



# COMUNE DI SAN CLEMENTE

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Mazzini n.12 - CAP 47832 - Tel. 0541/862411 - Fax 0541/980710  
<http://www.sanclemente.it>



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>N. 41 di reg. del 13/05/2015</b>	<b>OGGETTO:</b> <i>Determinazione ai fini IMU-TASI del valore delle aree fabbricabili.</i>
---	---

L'anno duemilaquindici, addì tredici del mese di maggio alle ore 17:30 nella apposita sala delle adunanze del Comune, convocata dal Sindaco, la Giunta comunale si è riunita con la presenza dei signori:

		<i>P</i>	<i>A</i>
<i>Cecchini Mirna</i>	<i>Sindaco</i>	<i>X</i>	
<i>Guiducci Mariano</i>	<i>Vicesindaco</i>	<i>X</i>	
<i>D'Erasmus Fabio</i>	<i>Assessore</i>	<i>X</i>	
<i>Tordi Stefania</i>	<i>Assessore</i>	<i>X</i>	
<i>D'Andrea Christian</i>	<i>Assessore</i>	<i>X</i>	

Partecipa il Segretario comunale Rosanna Furi, anche con funzioni verbalizzanti.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione, corredata dei pareri resi ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267;

ritenuto di provvedere alla sua approvazione;

con votazione unanime favorevole e palese;

### DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di deliberazione,

Inoltre

## LA GIUNTA COMUNALE

- stante l'urgenza di dare corso all'esecuzione;
- con votazione unanime favorevole e palese;

### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, quarto comma, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267;

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Proponente: Area Edilizia Privata

### **Premesso che:**

- l'articolo 13, del D.L. n. 201/2011, convertito con Legge n. 214/2011, ha anticipato, in via sperimentale, l'introduzione dell'imposta municipale propria (IMU) a partire dall'anno 2012;
- Il nuovo tributo sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) disciplinata dal D. Lgs. n. 504/1992;
- l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 stabilisce che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D. Lgs. n. 504/92 e dei commi 4 e 5 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è 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;
- l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella Legge n. 248/2006, ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali, stabilendo che 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;
- l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011, come modificato dal D.L. n. 16/2012, ha abrogato l'art. 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n. 446/97;
- Visto il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con G.C. n.50 del 16/07/2013;
- Richiamato l'art.13 del regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, da ritenersi valido anche ai fini IMU-TASI, il quale testualmente recita:

*1. Al fine di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come stabiliti nel comma 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504, del 30 dicembre 1992, per zone omogenee, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, vengono determinati annualmente dalla Giunta Comunale sulla base dell'andamento del mercato nel momento, con propria deliberazione da adottare entro il termine di deliberazione del bilancio di previsione.*

*2. Non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando l'importo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.*

*3. In assenza di modifiche si intendono confermati per l'anno successivo.*

- Vista la precedente delibera di G.C. n.45 del 14/05/2014, ad oggetto "Determinazione ai fini IMU del valore delle aree fabbricabili - anno 2014 –riduzione per aree soggette a piano preventivo";

**Ritenuto che**, partendo dalla considerazione dell'attuale mercato delle aree fabbricabili che denota da alcuni anni gravissime difficoltà dovute al particolare momento di crisi, ed in relazione al quale deriva l'avvenuta stipula di un ridottissimo numero di atti di compravendita, che non

consentirebbe l'idonea individuazione di valori maggiori rispetto a quelli dello scorso anno, l'ufficio tecnico ha trovato accoglibile una soluzione che vede confermati i valori delle aree fabbricabili come definiti dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 14/05/2014, salvo una revisione al ribasso di circa il 15 % delle aree ricomprese nell'APEA di Sant'Andrea in Casale e/o in conseguenza della complessità di attuazione;

**Vista**, pertanto, la scheda riepilogativa dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili (**All. A**)

**Considerato** che i valori di cui all'all. A vengono assunti al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio e che, in presenza di atti pubblici, perizie giurate di parte per uso pubblico, successioni che attestino il valore venale dell'area, il corrispondente importo ivi indicato costituirà la base imponibile ai fini IMU e TASI;

