



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì - Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero: **47** Data: **22/09/2011**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI PER L'ANNO 2011.

L'anno **Duemilaundici** nel mese di **Settembre** il giorno **Ventidue**, alle ore **20:30**, nella Sala del Consiglio presso la Sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale all'appello risultano presenti:

	Presente		Presente
FOIETTA FLAVIO	S	VALBONESI DANIELE	S
BOATTINI LUCA	N	RINALDINI MARIALISA	N
LOMBARDI FLEANA	S	COMANDINI ANDREA	S
NERI LUCIANO	S	BIANDRONNI GIANCARLO	S
TOSCHI ANGELO	N	SAMPAOLI FRANCO	S
LUNGHERINI PIERO	S	CAMPITELLI FLEANA	N
MAMBELLI GIOVANNI	S	VALENTINI ELISA	S
GUIDI ISABEL	S	PINI PINO	S
BRAVACCINI MAURIZIO	N	TOTALE PRESENTI	12

Sono inoltre presenti gli assessori esterni.

Partecipa il Segretario Comunale Dott. **PUPILLO MARCELLO**.

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della deliberazione, il Sindaco **FOIETTA FLAVIO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri Comunali: **VALBONESI DANIELE, VALENTINI ELISA,**

Rientrano i Conss. Lombardi e Lungherini – Presenti n. 13
Esce il Cons. Bravaccini – Presenti n. 12 consiglieri.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'imposta comunale sugli immobili è un tributo che colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli, così come definiti dall'art. 2 del D.Lgs. 504/92;

Richiamato in particolare il comma 1, lettera b) del predetto articolo 2, il quale definisce l'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 di espropriazione per pubblica utilità.”*;

Richiamato inoltre l'art. 11 quaterdecies del D.L. n. 203/2005, convertito nella L. 248/2005, il quale precisa che *“ai fini dell'applicazione del D.Lgs. n. 504/1992, la definizione prevista dall'art. 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

Visto il D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla L. 4 agosto 2006, n. 248, il quale all'art. 23, comma 2, dispone che un'area è da considerarsi 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;

Visto l'art. 8 del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI (approvato con deliberazione consiliare n. 2 del 20.01.2003, modificato con deliberazioni consiliari n. 91 del 22/12/2005, n. 94 del 19/12/2006, n. 23 del 02/04/2007 e n. 90 del 20/12/2007), il quale infatti precisa che per la sussistenza dell'edificabilità dell'area, come questa risulta definita dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n. 504/1992, è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (il regolamento precisa che si comprendono in tale definizione anche le aree ricadenti in un piano particolareggiato - "PUA" - di iniziativa privata anche se di interesse pubblico);

Visto l'art. 9, comma 6, del suddetto regolamento, il quale stabilisce che le norme dei commi dell'art. 9 si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'articolo 5, comma 6, del decreto legislativo n. 504/1992;

Atteso che l'art. 5, comma 4 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili come sopra definite è costituito 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Rilevato quindi che, per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori determinati a priori che, ancorché non espressivi del reale valore, costituiscono comunque un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni da tenere in considerazione nella determinazione del valore che deve essere di volta in volta valutato e rapportato in base alle specifiche caratteristiche dell'area;

Considerato che, in un ambito così complesso e delicato come quello delle aree fabbricabili, al fine di garantire il buon andamento, la correttezza e la trasparenza dell'azione amministrativa, si è ritenuto opportuno addivenire all'approvazione dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili per gli anni 1995-2001 rilevati sul mercato;

Visto l'art. 59, comma 1, lettera g), del D.Lgs. n. 446/1997, il quale prevede che i Comuni, con regolamento adottato a norma dell'art. 52 dello stesso decreto, possono determinare periodicamente 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;

Visto l'art. 9, comma 1, del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, il quale prevede che, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Consiglio comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

