

COMUNE di FAENZA

Prot. n.

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n. 157

Oggetto: REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I. - INTEGRAZIONI

L'anno duemilaundici, il giorno quattordici del mese di giugno (**14.06.2011**), alle ore 17.30, nella Sala Consiliare, si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio Comunale.

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| 1. de TOLLIS Luca | 16. MINARDI Gian Carlo |
| 2. SCARDOVI Angela | 17. RIDOLFI Raffaella |
| 3. PASI Roberto | 18. GRILLINI Alessio |
| 4. VISANI Ilaria | 19. VILLA Francesco |
| 5. SANGIORGI Simona | 20. BERNARDI Jorick |
| 6. ERCOLANI Patrizia | 21. MONTI Mauro |
| 7. LASI Francesco Antonio | 22. LIVERANI Andrea |
| 8. BACCARINI Antonia Maria | 23. PADOVANI Gabriele |
| 9. RONTINI Manuela | 24. FANTINELLI Stefano |
| 10. ZICCARDI Francesco | 25. PIRODDI Domizio |
| 11. FASTELLI Fabrizio | 26. BALDISSERRI Andrea |
| 12. DAMIANI Roberto | 27. MONTANARI Maurizio |
| 13. CALLEGARI Donatella | 28. BARNABE' Vincenzo |
| 14. FABBRI Nevia | 29. BANDINI Silvia |
| 15. MONTANARI Pierino | 30. BUCCI Gilberto |

Risultano assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione i Sigg.: Sangiorgi - Ziccardi - Liverani - Grillini.

E' presente il Sindaco **Dott. Giovanni MALPEZZI**

Presiede il Presidente del Consiglio **Avv. Luca de TOLLIS**

Assiste il Segretario Generale **Dott.ssa Roberta FIORINI**

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è pubblica

OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. – integrazioni

Il Presidente sottopone per l'approvazione quanto segue:

IL CONSIGLIO COMUNALE

NORMATIVA:

- Visto il Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n° 446 che dispone:
 1. all'art. 52, la possibilità per i comuni di disciplinare con regolamento le proprie entrate tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;
 2. all'art. 59, che nell'ambito della potestà regolamentare prevista dal citato art. 52, i comuni possono 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.
- Vista la L.R. n. 20/2000 entrata in vigore in data 11.04.2000 in materia di "Disciplina generale sulla tutela e uso del territorio, che ha imposto alle Amministrazioni Locali l'adeguamento dei propri strumenti urbanistici ai contenuti in essa espressa e in particolare visto l'art. 32 che disciplina il procedimento di elaborazione ed approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC);

PRECEDENTI:

- visto l'atto C. C. n° 1076/48 del 25.02.2002 avente per oggetto "Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I.;
- visto l'atto C. C. n° 5344/521 del 27.11.2003 concernente le modifiche ed integrazioni all'atto C. C. n° 1076/48 del 25.02.2002 sopraccitato;
- visto l'atto C.C. n. 1463/98 del 29.03.2007 con il quale sono state approvate ulteriori modifiche ed integrazioni con decorrenza dal 01.01.2007;

MOTIVO DEL PROVVEDIMENTO:

- dato atto che il valore venale in comune commercio delle aree edificabili in base all'art. 5 comma 5 del D. Lgs 504/92 viene determinato secondo i criteri approvati con atto C. C. n° 1076/48 del 25.02.2002, modificati ed integrati con atti C. C. n° 5344/521 del 27.11.2003 e n° 1463/98 del 29.03.2007;
- tenuto conto che per determinare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, agli effetti dell'applicazione dell'imposta I.C.I., sono stati individuati con gli atti sopraccitati nove ambiti territoriali nei quali è stato suddiviso il territorio comunale;
- visto che con delibera C.C. n. 1030/65 del 13.03.2009 è stato adottato il Piano Strutturale Associato dei Comuni dell'ambito faentino che ha individuato diverse aree del territorio comunale

OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. – integrazioni

quali ambiti per nuovi insediamenti;

Tale elemento è idoneo ad influenzare il valore del terreno comportandone di fatto una diversificazione di valore rispetto alle aree esclusivamente agricole;

