



# COMUNE DI BERTINORO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>N. 161</b>	<b>seduta del 10/10/2013</b>
---------------	------------------------------

MT/ss \_\_\_\_\_

**OGGETTO: STUDIO SUI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI BERTINORO. APPROVAZIONE.**

L'anno (2013), addì **dieci (10)** del mese di **Ottobre**, alle **ore 15:30** alla sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, si è riunita la

GIUNTA COMUNALE nelle seguenti persone:

**ZACCARELLI NEVIO**  
**BERNAROLI GIORGIO**  
**CAPUANO MIRKO**  
**GIANGRASSO MORIS**  
**ARGELLI FRANCESCA**

Sindaco  
 Vice Sindaco  
 Assessore  
 Assessore  
 Assessore

PRESENTE	ASSENTE
<b>SI</b>	
<b>SI</b>	
<b>SI</b>	
	<b>SI</b>
<b>SI</b>	

Con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE GIANCARLO INFANTE.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

### LA GIUNTA COMUNALE

Vista la allegata proposta di delibera,

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

- sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole per le parti di competenza* in data 10.10.2013 del Capo Settore Tecnico Urbanistica;

- sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole* in data 10.10.2013 del Capo Settore Finanziario;

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, D.Lgs. n. 267/2000.

**OGGETTO: STUDIO SUI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI BERTINORO. APPROVAZIONE.**

**RICHIAMATI**

- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 il quale prevede che il valore imponibile delle aree edificabili ai fini ICI sia costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- in particolare l'art. 2, comma 1, del citato D.Lgs. 504/92, che alla lett. b) disciplina la nozione di area fabbricabile, definendola come 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;
- l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 15.12.1997, n. 446 il quale nell'ambito della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del medesimo decreto, prevede che l'Amministrazione Comunale possa determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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 del contenzioso;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. 4.07.2006, convertito con modificazioni con L. 4.08.2006, n. 248, il quale prevede che "Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile 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";
- Gli art. 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 recante "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" che disciplinano l'introduzione dell'Imposta municipale propria (denominata anche IMU);
- l'art. 14 comma 6 del D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, il quale prevede che in materia di Imposta municipale propria è confermata la potestà regolamentare di cui all'articolo 52 del D.Lgs. n. 446/1997;
- l'art. 13 D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214, recante "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", compatibilmente con le disposizioni di cui agli articolo 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011 che disciplina l'anticipazione in via sperimentale dell'applicazione dell'IMU a decorrere dall'anno 2012;
- l'art. 4 del D.Lgs- 2 marzo 2012 n. 16, convertito con modificazioni della Legge 26 aprile 2012, n. 44 che ha apportato sostanziali modifiche della disciplina iniziale dell'IMU;

**RICHIAMATO a**

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 26 giugno 2003 avente ad oggetto "Criteri e valori di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili agli effetti dell'ICI" è stato approvato lo studio predisposto dall'Agenzia del Territorio

“stima del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio di Bertinoro;

#### RILEVATO

- che nella medesima Deliberazione si stabiliva che il periodico aggiornamento dei valori di cui allo studio è di competenza della Giunta che potrà adeguarli in funzione dell'andamento Istat;

#### RICHIAMATE altresì

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13/2005 avente ad oggetto “adeguamento dei criteri e dei valori di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili agli effetti dell'ICI” con la quale si è applicata una riduzione del 30% al valore di stima previsto nello studio per le aree di tipo C di espansione residenziale inserite nei comparti;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24/2007 con la quale sono stati adeguati i valori di riferimento per l'individuazione del valore venale in commercio delle aree edificabili agli effetti dell'ICI secondo lo studio;

#### VISTO

- l'art. 3 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.M.U., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 05 aprile 2012, che al comma 2 prevede, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune;

