



COMUNE DI CESENA

Processo verbale delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta del **18/12/2008** - delibera n. **221**

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

L'anno **DUEMILAOTTO (2008)**, il mese di **DICEMBRE**, il giorno **DICIOTTO**, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione, previo avviso scritto notificato in tempo utile ai consiglieri.

Presiede il cons. **INES BRIGANTI**

Assiste il **SEGRETARIO GENERALE dott. MANUELA LUCIA MEI**

Risultano presenti i Consiglieri:

COGNOME NOME		COGNOME NOME	
CONTI GIORDANO	P	MANCINI MAURIZIO	P
BRIGANTI INES	P	MARCHI MATTEO	P
ANGELI STEFANO	P	MAZZOTTI MASSIMILIANO	P
BALZONI ALEN	P	MONTANARI ANDREA	P
BARONIO GUSTAVO	A	PIERI GRAZIANO	P
BIONDI GIAMPIERO	P	PIERI MARIA LUISA	A
BRIGHI MATTEO	P	PISTOCCHI GIULIANO	P
CELLETTI ANTONELLA	P	RAGGI GIOVANMATTEO	P
DI PLACIDO LUIGI	P	RICCI RITA	P
DONINI MONICA	P	ROSSI GIANFRANCO	P
FABRI DAVIDE	A	SINTINI NAZARIO	P
FAGIOLI LEO	P	SOLDATI ANDREA	P
FERRINI LUCA	P	TANI OSCAR	P
LANDI FABRIZIO	P	UGOLINI DENIS	A
MAGNANI ALBERTO	A	VENTURELLI CLAUDIO	P
MANCINI LUCA	A		

Presenti: n. 25 - Assenti: n. 6

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri:

GIAMPIERO BIONDI
MASSIMILIANO MAZZOTTI
NAZARIO SINTINI

Sono presenti gli Assessori:

FAUSTO AGUZZONI - SEVERINO BAZZANI - LEONARDO BELLINI - LORENZO GASPERONI - DANIELE GUALDI - MAURA MISEROCCHI - MARINO MONTESI - MARIA GRAZIA ZITTIGNANI -

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il D.Lgs. n. 504 del 1992 avente ad oggetto "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421" istitutivo della Imposta Comunale sugli immobili, prevede tra i presupposti di tale imposta il possesso di aree edificabili oltre a fabbricati e terreni agricoli;

Atteso che l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 504 del 1992, definisce area edificabile quella 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;

Considerato inoltre che all'art. 5, comma 5, il predetto Decreto Legislativo stabilisce che la base imponibile dell'Imposta Comunale sugli Immobili è costituita dal valore 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Atteso che il D.Lgs. n. 446 del 1997 avente ad oggetto "Istituzione dell'imposta regionale sulle attività produttive, revisione degli scaglioni, delle aliquote e delle detrazioni dell'Irpef e istituzione di una addizionale regionale a tale imposta, nonché riordino della disciplina dei tributi locali" prevede all'art. 52, comma 1, che le province ed i comuni possano disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, e all'art. 59, comma 1, lettera g) che i Comuni possano 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;

Dato atto che la finalità della possibilità attribuita al Comune di determinare il valore delle aree fabbricabili è quella di fornire ai proprietari di immobili uno strumento di valutazione che risponda il più possibile a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti e ridurre nel contempo il contenzioso tributario;

Richiamato, in tale ottica, il vigente Regolamento per l'applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili che all'art. 3, comma 1, prevede che l'Amministrazione Comunale possa determinare periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio di questo Comune, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Atteso inoltre che nel medesimo Regolamento all'art. 3, comma 2, è previsto che nel caso in cui l'imposta dovuta per le aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti e determinati dal Comune, non si faccia luogo ad alcun accertamento del loro maggiore valore;