- richiamate le ordinanze della Corte Costituzionale n. 41 del 27.02.2008 e n. 266 del 10.07.2008;
- richiamato il parere del Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota n. 21574/2008 del 19.11.2008 sul trattamento delle aree inserite nel Piano Strutturale Comunale ai fini ICI;
- richiamato il parere n. 9/2009 del 28.04.2009 della Corte dei Conti, Sezione Regionale di controllo per l'Emilia Romagna;
- ritenuto necessario integrare il regolamento approvato con atto C.C. n° 1076/48 del 25.02.2002 e successive modifiche ed integrazioni anche al fine di poter avere dei valori di riferimento ai fini ICI per le aree ricomprese negli ambiti per nuovi insediamenti del PSC;
- tenuto conto che la prassi estimativa tende ad applicare coefficienti di riduzione del valore attuale in relazione alla possibilità di effettuare la trasformazione programmata nel PSC e ai tempi e decisioni necessarie per renderla efficace. E' indubbio che l'inserimento di un'area nel PSC costituisce un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e pertanto considerato anche quanto fatto da parte di altri enti si ritiene di poter determinare i valori delle aree interessate dal PSC applicando una percentuale di decurtazione del 80%, rappresentativa del fattore tempo, rispetto ai valori medi delle aree limitrofe inserite nel PRG;
- ritenuto opportuno adeguare la cartografia delle nove zone individuate sul territorio comunale, integrandole con gli ambiti di nuovo insediamento del PSC, così come meglio rappresentato nelle tavole di cui all'allegato "A" parte integrante e sostanziale del presente atto;
- ritenuto di dover quantificare ai fini fiscali le diverse casistiche di intervento edilizio nelle aree a destinazione agricola secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico e, nel rispetto della diversa capacità edificatoria, attribuendo il valore in funzione della superficie utile lorda, di comprendere le aree a fianco dell'Autostrada fra quelle pregiate così come riportato nell'allegato "B" parte integrante e sostanziale del presente atto e di ampliare la zona 5 nel tratto compreso fra via Sant'Orsola e la circonvallazione a monte, così come individuata nell'allegato "A" parte integrante e sostanziale del presente atto;

Pareri:

- visti i pareri favorevoli espressi a norma dell'art. 49 del D. Lgs 267 del 18.08.2000 T. U. in ordine alla regolarità tecnica;
- visto il parere favorevole della Commissione Consigliare 1^ bilancio del 13-06-11;

DELIBERA

1. aggiornare il regolamento per la definizione ed i criteri di determinazione delle aree fabbricabili ed individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I., approvato con atto C. C. n° 1076/48 del 26.02.2002, così come modificato ed integrato con atti C. C. 5344/521 del 27.11.2003 e C.C. n. 1463/98 del 29.03.2007;
2. individuare le zone in cui è suddiviso il territorio comunale integrandole con gli ambiti di nuovo insediamento del PSC, così come meglio rappresentato nelle tavole di cui all'allegato "A" parte integrante e sostanziale del presente atto;

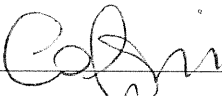
OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. – integrazioni

3. determinare i valori di riferimento in comune commercio delle aree inserite negli ambiti di nuovo insediamento del PSC agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I., stabilendo, una notevole riduzione, come indicato nelle premesse, rispetto alle aree edificabili non urbanizzate del PRG, ma un incremento rispetto alle aree che il PSC riserva con certezza all'uso agricolo;
4. approvare l'allegato A) quale parte integrante e sostanziale del presente atto, nel quale sono individuate le zone in cui è suddiviso il territorio comunale, integrate con gli ambiti di nuovo insediamento del PSC ;
5. approvare l'allegato B) quale parte integrante e sostanziale del presente atto nel quale oltre a essere confermati i valori approvati con atto C. C. n° 1463/98 del 29.03.2007 sono indicati i valori in comune commercio delle aree ai soli fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili inserite negli ambiti di nuovo insediamento del PSC ed è definito il valore da attribuire alle aree in zona agricola interessate da interventi edilizi in funzione della superficie utile lorda di progetto e l'aumento di valore per le aree a fianco dell'Autostrada;
6. confermare inoltre che:
 - a) i valori riportati nell'allegato B) sono applicati anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 del D. Lgs. 504/1992;
 - b) il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato nell'allegato B) può rendere noti tali elementi agli uffici comunali competenti, che ne effettueranno opportune valutazioni in sede di controllo;
 - c) qualora il contribuente dichiari il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori di cui all'allegato B), non compete al soggetto passivo alcun rimborso relativamente all'eccedenza dell'imposta versata a tale titolo.
7. stabilire che, secondo il disposto dell'art. 59 punto g) del D. Lgs. 15.12.1997 n° 446, non si fa luogo ad accertamento di maggior valore di aree fabbricabili nei casi in cui l'imposta dovuta risulti dichiarata e tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli fissati con il presente atto;
8. dichiarare con separata votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento a termini del 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, stante l'urgenza di definire con tempestività i rapporti derivanti dal presente provvedimento.

A norma dall'art. 49 del D. Lgs. 267 del 18.08.2000, si attesta per l'atto in oggetto la regolarità tecnica

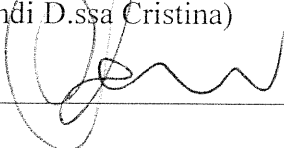
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TRIBUTI

(Capri D.ssa Cinzia)