#### PREMESSO CHE

- in data 11/04/2000 è entrata in vigore la L.R. n. 20/2000 in materia di “Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio”, imponendo alle Amministrazioni locali l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai contenuti in essa espressi;
- con delibera di Consiglio n.68886/146 del 14/09/2006 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì – Cesena, che ha assunto valore ed effetti di Piano Strutturale Comunale per questo Comune;
- con delibera di Consiglio n.42 del 07/05/2009 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Bertinoro;
- con delibera di Consiglio n. 78 del 27/09/2012 è stato approvato il Piano Operativo Comunale;
- con delibera di Giunta n. 152 del 01/10/2013 si è eseguita una ricognizione sulla tempistica degli accordi ai sensi dell'art. 18 e smi LR 20/2000 di POC, dando atto che nessun soggetto proponente ha rinunciato alla sottoscrizione gli accordi;

#### PRESO ATTO CHE

- a seguito dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici del Comune di Bertinoro è decaduto il Piano Regolatore Generale e si è reso necessario riformulare lo studio in relazione al passaggio dalle zone urbanistiche di P.R.G. agli ambiti e sub ambiti di R.U.E e alle schede di P.O.C. diverse aree;

#### VISTA

- la relazione tecnica elaborata dall'Agenzia del Territorio “Studio del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio comunale di Bertinoro” nel 2003;
- l'aggiornamento del 2007;

- i valori riportati nella tabella 2E.4 “valori per la monetizzazione delle aree” del RUE approvato con Del.C.C.n.42 del 07/05/2009 stabiliti applicando l’aggiornamento ISTAT ai valori prodotti nel 2003 dall’Agenzia del Territorio;

#### RITENUTO

- necessario determinare il “più probabile valore di mercato”, con riferimento all’attualità e al metro quadrato di superficie delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Bertinoro, al fine di determinare la base imponibile per l’applicazione dell’Imposta Municipale Unica (IMU);

#### DATTO ATTO CHE

- per determinare il “più probabile valore di mercato” ci si è riferibili a lotti edificabili ritenuti “medi” nella zona presa come riferimento, cioè a lotti edificabili di caratteristiche tipiche o più frequenti (lotto tipo), determinando un valore di base (€) per ogni destinazione d’ambito;
- si è quindi definita una scala parametrica di coefficienti che pesano l’incidenza dei più importanti aspetti (incidenza area, posizione relativa nella zona) sul valore di mercato dei terreni edificabili, tali coefficienti sono utilizzati per pesare le differenti caratteristiche del lotto qualsiasi rispetto al lotto tipo;
- il valore ricavato lo si è confrontato con il valore stabilito dall’Agenzia del Territorio (“Studio del valore di mercato unitario medio delle aree fabbricabili facenti parte del territorio comunale di Bertinoro” – 2003) aggiornato con le variazioni ISTA al 2012, riscontrando la conformità tra i due risultati;
- con riferimento agli ambiti, realizzabili esclusivamente attraverso piani attuativi, il valore calcolato è riferito alla superficie territoriale, rapportata a quella fondiaria, cioè alla somma delle superficie da destinarsi agli interventi edilizi e di quelle da cedersi gratuitamente al Comune, per la quale il PSC, RUE ed il POC definiscono l’indice territoriale e gli standard minimi, sulla base dei valori ricavati si sono ricavati i valori (euro/mq) relativi a ciascun Piano Urbanistico Attuativo (PUA) tenendo conto di ulteriori coefficienti correttivi di seguito descritti;
- con riferimento agli ambiti, realizzabili esclusivamente attraverso schede di attuazione del POC, il valore è stato determinato attraverso una semplice proporzione tra il valore (residenziale o produttivo) e l’indice di edificabilità da RUE con l’indice di edificabilità relativo alla scheda, applicando dei coefficienti correttivi che influiscono sulla determinazione del valore (euro/mq);
- con riferimento agli ambiti A12 e A13 di PSC il valore è stato determinato attraverso una semplice proporzione tra il valore (residenziale o produttivo) e l’indice di edificabilità da POC con l’indice di edificabilità relativo all’ambito, applicando un coefficiente di abbattimento (pari a 33% per gli ambiti A12 e pari a 25% per gli ambiti A13) che tiene conto dell’allungamento dei tempi di realizzazione dei fabbricati rispetto agli ambiti di POC per via della natura urbanistica intrinseca propria dello piano strutturale;