Considerato che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 221 del 22.10.2001 sono stati determinati a far data dal 1.01.2002 i valori di riferimento per la individuazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili, agli effetti della applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili, per zone omogenee nelle quali venne suddiviso il territorio comunale;

Considerato che si è ravvisata la necessità di aggiornare, a distanza di sette anni, il valore delle aree edificabili poste nel Comune di Cesena, attraverso uno studio che rideterminasse i valori delle aree edificabili in comune commercio rispetto a quelli approvati con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 221 del 2001, per meglio rispondere al dettato normativo che prevede per gli enti di procedere ad una determinazione periodica e per zone omogenee del territorio del valore delle medesime;

Atteso che a tal fine, con determinazione dirigenziale n. 2173 del 13.12.2007, è stato affidato idoneo incarico alla Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena;

Considerato che in data in data 30.06.2008, l'Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena ha provveduto a trasmettere lo "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio comunale di Cesena", comprensivo di schede riferite ai dati storici del valore fabbricati residenziali e produttivi nonché le schede di calcolo del valore di trasformazione delle aree oltre alla Planimetria del territorio comunale e delle relative zone ICI;

Atteso che lo studio attribuisce un valore di mercato alle aree edificabili di questo Comune, distinte per zone ICI e per destinazione urbanistica;

Atteso che in data 28.10.2008 è stato presentato il predetto Studio alle Organizzazioni Professionali, Sindacali e agli Ordini Professionali nonché ai componenti la competente Commissione Consiliare;

Considerato che rispetto ai valori riportati nello Studio allegato alla presente deliberazione possono intervenire elementi incidenti sulle singole aree con possibilità di ridurre il valore delle stesse;

Ritenuto pertanto di dover prevedere la possibilità per i contribuenti di produrre idonea istanza avverso il valore attribuito dallo Studio all'area di interesse in caso di comprovati e documentati motivi;

Ritenuto altresì di prevedere che le istanze debbano essere valutate tecnicamente da una idonea Conferenza dei Servizi appositamente costituita, procedendo ad integrare in tal senso il vigente Regolamento Comunale ICI;

Ritenuto di procedere ad una verifica su base biennale dei valori delle aree edificabili poste nel territorio comunale, avvalendosi della Conferenza dei Servizi come sopra costituita, demandando alla Giunta Comunale l'aggiornamento dei valori;

Su conforme proposta del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie;

Acquisito il parere di regolarità tecnica da parte del Dirigente del Settore proponente, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Attesa la propria competenza ai sensi art. 42 D.Lgs n. 267-2000;

Esaminata in 1^a commissione consiliare il 25.11.2008;

Nel corso della presentazione escono i consiglieri S. Angeli, M. Mancini, M.Marchi, R.Ricci, G.Rossi, ed il Sindaco Conti, per cui risultano 19 presenti.

La votazione registra il seguente esito:

consiglieri presenti 19

astenuti 4 (Di Placido-Ferrini/PRI- Celletti/GDL-pdl- Biondi/Fi-pdl)

favorevoli 15 (PD-RC-CI)

Dopo la sopraindicata votazione rientra il consigliere M.Mancini, per cui risultano 20 presenti.

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art.3, comma 1, del vigente Regolamento comunale per

l'applicazione della imposta comunale sugli immobili i valori venali in comune commercio delle aree edificabili poste nel territorio del Comune di Cesena, determinati dallo "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio del Comune di Cesena", predisposto dalla Agenzia del Territorio di Forlì-Cesena, allegato alla presente deliberazione alla lettera "A", di cui costituisce parte integrante e sostanziale, e supportato dagli allegati depositati agli atti dell'Ufficio proponente e così numerati: n. 1, concernente le schede dati storici valore fabbricati residenziali e produttivi; n. 2, concernente le schede di calcolo del valore di trasformazione delle aree; e n. 3 consistente nella Planimetria del territorio comunale e delle relative zone ICI;