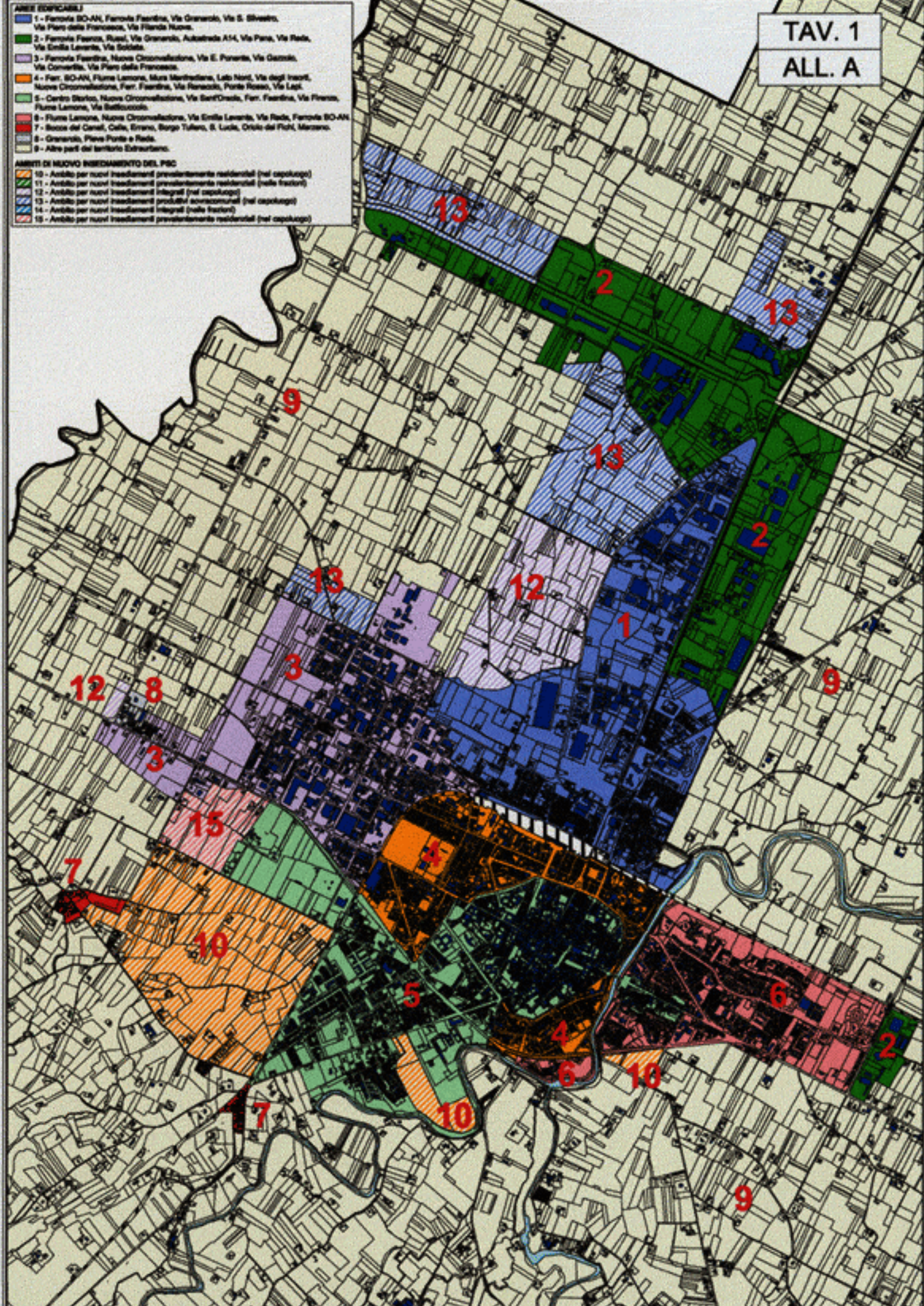
IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZE E BILANCIO

(Randi D.ssa Cristina)

