

Comune di San Giorgio di Pesaro

Provincia di Pesaro e Urbino

41052

Deliberazione originale della Giunta Comunale

Numero 27 del Reg. Data 11-05-11

OGGETTO: PARZIALE AGGIORNAMENTO VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI E FABBRICATI AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

L'anno duemilaundici, il giorno undici del mese di maggio alle ore 18:30, nella Residenza Comunale, in seguito a convocazione disposta nei modi di legge, si è riunita la

Giunta Comunale

nelle persone dei Signori:

| Nominativo | Carica | Pres. / Ass. |
|------------------------|----------------|---------------------|
| LANDINI ROBERTO | SINDACO | P |

| Nominativo | Carica | Pres. / Ass. |
|----------------------|---------------------|---------------------|
| ROBERTI ELISA | VICE SINDACO | P |

| Nominativo | Carica | Pres. / Ass. |
|--------------------------|------------------|---------------------|
| BALDUCCI GIOVANNI | ASSESSORE | P |

| Nominativo | Carica | Pres. / Ass. |
|-------------------------|------------------|---------------------|
| BARBETTA LUCIANO | ASSESSORE | P |

| Nominativo | Carica | Pres. / Ass. |
|------------------------------|------------------|---------------------|
| SEBASTIANELLI ANTONIO | ASSESSORE | P |

Assegnati 5 In carica 5 Presenti n. 5 Assenti n. 0.

- Assiste, in qualità di segretario verbalizzante (art. 97, c.4 a, del T.U. n.267/2000) IL SEGRETARIO COMUNALE Sig. DOTT. SSA PALATRONI LUCIA.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig LANDINI ROBERTO, nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Comunale alla discussione dell'oggetto su riferito.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

PREMESSO che:

- l'art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile "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 per pubblica utilità ;
- ai sensi dell'art. 5 - comma 5 - del succitato D.lgs., la base imponibile ICI per le aree fabbricabili é costituita dal valore venale in comune commercio al 1^a 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 urbanizzazione del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

VISTO il D.Lgs. 30 dicembre 1997, n 446, il quale, tra l'altro, nel riordino della disciplina dei tributi locali, all'art. 59, comma 1, lett. g), prevede, nell'ambito dell'esercizio della potestà regolamentare in materia di ICI, la possibilità per i Comuni di 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 del contenzioso;

DATO ATTO che il Comune di San Giorgio di Pesaro ha esercitato tale potestà regolamentare, mediante l'art. 8 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'ICI, approvato con delibera di C.C n 15 del 31 marzo 2006, nel quale demanda alla Giunta Comunale la determinazione per ogni anno d'imposta del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili da adottarsi entro il termine di approvazione del bilancio di previsione e stabilisce che "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";

PRESO ATTO della deliberazione della G.C. n. 18 del 18/03/2008, avente per oggetto: "Valori di stima aree fabbricabili per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili – anno 2008";

VISTO l'attuale PRG in vigore dal 2001;

TENUTO CONTO che il prezzo base di riferimento per il calcolo dei valori I.C.I. delle aree edificabili era stato stabilito con deliberazione della G.C. n. 16 del 10/03/2007, riconfermato con delibera della G.C. n. 18 del 18/03/2008;

EVIDENZIATO che nella ns. zona è molto diffusa la pratica della vendita dei ruderi a privati che poi provvedono alla ristrutturazione degli stessi;

RILEVATO che a seguito di indagini di mercato e sulla base di verifiche di atti trasmessi, si è verificato che il prezzo medio del valore di mercato delle suddette tipologie raggiunge valori più elevati di quanto scaturiva dalla precedente deliberazione n. 18/2008 e precisamente al punto 3) del dispositivo finale che recita:
"per le aree classificate come "agricole" o come "non edificabili" poste all'esterno delle zone omogenee edificabili e costituenti il lotto di pertinenza di fabbricati che non hanno i requisiti della ruralità ai sensi della vigente normativa, ovvero nel caso di costruzioni colabenti o con intervento di recupero in corso, sono da intendersi assimilabili su tutto l'intero Comune alla ZONA DI COMPLETAMENTO "B/1. La superficie di riferimento è quella del piano terreno del fabbricato al lordo delle murature";

