



## COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA

con sede in S. Piero in Bagno  
(Provincia di Forlì-Cesena)

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 146**

**Data 16/11/2018**

**OGGETTO: REVISIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI BAGNO DI ROMAGNA – APPROVAZIONE.**

L'anno duemiladiciotto il giorno sedici del mese di Novembre alle ore 11.30 nell'apposita sala delle adunanze del Palazzo Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla seduta risultano presenti:

<b>1 - BACCINI</b>	<b>Marco</b>	<b>Sindaco</b>	<b>presente</b>
<b>2 - ROSSI</b>	<b>Alessia</b>	<b>Vicesindaco</b>	<b>presente</b>
<b>3 - SEVERI</b>	<b>Alessandro</b>	<b>Assessore</b>	<b>presente</b>
<b>4 - LAZZARI</b>	<b>Enrica</b>	<b>Assessore</b>	<b>presente</b>
<b>5 - SPIGHI</b>	<b>Enrico</b>	<b>Assessore</b>	<b>presente</b>

Assume la presidenza il **dr. Marco Baccini**

Partecipa il Segretario Generale **dr. Giancarlo Infante**

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'oggetto, in particolare,

## LA GIUNTA COMUNALE

### RICHIAMATI:

- il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (Norma istitutiva e disciplinante l'ICI) con particolare riferimento agli articoli sotto citati;
- 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;
- l'art. 2, comma 1, del 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;
- gli artt. 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 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", che disciplina l'anticipazione in via sperimentale dell'applicazione dell'IMU a decorrere dall'anno 2012 e successive modifiche ed integrazioni;
- 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;
- 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;

### RICHIAMATI, altresì:

- il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.M.U., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 16 marzo 2018;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 30/01/1999 avente ad oggetto "Imposta Comunale sugli Immobili – definizione del valore di mercato delle aree edificabili" con la quale si prendeva atto e si proponeva al Consiglio Comunale l'approvazione dei valori risultanti dal verbale predisposto dalla commissione istituita allo scopo di supportare il Settore Sviluppo e Assetto del Territorio nella definizione del valore di mercato delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili (ICI);
- la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU anno 2012 approvata con Deliberazione G.C. n. 36 del 21/03/2003, con la quale si era provveduto ad un adeguamento percentuale dei valori edificabili ai fini IMU;

ATTESO che l'art. 6 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.M.U., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 16 marzo 2018, che al comma 4 recita, "Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta Comunale, può determinare, periodicamente e per zone omogenee i valori venali medi in comune commercio delle stesse. La determinazione dei valori da parte del Comune, è comunque da ritenersi unicamente un supporto tecnico utile ai fini dell'attività di controllo dell'ufficio. In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti";

VISTO che il Comune di Bagno di Romagna è dotato di:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 08/11/2006, vigente dal 06/12/2006;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 21/04/2009 è stato approvato il RUE, vigente dal 29/07/2009;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 15/11/2017, vigente dal 29/11/2017;

VISTE:

- la previgente Legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "*Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio*", in quanto applicabile in ragione dell'art. 4 della Legge Regionale 19 dicembre 2017 n. 24;
- la nuova Legge urbanistica regionale n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" approvata in data 21 dicembre 2017 e vigente dal 01 gennaio 2018;

ATTESO che a seguito dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici del Comune di Bagno di Romagna, in sostituzione del Piano Regolatore Generale, si è reso necessario riformulare lo studio dei valori delle aree edificabili ai fini IMU, coerentemente con le attuali zonizzazioni inerenti agli ambiti PSC, tessuti di R.U.E e ambiti di P.O.C. come definiti nelle schede di dettaglio del piano;

DATO ATTO che:

- con determinazione n. 254 del 02/08/2018 si è proceduto ad affidare il servizio per la revisione dei valori di riferimento delle aree edificabili soggette ad IMU del Comune di Bagno di Romagna alla Ditta Municipia S.p.A. con sede in via Guglielmo Marconi, 10 - Bologna;
- la stesura definitiva e completa della revisione dei valori di riferimento delle aree edificabili soggette ad IMU elaborata da Municipia S.p.A. è stata trasmessa all'Ufficio Tributi e al Settore Sviluppo e Assetto del Territorio del Comune di Bagno di Romagna con Prot. n. 13794 del 16/11/2018;