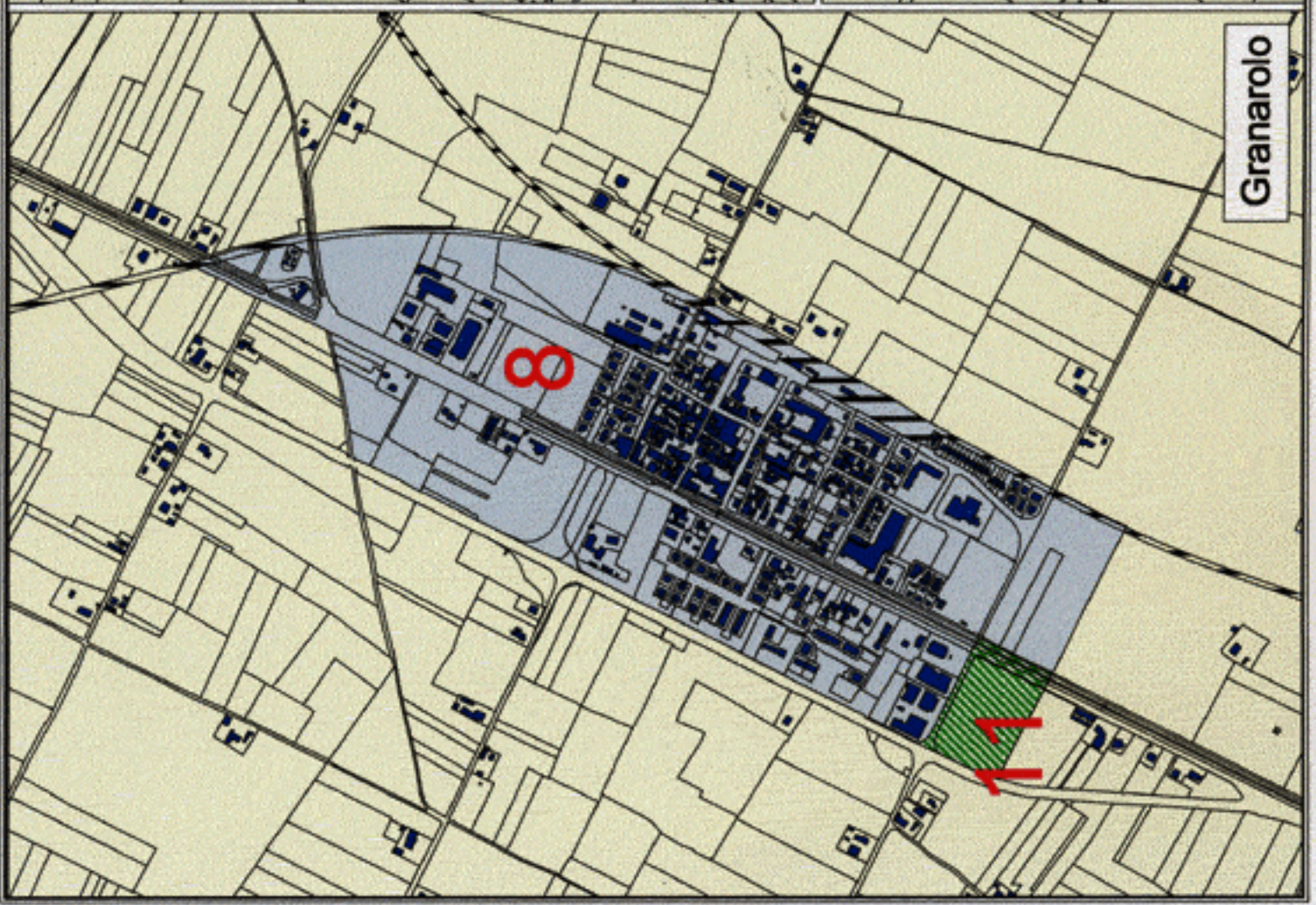
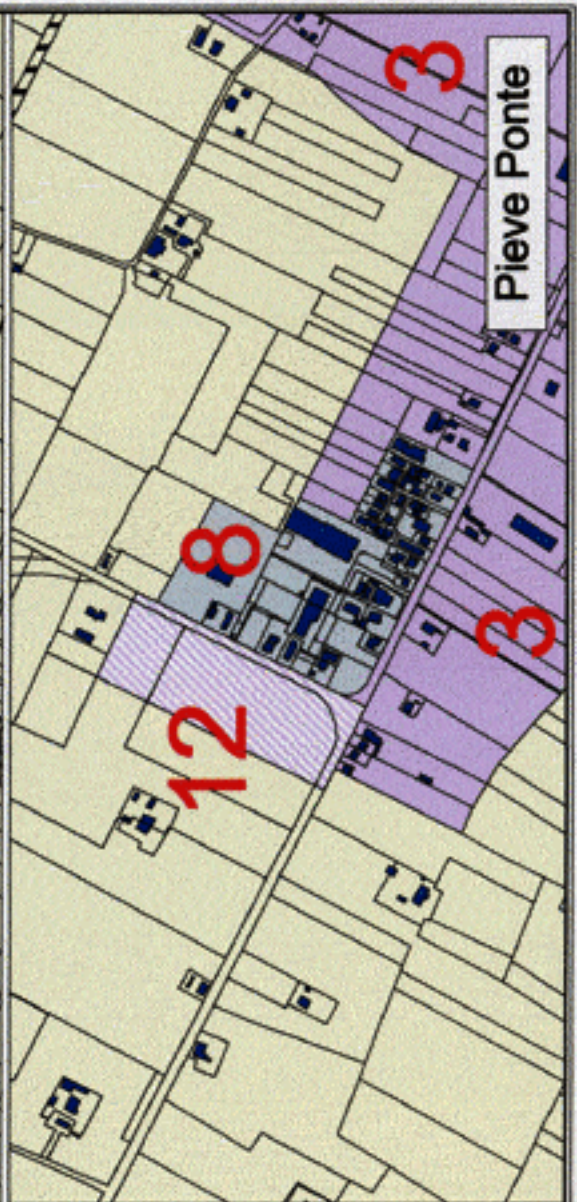
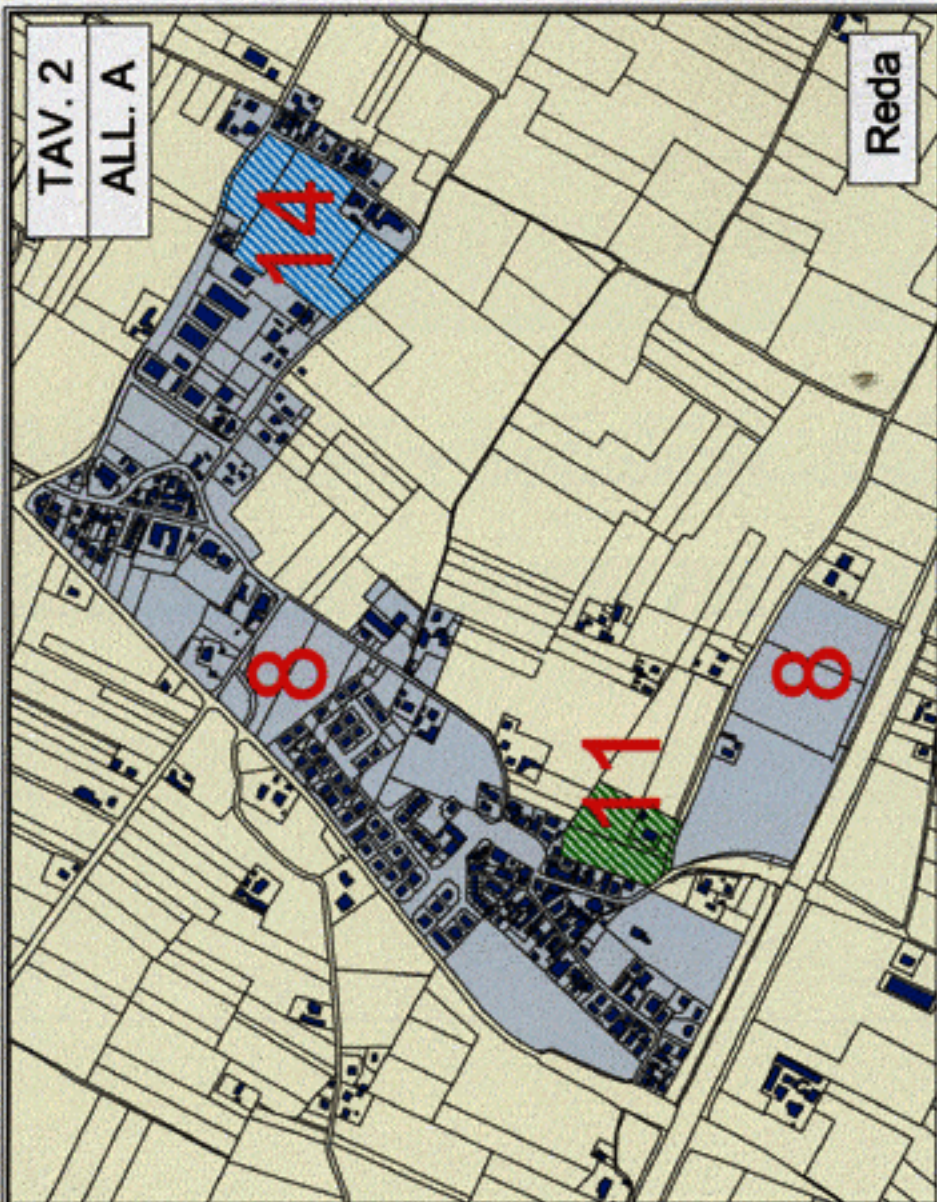