RITENUTO, quindi, modificare le modalità di calcolo onde pervenire a risultati più attendibili ed aggiornati come da relazione tecnica del 08/05/2010 e nel segue modo:

1. Per le aree già citate nella precedente deliberazione **punto 2)** della **G.C. n. 18 del 18/03/2008**, **SI CONFERMANO** i valori medi, eccezion fatta per le aree B/2 di completamento che si ritiene di aggiornare da 65,00 a 75,00 €/mq. e le aree C di espansione convenzionata che si ritiene di aggiornare da 60,00 a 70,00 €/mq., perché questi lotti edificabili si stanno progressivamente riducendo di numero e

conseguentemente i valori relativi aumentano. Pertanto i nuovi valori risultano essere i seguenti:

| ZONA | VALORE TERRENO |
|---|----------------|
| ZONA A "interesse storico" | €/mq. 50,00 |
| ZONA B/1 "ristrutturazione e completamento" | €/mq. 50,00 |
| ZONA B/2 "di completamento" | €/mq. 75,00 |
| ZONA C "espansione convenzionata" | €/mq. 70,00 |
| ZONA C "espansione non convenzionata" | €/mq. 30,00 |
| ZONA D "industriale - artigianale convenzionata o immediatamente edificabile" | €/mq. 45,00 |
| ZONA D "industriale - artigianale da convenzionare" | €/mq. 26,00 |
| | |

2. La variazione nella metodologia di calcolo del **punto 3)** della deliberazione n. 18/2009 nel seguente modo:

"per le aree classificate come "agricole" o come "non edificabili" poste all'esterno delle zone omogenee edificabili e costituenti il lotto di pertinenza di fabbricati che non hanno i requisiti della ruralità ai sensi della vigente normativa, ovvero nel caso di costruzioni colabenti o con intervento di recupero in corso, sono da intendersi assimilabili su tutto l'intero Comune alla ZONA C "ESPANSIONE CONVENZIONATA". La superficie di riferimento è quella dell'intero lotto (costituito dal Mappale sul quale insiste il fabbricato rurale o l'unità colabente o l'unità in corso di definizione) con un massimo di mq. 1.000";

VISTO il D.Lgs n. 267/2000;

CON VOTI UNANIMI, espressi per alzata di mano;

PROPONE

1. Per le aree già citate nella precedente deliberazione **punto 2)** della G.C. n. 18 del 18/03/2008, **SI CONFERMANO** i seguenti valori medi:

| ZONA | VALORE TERRENO |
|---|----------------|
| ZONA A "interesse storico" | €/mq. 50,00 |
| ZONA B/1 "ristrutturazione e completamento" | €/mq. 50,00 |
| ZONA B/2 "di completamento" | €/mq. 75,00 |
| ZONA C "espansione convenzionata" | €/mq. 70,00 |
| ZONA C "espansione non convenzionata" | €/mq. 30,00 |
| ZONA D "industriale - artigianale convenzionata o immediatamente edificabile" | €/mq. 45,00 |
| ZONA D "industriale -artigianale da convenzionare" | €/mq. 26,00 |
| | |

2. La variazione nella metodologia di calcolo del **punto 3)** della deliberazione n. 18/2009 nel seguente modo:

"per le aree classificate come "agricole" o come "non edificabili" poste all'esterno delle zone omogenee edificabili e costituenti il lotto di pertinenza di fabbricati che non hanno i requisiti della ruralità ai sensi della vigente normativa, ovvero nel caso di costruzioni colabenti o con intervento di recupero in corso, sono da intendersi assimilabili su tutto l'intero Comune alla ZONA C "ESPANSIONE CONVENZIONATA". La superficie di riferimento è quella dell'intero lotto (costituito dal Mappale sul quale insiste il fabbricato rurale o l'unità colabente o l'unità in corso di definizione) con un massimo di mq. 1.000";