#### DATO ATTO CHE

- lo studio sui valori delle aree edificabili ai fini IMU prodotto è stato trasmesso alle parti sociali (APA, Lega Cooperative, Ass.ne Industriali FC, Impresa verde FC, Confederazione Italiana Agricoltori, Confesercenti, CISL, UIL, CNA, Confartigianato, Ascom, Soc. Teorema, Confcooperative, Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì – Cesena, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena, Collegio dei Geometri della Provincia di Forlì – Cesena e Ordine dei Dottori Commercialisti della Provincia di Forlì – Cesena) con prot. Com. n. 7068 del 26/04/2013 al fine di raccogliere eventuali osservazioni;

- lo studio sui valori delle aree edificabili ai fini IMU prodotto è stato trasmesso all'Ufficio Tributi del Comune di Bertinoro con prot. com. n. 7096 del 29/04/2013;
- sono pervenute n. 2 comunicazioni da parte degli Enti/Associazioni con cui l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Forlì – Cesena ha ritenuto di non potersi esprimere dati i tempi ristretti (prot. com. n. 7580 del 07/05/2013) e Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì – Cesena ha ritenuto di non doversi esprimere in vista della probabile eliminazione dell'IMU (prot. com. n. 7565 del 07/05/2013);
- sono pervenute n. 3 osservazioni da parte di privati (prot. com. n. 8125 del 15/05/2013, prot. com. n. 10435 del 21/08/2013);

#### RITENUTO

- di non dover tener conto delle osservazioni pervenute da parte dei privati in merito ai valori delle singole aree;

#### Visti:

- o la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e successive modificazioni ed integrazioni;
- o Il Regolamento Comunale sull'IMU;
- o La Legge 26 aprile 2012, n. 44
- o Lo studio sui valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU ubicate nel territorio comunale di Bertinoro predisposto dall'Ufficio Tecnico;

#### DELIBERA

1. Di approvare lo studio sui valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU ubicate nel territorio comunale di Bertinoro predisposto dall'Ufficio Tecnico, allegato alla presente (All\_A), relative tabelle (All\_B) ed elaborati grafici (all\_C: Tav. 1 Tav. 2 Tav. 3);
2. Di trasmettere il presente atto completo dell'allegati A, B e C all'Ufficio Tributi;
3. Di pubblicare il presente atto completo dell'allegati A, B e C sul sito istituzionale dell'Ente;
4. Di trasmettere il presente atto completo dell'allegati A, B e C alle Associazioni di Categoria;
5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4 Dlgs 267/2000.

IL CAPO DEL SETTORE URBANISTICA  
Arch. Tecla Mambelli

IL CAPO SETTORE FINANZIARIO  
Dott. Andrea Nanni

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
ZACCARELLI NEVIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
GIANCARLO INFANTE

---

Visto: IL CAPO SETTORE FINANZIARIO  
Dr. Andrea Nanni

---

---

**PUBBLICAZIONE (art. 124, comma 1, D.Lgs. n. 267/00)**

Della suesesa deliberazione viene iniziata la pubblicazione all'Albo Pretorio  
il giorno ..... per giorni .....**15**..... consecutivi.

Comunicata alla Prefettura il ..... prot. n. ....  
(art. 135, comma 1, D.Lgs. n. 267/00)

IL SEGRETARIO GENERALE  
GIANCARLO INFANTE

---

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che della presente deliberazione è stata data pubblicazione  
all'Albo Pretorio per gg. 15 dal ..... al ..... (N. .... di Reg.)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....

Bertinoro,

IL SEGRETARIO GENERALE  
GIANCARLO INFANTE