**Che** i suddetti valori trovano applicazione anche alle aree interessate da utilizzazione edificatoria, da demolizioni di fabbricati e da interventi di recupero di cui all'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della Legge n. 457/78, come previsto dall'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504/92 richiamato dall'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011;

**Richiamata** la delibera di Giunta n. 105 del 19/12/2012, con la quale veniva ridotta ad un terzo del valore approvato il valore delle aree fabbricabili con pianificazione urbanistica in itinere e quindi interessate da atti di pianificazione adottati, ma ancora non definitivamente approvati;

**Ritenuto** di specificare, viste le richieste di chiarimento pervenute dai contribuenti, che nella nozione di piano adottato rientrano solamente le aree soggette a variante urbanistica e non quelle alla cui attuazione è subordinato un piano attuativo (ad esempio piano particolareggiato);

**Visti** gli articoli 48 del D. Lgs. 267/2000 e 52 del vigente Statuto che disciplinano le competenze della Giunta Comunale;

**Visto** il parere favorevole espresso a norma dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Tecnica, in ordine alla regolarità tecnica;

**Visto** il parere favorevole espresso a norma dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Finanziaria, in ordine alla regolarità contabile;

## **PROPONE**

1. di approvare i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, come risultanti dalla scheda riepilogativa di cui all' **All. A**, parte integrante del presente provvedimento;
2. di attribuire ai suddetti valori vigenza, ai fini IMU e TASI, dall' 01/01/2015;
3. di dare atto che i valori di cui all'**All. A** hanno lo scopo di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, facendo così salvo il principio di legge (art. 5 D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;
4. di dare atto che il valore delle aree fabbricabili con pianificazione urbanistica in itinere e quindi interessate da atti di pianificazione adottati, ma ancora non definitivamente approvati, viene ridotto ad un terzo del valore di cui all'allegato A) così come previsto nella delibera di Giunta n. 105 del 19/12/2012;

5. di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori delle aree attraverso la pubblicazione sulle pagine web dell'ente e mettendolo a disposizione di tutti i cittadini richiedenti, dei CAAF e di tutti gli Uffici Fiscali che ne faranno richiesta.
6. di dare atto che non saranno sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando l'importo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello come sopra determinato;
7. di dare altresì atto che la mutazione del valore su cui calcolare l'imposta non comporterà, in presenza di solo tale elemento, la necessità di presentare denuncia IMU per variazioni;
8. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di predisporre l'organizzazione delle attività.

**Tabella 1) Valore delle Aree edificabili**

Zona omogenea \ Zona fiscale	CAPOLUOGO		Sant'Andrea in Casale-Fornace		Tutte	
	€/mq	U.M.	€/mq	U.M.	€/mq	U.M.
B1	50,00	SUe	70,00	SUe		
B2	153,00	Sf	197,00	Sf		
B3	153,00	Sf	197,00	Sf		
B4	153,00	Sf	197,00	Sf		
B5	505,00 per Ut	St	531,00 per Ut	St		
B6	50,00	Sf	50,00	Sf		
B6 Convenzionati	505,00 per Ut	St	531,00 per Ut	St		
C	397,00 per Ut	St	531,00 per Ut	St		
D1	--	--	--	--	110,00	Sf
D2	191,00	Sf	219,00	Sf		
D3	--	---	--	--	55,00	St
D3 urbanizzate	--	--	--	--	110,00	Sf
D3 Casarola	--	--	--	--	33,00	St
D4	--	--	--	--	55,00	St
D4-16	--	--	20,00	St		
D5	450,00 per Uf	Sf	535,00 per Uf	Sf		
D6		Sf			140,00	Sf
D7	191,00	Sf	219,00	Sf		
D8	--	--	--	--	2,80	Sf
D10	15,00	St	--	--		
Pr1			140,00	Sf		
Pr2(PP "Ghigi")-1 stralcio			77,00	Sf		
Pr2(PP "Ghigi")-2 stralcio			6,00	St		
Pr3(esclusi quelli seguenti)			14,00	St		
Pr3 (Lp19, Lp20, Lp40, Lp44)			80,00			
Pr3 con atto d'obbligo stipul.			30,50	St		
R1			14,00	St		
R2.1, R2.5 (c+e+f) R2.2b PUA (R2.12 in var.)			155,00	Sf		
R2.2 (a+b), R2.3,R2.5 (b+d+g), R2.8, R2.11			70,00	Sue		
R2.4/R2.6/R2.5a/R2.7/R2.9/R2.10 (a+b), R2.13			14,00	Sf		
R2.2b (R2.12 in variante)			155,00	Sf		
R2.12 non compreso nel prec.			14,00	Sf		