- 3) Di **comunicare** questa deliberazione al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 8 del

Regolamento ICI approvato con delibera di C.C. n. 15 del 31.03.2006 e s.m.;

4) Di stabilire la riduzione del 25% dei valori medi per zone omogenee come sopra indicati che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

A) Aree edificabili che per la loro conformazione nell'ambito della proprietà immobiliare oggetto di accertamento, non sono suscettibili di edificazione autonoma;

B) Aree edificabili che per la loro conformazione nell'ambito della proprietà immobiliare oggetto di accertamento, sono suscettibili di edificazione autonoma e distaccata dall'esistente ma non sono serviti da strade.

C) Aree edificabili ubicate in zone per le quali è stata verificata la difficoltà di edificazione a causa delle problematiche del suolo che risulta poco idoneo per una costruzione di manufatti, se non con particolari ed onerose opere di fondazione e, per questi motivi, già censite negli studi geologici e geotecnici per la redazione del nuovo P.R.G., oppure se non già censite, oggetto di più approfondite indagini da parte dei richiedenti a dimostrazione di difficoltà edificatorie;

D) Aree di espansione lottizzata e convenzionata, con convenzione scaduta e non completamente urbanizzata e non edificata per mancanza di richiesta di edificabilità`.

Per usufruire della riduzione di cui sopra, i proprietari od usufruttuari delle aree debbono presentare apposita richiesta scritta al Comune di San Giorgio di Pesaro con allegata la seguente documentazione:

- tecnica cartografica che dimostra la ragione che pregiudica notevolmente la edificabilità, con allegato stralcio del P.R.G., stralcio catastale e precisi riferimenti catastali, con allegate eventuali perizie geologiche-geotecniche, eventuali dimostrazioni di eccessiva acclività, eventuali dimostrazioni planimetriche per forma e dimensioni che il lotto risulta difficilmente edificabile, eventuale altro che dimostri quanto previsto alle precedenti lettere.

Perché la richiesta corredata dalla documentazione di cui sopra venga accolta, l'interessato deve ottenere apposita conferma scritta da parte dell'Area Tecnica Comunale oppure dell'Area Finanziaria Comunale. Il Comune se ritiene necessario, può richiedere anche integrazioni idonee a dimostrare quanto richiesto e poi dopo la consegna di tali integrazioni procedere a conferma o diniego.

INFINE, con separata ed unanime votazione,

P R O P O N E

- **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, ultimo comma, del T.U.E.L. emanato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la sopradescritta proposta di deliberazione e ritenutala condivisibile appieno;

ACCERTATO, che la stessa é corredata dai pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI unanimi favorevoli resi nei modi di legge;

D E L I B E R A

- **DI APPROVARE** la proposta di deliberazione di cui in premessa che si intende richiamata integralmente nel presente dispositivo.

INFINE, data l'urgenza di provvedere in merito, con separata ed unanime votazione,

D E L I B E R A

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il presente verbale, viene approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
LANDINI ROBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. SSA PALATRONI LUCIA

N. 239 Registro Pubblicazioni

PUBBLICAZIONE

Della presente deliberazione viene iniziata oggi 16-05-11, la pubblicazione nel sito informatico di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69).

Contemporaneamente viene inviata comunicazione della medesima:

Ai capigruppo consiliari in elenco (art. 125, c. 1, D.Lgs. n. 267/2000)
prot. n. 2608 del 16-05-11.

Alla Prefettura (art. 135, c. 2 D.Lgs. 18.8.00, n. 267).

Il Segretario Comunale
DOTT. SSA PALATRONI LUCIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata pubblicata nel sito informatico di questo Comune per quindici giorni consecutivi, dal 16-05-11 al 31-05-11.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, c. 3, del D.Lgs. n. 267/2000.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs. n. 267/2000).

Dalla residenza comunale, li 01-06-11

Il Segretario Comunale
DOTT. SSA PALATRONI LUCIA