- AREE EDIFICABILI**
- 1 - Frazione BO-AN, Frazione Faentina, Via Granarolo, Via S. Silvestro, Via Piero della Francesca, Via Fianchi Nuovi.
 - 2 - Frazione Faenza, Russi, Via Granarolo, Autostrada A14, Via Pana, Via Reda, Via Emilia Lavanti, Via Sottile.
 - 3 - Frazione Faentina, Nuova Circonvallazione, Via E. Ponente, Via Gazzola, Via Convertita, Via Piero della Francesca.
 - 4 - Ferr. BO-AN, Fiume Lamone, Mura Marittime, Lago Nord, Via degli Incerti, Nuova Circonvallazione, Ferr. Faentina, Via Ronaccio, Ponte Rosso, Via Lapi.
 - 5 - Centro Storico, Nuova Circonvallazione, Via Sant'Onesio, Ferr. Faentina, Via Firenze, Fiume Lamone, Via Battucchio.
 - 6 - Fiume Lamone, Nuova Circonvallazione, Via Emilia Lavanti, Via Reda, Frazione BO-AN.
 - 7 - Bocca del Canal, Celle, Errano, Borgo Tullero, S. Lucia, Orto del Fichi, Marzano.
 - 8 - Granarolo, Pieve Ponte e Reda.
 - 9 - Altre parti del territorio Suburbano.

- AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO DEL PSC**
- 10 - Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nel capoluogo)
 - 11 - Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nelle frazioni)
 - 12 - Ambito per nuovi insediamenti integrati (nel capoluogo)
 - 13 - Ambito per nuovi insediamenti produttivi/accorciomunali (nel capoluogo)
 - 14 - Ambito per nuovi insediamenti integrati (nelle frazioni)
 - 15 - Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nel capoluogo)



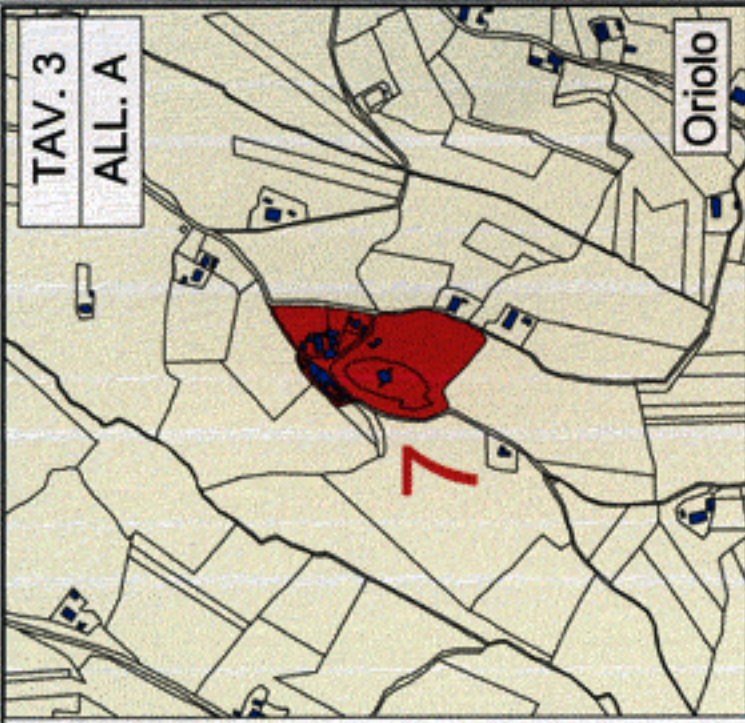
TAV. 2
ALL. A



Granarolo

TAV. 3
ALL. A

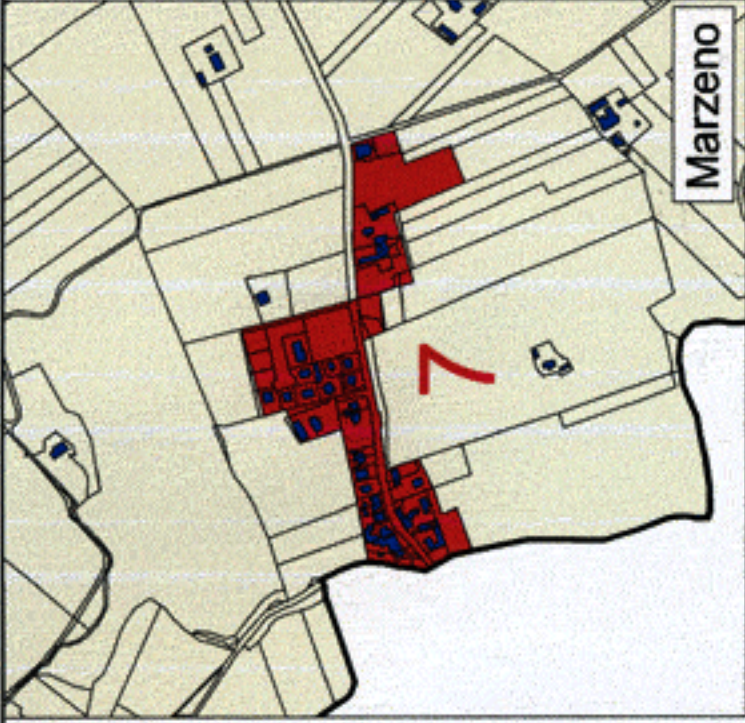
Oriolo



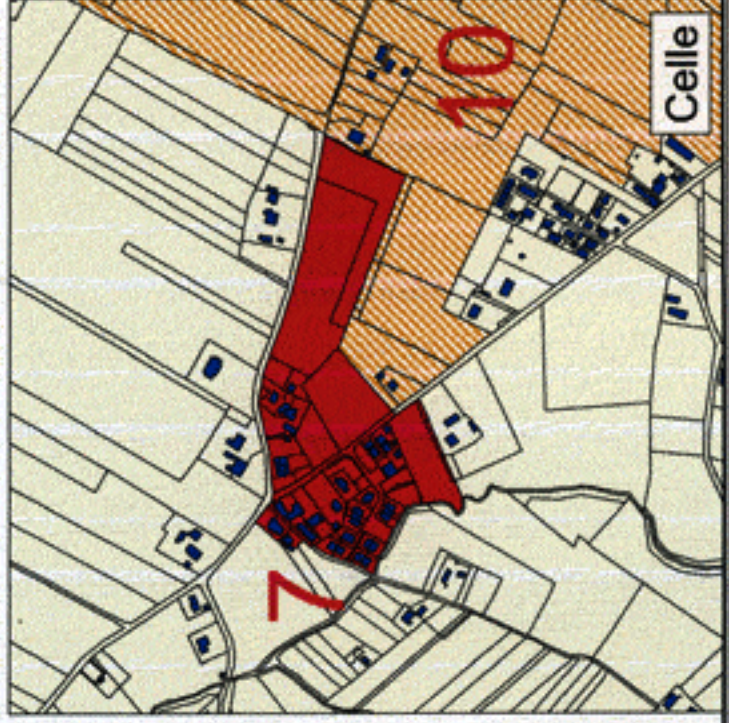
Santa Lucia



Marzeno



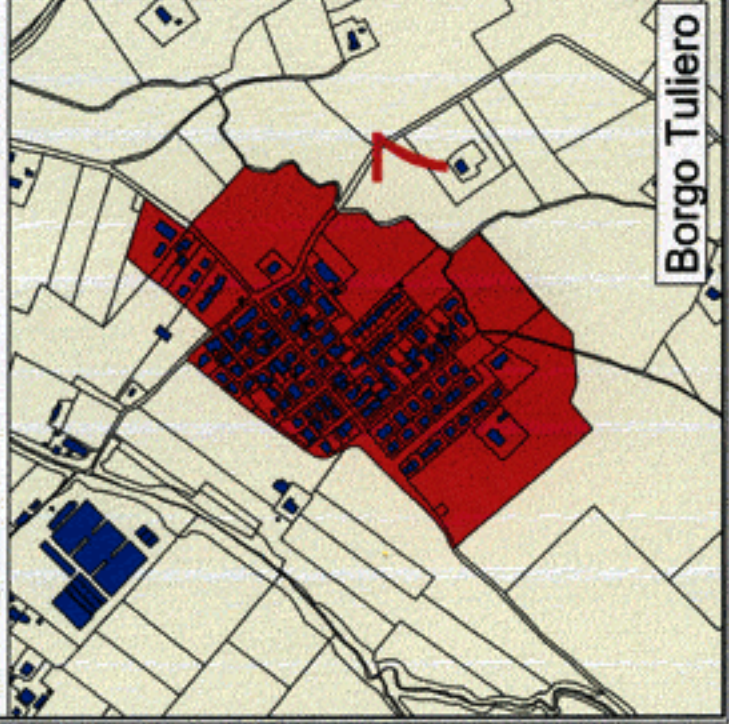
Celle



Errano



Borgo Tulliero



OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. – integrazioni

Allegato B parte integrante e sostanziale dell'atto n° <u>157</u> del <u>14/06/2011</u>					
Determinazione del valore venale in comune commercio delle Aree Edificabili ai fini I.C.I. con effetto dal 01.01.2011					
Zona		Destinazione P.R.G.	Tipologia	Valore Medio	Note
		1996	d'uso	di Mercato/mq	
1	Ferrovia BO-AN	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 280,00	
	Ferrovia Faentina		prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 135,00	(1)
	Via Granarolo	Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 85,00	
	Via S. Silvestro				
	Via P. della Francesca		prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 52,00	(1)
	Via Filanda Nuova				

2	Ferrovia Faenza	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 210,00	
	Russi		prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 110,00	(2)
	Via Granarolo	Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 55,00	
	Autostrada A14				
	Via Pana		prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 52,00	(2)
	Via Reda				
Via E. Levante					
Via Soldata					

OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. – integrazioni

