalla data di esecutività, e della sua approvazione sarà dato avviso sulla Gazzetta Ufficiale;
6. di dare altresì atto che ai sensi dell'art.49, 1° comma del D.L.vo n.267/2000, il presente provvedimento, non comportando impegno di spesa o diminuzione d'entrata, non necessita dell'assunzione del parere di regolarità contabile del responsabile di ragioneria.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta;

VISTI i pareri resi ex art. 49 – comma 1 – D.Lgs. 267/2000:

- ◆ dello Specialista in attività contabili del Settore Ragioneria sulla regolarità tecnica: favorevole in data 14.03.2003;

VISTO il verbale della Prima Commissione Permanente riunitasi in data 21.03.2003;

DOPO relazione dell'Assessore Sintoni segue dibattito come meglio risulta nell'allegato Resoconto Dattilografico allegato al solo originale del presente atto ed in modo virtuale alle copie dello stesso per il rilascio in via amministrativa;

A VOTAZIONE unanime e palese,

DELIBERA

1. di approvarla a tutti gli effetti;

altresì, per l'urgenza di procedere

2. pure con voto unanime e palese

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, Decreto Legislativo 267/2000.

ALLEGATI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE:

Allegato A) : Stima del valore di Mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio comunale di Bertinoro;

ALLEGATI AL SOLO ORIGINALE (ed in modo virtuale alle copie dello stesso per il rilascio in via amministrativa)

Allegato B) : **Resoconto Dattilografico.**