**LEGENDA**

St = Superficie territoriale
Sf = Superficie fondiaria
Sue = Superficie utile esistente
Ut = indice di utilizzazione territoriale (si applica su St)
Uf = indice di utilizzazione fondiaria (si applica su Sf)

**Tab. 2– corrispondenze tra zone fiscali e tavole grafiche del PRG**

Zona fiscale	Corrispondenza con le tavole di PRG
Capoluogo	4A per intero 3A e 3B esclusa Tav. 4B e 4C
Sant'Andrea in Casale – Fornace	4B e 4C
Tutte	L'intero territorio comunale

**Tab. 3 - Cause di decremento per aree ad uso residenziale**

N.	MOTIVO	%
1	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2	Vicinanza ad elettrodotti con servitù permanente (max 50 mt)	15
3	Lotti interclusi	10
4	Diritto di superficie	50

**Tab. 4 - Cause di decremento per aree ad uso non residenziale**

N.	MOTIVO	%
1	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2	Vicinanza ad elettrodotti con servitù permanente (max 50 mt)	15
3	Lotti interclusi	10
4	Diritto di superficie	50

**Regole per l'applicazione delle riduzioni**

1. In caso di presenza contestuale di più cause di decremento indicate da 1) a 4), le riduzioni vanno calcolate sul valore base indicato nella tabella valori. Qualora la somma delle riduzioni sia maggiore al 20%, si applica la riduzione massima del 20%.
2. Le riduzioni indicate al punto 4) per le aree ad uso residenziale ed ai punti 4), per le aree ad uso artigianale e direzionale, vanno calcolate preventivamente prima di applicare altre eventuali riduzioni spettanti.
3. Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, non ricompresi nelle tabelle sopra riportate, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore a quello determinato sulla base dei valori e dei criteri stabiliti dal Comune, può comunicare all'Ufficio Tributi tali motivi allegando la relativa documentazione probatoria. L'Ufficio prenderà in esame tali motivazioni in sede di controllo, riservandosi di accettare o rettificare il valore stabilito dal contribuente.

Proposta di deliberazione di Giunta Comunale ad oggetto:  
*Determinazione ai fini IMU del valore delle aree fabbricabili*

Parere di regolarità tecnica del responsabile del servizio:

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE

NON NECESSITA in quanto mero atto di indirizzo, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n° 267/2000.

San Clemente, 13/05/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Geom. Andrea Pula

Parere di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del responsabile del servizio economico - finanziario:

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE

NON NECESSITA in quanto mero atto di indirizzo, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n° 267/2000.

NON NECESSITA in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

San Clemente, 13/05/2015

IL RESPONSABILE  
AREA ECONOMICO -FINANZIARIA  
(Dott.ssa Debora Fabbri)



Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  
(Mirna Cecchini)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Rosanna Furi)

---

## PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata, mediante pubblicazione nel sito web istituzionale del Comune, per quindici giorni consecutivi, dal.....

San Clemente,.....

IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Lorenzo Socci)

---

## ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art.134, quarto comma, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267;

La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione nel sito web istituzionale del Comune, ai sensi dell' art. 32 comma 1 della Legge n. 69 del 18 giugno 2009, per dieci giorni consecutivi.

San Clemente,.....

IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Lorenzo Socci)

---

La presente deliberazione è stata inoltre inviata ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art.125 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267, contestualmente alla pubblicazione nel sito web istituzionale del Comune.

San Clemente,.....

IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Lorenzo Socci)

---