3	Ferrovia Faentina Nuova Circonvallazione Via E. Ponente Via Gazzolo Via Convertite Via P. della Francesca	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 360,00	
			prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 115,00	(1-2)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 90,00	
			prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 48,00	(1-2)

4	Ferr. BO-AN, Fiume Lamone Mura Manfrediane Lato Nord Via degli Insorti Nuova Circonvallazione Ferr. Faentina Via Renaccio Ponte Rosso Via Lapi	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 420,00	(3)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 135,00	(3)

5	Centro Storico Nuova Circonvallazione Via Sant'Orsola Ferr. Faentina Via Firenze Fiume Lamone Via Batticuccolo	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 600,00	(3)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 155,00	(3)

6	Fiume Lamone Nuova Circonvallazione Via E. Levante Via Reda Ferrovia BO-AN	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 420,00	(3)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 120,00	(3)

OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. – integrazioni

7	Bocca dei Canali, Celle, Errano, Borgo Tuliero. S. Lucia, Oriolo dei Fichi, Marzeno.	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 207,00	(3)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 50,00	(3)

8	Granarolo Faentino Reda Pieve Ponte	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 200,00	(5)
			prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 75,00	(5)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 38,00	(5)
			prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 25,00	(5)

9	Altre parti del territorio Extraurbano	Area urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 115,00	(4)
			prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 60,00	(4)
		Area non urbanizzata	prev. Residenziale o mista	€ 31,00	(4)
			prev. Produttiva o artigianale/industriale	€ 21,00	(4)

OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. – integrazioni

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO DEL PSC			
N. Ambito	Tipologia d'uso	Valore medio Di mercato €/mq	Note
10	Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nel capoluogo)	€ 10,00	Art. 5.3 NTA del PSC
11	Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nelle frazioni)	€ 8,00	Art. 5.3 NTA del PSC
12	Ambito per nuovi insediamenti integrati (nel capoluogo)	€ 10,00	Art. 5.3 NTA del PSC
13	Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali (nel capoluogo)	€ 10,00	Art. 5.3 NTA del PSC
14	Ambito per nuovi insediamenti integrati (nelle frazioni)	€ 5,00	Art. 5.3 NTA del PSC
15	Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (nel capoluogo)	€ 18,00	Art. 5.3 NTA del PSC

Zone a verde privato con edifici esistenti (con procedimento edilizio in corso per ristrutturazione e/o ampliamento)			
Verde Privato	Zone Territoriali da 1 a 8	Area Urbanizzata residenziale	I valori sono ridotti al 30%.
	Zona Territoriale 9		I valori sono ridotti al 10%.

Nuova costruzione, ristrutturazione e/o ampliamento con procedimento edilizio in corso in zone agricole			
Zona Territoriale 9	Destinazione abitativa	Superficie Utile Lorda di Progetto	€ 240,00 (6)

NOTE	
	Area urbanizzata: immediatamente utilizzabile ai fini edificatori attraverso Permesso di Costruire. Ai presenti fini l'area si considera urbanizzata dopo l'approvazione, da parte dell'organo competente, del Piano Particolareggiato o del Progetto Unitario.
	Area non urbanizzata: necessita di tutte le opere di urbanizzazione (primaria, ecc.). Di norma sottoposta a Piano Particolareggiato o Progetto Unitario non ancora approvato.
(1)	Per una profondità di 100 mt., sulla via Granarolo (lato opposto al Canal Naviglio Zanelli) e nella Via S. Silvestro (da ambo i lati) e per una profondità di 100 mt. nella via Piero della Francesca (da ambo i lati), il prezzo indicato va incrementato del 20 %. Per le rimanenti aree interne alle suddette strade, il prezzo indicato va diminuito del 10 %.
(2)	Aumento del 60% del valore di riferimento per le aree prospicienti la Via Emilia e Autostrada per una profondità di ml. 100

OGGETTO: Regolamento per la definizione dei criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili e individuazione dei relativi valori venali in comune commercio agli effetti dell'applicazione dell'I.C.I. – integrazioni

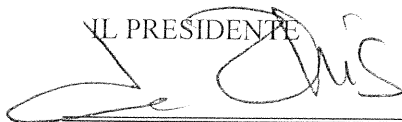
(3)	Per eventuali lotti a destinazione esclusivamente produttiva all'interno degli ambiti 4-5-6-7 il valore di riferimento viene ridotto del 20%
(4)	Si considerano, in tale ambito, anche i borghetti perimetrati, le zone interessate da schede attuative di PRG, ecc.
(5)	Aumento del 15% per le aree non urbanizzate (residenziali e produttive) all'interno di Granarolo. Riduzione del 25% per le aree urbanizzate (residenziali e produttive) all'interno di Reda.
(6)	Per le zone a monte della via Emilia è previsto un aumento fino ad un massimo del 40%

Situazioni particolari di riduzione del valore		% Riduzione
A	Aree gravate da servitù di elettrodotto di alta tensione 132 KW limitatamente al corridoio di tutela	MAX 50%
B	Aree gravate da servitù di passaggio a favore di terzi limitatamente alle parti interessate dalle servitù	MAX 10%
C	Altre situazioni particolari da valutare singolarmente e che non rientrano in una usuale casistica tipologica dei lotti edificabili. Ad esempio sono da valutare come fatti eccezionali, che attenuano fortemente la possibilità edificatoria: orientamento del lotto particolarmente penalizzante, distanze fra pareti finestrate (nelle aree di completamento) che riducano le possibilità costruttive, aree totalmente intercluse (strade pubbliche a fondo cieco o strade private), destinazioni urbanistiche o vincoli di PRG che riducano l'utilizzo degli indici edificatori o che prevedono cessioni straordinarie di aree al Comune.	MAX 20%

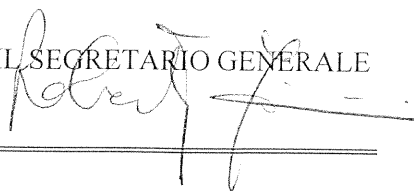
Situazioni particolari di aumento del valore		% Incremento
D	Aree prevalentemente residenziali con indice base di fabbricabilità maggiore di 1,8 mc/mq	10%
E	Aree consolidate produttive con rapporto di copertura pari al 70%	10%

Situazioni di preclusione all'utilizzo degli indici o aree interessate in prima istanza da Piani Pubblici, saranno oggetto di valutazioni puntuali motivate ad integrazione di quanto indicato nel presente allegato.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE



La presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi

E' eseguibile dal giorno della sua adozione, per dichiarazione di immediata eseguibilità

Faenza, 16 giugno 2011



IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio;

certifica

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____
- è stata ripubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Faenza per 15 giorni consecutivi dal _____ al _____
- è divenuta esecutiva il giorno _____, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Faenza, _____

IL SEGRETARIO GENERALE