CONSIDERATO che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ha scopo di indirizzo verso i contribuenti, che debbono provvedere autonomamente alla liquidazione dell'imposta dovuta, nonché di limitare il potere di accertamento del Comune, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato, secondo criteri tesi a ridurre l'insorgenza del contenzioso;

TENUTO CONTO 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;

RITENUTO di dover procedere alla determinazione dei valori delle aree edificabili del territorio comunale al fine del loro assoggettamento all'imposta municipale propria, precisando tuttavia che tali valori non sono vincolanti né per il Comune, né per il contribuente;

RICHIAMATO che ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs n.267/2000 rientra fra le competenze del Consiglio comunale la mera istituzione e ordinamento dei tributi locali, mentre competenza residuale e gestionale nella medesima materia viene riconosciuta dall'art.48 del medesimo decreto alla Giunta Comunale;

ACQUISITI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 dai seguenti Responsabili:

- Responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del Territorio Arch. Roberta Biondi: parere favorevole per la regolarità tecnica ;
- Responsabile del Servizio Finanziario, Dott.ssa Federica Rossi: parere favorevole per la regolarità contabile;

All'unanimità dei voti espressi per alzata di mano;

## **DELIBERA**

1. Di approvare la “*Revisione dei valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU ubicate nel territorio comunale di Bagno di Romagna*” (Prot. n. 13794 del 16/11/2018;) predisposto dalla Ditta Municipia S.p.A. con sede in via Guglielmo Marconi n.10 - Bologna, composto dai seguenti elaborati, che si allegano al presente atto, quali parti integranti e sostanziali:

Allegato A1 – TABELLA VALORI TESSUTI

Allegato A2 – TABELLA VALORI AMBITI

Allegato B1 – ELABORATO GRAFICO 01

Allegato B2 – ELABORATO GRAFICO 02

Allegato B3 – ELABORATO GRAFICO 03

Allegato B4 – ELABORATO GRAFICO 04

Allegato B5 – ELABORATO GRAFICO 05

Allegato B6 – ELABORATO GRAFICO 06

Allegato B7 – ELABORATO GRAFICO 07

Allegato B8 – ELABORATO GRAFICO 08

Allegato B9 – ELABORATO GRAFICO 09

Allegato B10 – ELABORATO GRAFICO 10

Allegato B11– LEGENDA

Allegato C1 – RELAZIONE

2. Di dare atto che i valori individuati e approvati con il presente atto, sono utilizzabili esclusivamente ai fini della determinazione dell'IMU, quale strumento di supporto tecnico;
3. Di trasmettere il presente atto completo degli allegati all'Ufficio Tributi;
4. Di pubblicare il presente atto completo degli allegati sul sito istituzionale dell'Ente.

Di seguito, attesa l'urgenza di provvedere in merito, con separata ed unanime votazione espressa per alzata di mano, la Giunta Comunale **DICHIARA** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/00, per una celere trasmissione dei valori di mercato delle aree edificabili ai fini IMU al Servizio Tributi per l'espletamento delle proprie attività.

-----  
**PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE**

---

**OGGETTO: REVISIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI  
AI FINI IMU UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI BAGNO  
DI ROMAGNA – APPROVAZIONE.**

---

1. RESPONSABILE DEL SETTORE SVILUPPO E ASSETTO DEL TERRITORIO:  
Arch. ROBERTA BIONDI.

In ordine alla regolarità tecnica

Parere favorevole

Data, 16/11/2018

firma

Arch. Roberta Biondi

---

2. RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO: Dott.ssa Federica Rossi.

In ordine alla regolarità contabile

Parere favorevole

Data, 16/11/2018 firma

Dott.ssa Federica Rossi

---

Parere inserito nella delibera di G. C. n. 146 del 16/11/2018

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
(avv. Marco Baccini)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Giancarlo Infante)

---

Certifico che la presente delibera è stata affissa oggi all'Albo Pretorio ove resterà per gg. 15 consecutivi.

S. Piero in Bagno, 22/11/2018

IL VICE SEGRETARIO  
(Dr. Paolo Di Maggio)

---

Attesto che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 22/11/2018 al 7/12/2018 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

S. Piero in Bagno, li

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Giancarlo Infante)

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 18/12/2018 ai sensi dell' art. 134 – III comma – del D.Lgs 18/08/2000 n. 267.

S. Piero in Bagno , li

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Giancarlo Infante)