- 2) **DI MODIFICARE**, per i motivi di cui in premessa, il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, approvato con deliberazione consiliare n. 198 del 28.09.1998 e successive integrazioni e modificazioni, nel modo di seguito indicato: - integrando l'art. 3, comma 1, con la seguente dicitura "A tal fine verrà istituita una apposita Conferenza dei Servizi composta dai Dirigenti, o loro delegati, dei Settori: Risorse Patrimoniali e Tributarie (che la presiede), Programmazione Urbanistica, Sviluppo Produttivo e Residenziale, integrata con la partecipazione di componenti esterni appositamente individuati dalla Amministrazione Comunale" - abrogando il comma 4 del medesimo articolo 3. Le modifiche sono esposte all'allegato "B" alla presente deliberazione, che ne costituisce parte integrante e sostanziale ;
- 3) **DI AUTORIZZARE**, in deroga a quanto stabilito dall'art. 3, comma 1, del vigente Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) sopra richiamato, il Dirigente del Settore Risorse Patrimoniali e Tributarie, avvalendosi dell'operato della Conferenza dei Servizi di cui al punto n. 2 di cui sopra, a ridurre i valori delle aree fino ad un massimo del 30% (trenta%) a fronte di una documentata istanza di accertamento con adesione presentata dal contribuente, atta a dimostrare la non congruità della valutazione dell'area di interesse;
- 4) **DI DEMANDARE** alla Giunta Comunale, sentita la Conferenza dei Servizi di cui al precedente punto n. 2 che integra l'art. 3 comma 1 del vigente Regolamento in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, l'individuazione, per casi particolari, della riduzione del valore, nel caso in cui sull'area interessata sia previsto un intervento pubblico fortemente incidente rispetto all'edificabilità dell'area tale da modificare quanto contenuto nello studio sopra richiamato;
- 5) **DI DEMANDARE** alla Giunta comunale l'aggiornamento periodico dei valori sulla base degli elementi riferiti al mercato immobiliare, avvalendosi del contributo della Conferenza dei Servizi di cui al precedente punto 2;

- 6) **DI IMPEGNARE** la Giunta Comunale a predisporre una relazione annuale da inviare al Consiglio Comunale e da cui emerga l'andamento e l'esito delle attività svolte;
- 7) **DI DARE ATTO** che, ai sensi dell'art. 53, comma 16, della Legge n. 388/2000, come sostituito dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 448/2001, la presente deliberazione, avente carattere regolamentare, ha effetto dal 1° gennaio 2009, e sarà trasmessa, ai sensi dell'art. 52, comma 2, del D.Lgs. n. 446/1997, entro 30 giorni dalla data di esecutività, al Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- 8) **DI DARE ATTO** altresì che a decorrere dal 1° gennaio 2009, con l'entrata in vigore dei nuovi valori delle aree edificabili, tutte le disposizioni di cui alla deliberazione consiliare n. 221 del 22.10.2001 non saranno più operative, fatta salva la relativa applicazione per gli anni d'imposta precedenti;
- 9) **DI DARE ATTO**, infine, che ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 il presente provvedimento, non comportando impegno di spesa o diminuzione di entrata, non necessita dell'assunzione del parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria.

Inoltre

IL CONSIGLIO COMUNALE

Attesa l'urgenza di provvedere;

Esperita la votazione con il seguente esito:

consiglieri presenti 20

favorevoli 19 (PD-RC-CI- PRI-FI/pdl)

Astenuti 1 (Celletti/GDL-pdl)

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs n. 267/2000.

PARERI

(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE GUALDI GABRIELE

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

INES BRIGANTI

MANUELA LUCIA MEI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 23/12/2008 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 23/12/2008

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LUCIA BOLOGNESI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n.267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione è esecutiva dal 18/12/2008.

E p.c.c. per uso amministrativo
Cesena, 23/12/2008
IL FUNZIONARIO INCARICATO
Dott.ssa Lucia Bolognesi