Richiamata infatti la deliberazione del Consiglio Comunale n. 116 del 17/12/2001 avente ad oggetto "Adozione dei valori di stima delle Aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'ICI per gli anni 1995/2001", esecutiva, con la quale è stata approvata la "Relazione di stima del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per gli anni 1995-2001" predisposta dalla società Icot srl (incaricata tramite determinazione del responsabile del servizio tecnico dell'Unione dei comuni n. 172 del 29/12/2000 con contratto rep. 24 del 27/03/2001);

Richiamata poi la deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 61 del 27/09/2002 avente ad oggetto "Adeguamento valori di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili dall'anno 2002", esecutiva, con la quale (ad integrazione della deliberazione sopra citata) è stata inserita una "Clausola di adeguamento valori" per gli anni successivi al 2001 ed è stato previsto per l'anno 2002 un aumento dei valori di stima dell'anno precedente del 2,3%;

Preso atto che la citata "Clausola di adeguamento valori" prevede che i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili siano rivalutati annualmente sulla base dell'indice ISTAT tramite apposita determinazione del funzionario responsabile dell'ufficio Tecnico, da approvare entro il 31 maggio di ogni anno e da pubblicare all'Albo Pretorio del comune per 30 giorni consecutivi;

Sottolineato come, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, al fine di evitare costose perizie per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti ed al fine di garantire la regolare effettuazione delle verifiche ICI nel corso dei vari anni, risulti necessario determinare anno per anno il valore delle aree fabbricabili oggetto di controllo ai fini tributari;

Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 1 del 23.01.2003 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2003 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 2,7%;

Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 56 del 10.02.2004 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2004 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 2,3%;

Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 51 del 09.02.2005 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2005 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 1,7%;

Preso atto, inoltre, che la citata "Clausola di adeguamento valori" prevede che, nel caso intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici ISTAT previsti per la rivalutazione "automatica", il nuovo valore venga rideterminato con atto del Consiglio Comunale;

Vista infatti la deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24/03/2006 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2006 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 30%, in quanto l'adeguamento "automatico" dei valori in base agli indici ISTAT approvato dall'anno 2002 all'anno 2005 aveva comportato un disallineamento dei valori medi di controllo rispetto ai valori reali di mercato, creando diseguità fiscali nel lavoro di controllo dell'ICI nei confronti dei contribuenti;

Vista inoltre la deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 02/03/2007 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2007 l'approvazione di valori medi venali di stima aggiornati in base allo "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio comunale di Santa Sofia" predisposto dall'Agenzia del territorio (affidato dal Comune tramite apposita convenzione);

Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 78 del 17.04.2008 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2008 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 1,7%;

Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 88 del 14.04.2009 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2009 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 3,6%;

Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 93 del 30.04.2010 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2010 il mantenimento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente;

Dato atto che le deliberazioni e le determinazioni suddette relative rispettivamente all'approvazione ed all'adeguamento dei valori medi venali delle aree edificabili ai fini dell'ICI sono state inviate in copia all'Ufficio Tecnico erariale ed alle principali associazioni di categoria, e pubblicate sul sito del Comune, al fine di pubblicizzare i valori di stima approvati;

Visto il P.S.C. approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 68886/146 del 14/09/2006;

Visto il R.U.E. adottato con deliberazione di C.C. n. 2 del 28/01/2009 ed approvato con deliberazione di C.C. n. 21 del 17/03/2010;

Preso atto che ai fini fiscali l'edificabilità delle aree individuate dal PSC decorre dalla data di *approvazione* del PSC stesso, in base a quanto previsto dal Regolamento comunale di applicazione dell'ICI allora vigente, *ossia dal 14/09/2006*;

Considerato che con l'approvazione del PSC e del RUE cessano definitivamente gli effetti prodotti dal PRG precedente e che ai fini fiscali l'edificabilità delle aree individuate dal RUE decorre dalla data di *adozione* del RUE stesso, in base a quanto previsto dal Regolamento comunale di applicazione dell'ICI allora vigente, *ossia dal 28/01/2009*;

Dato atto che:

- sulla base dei primi orientamenti giurisprudenziali in campo tributario, la dottrina tendeva ad escludere l'applicazione dell'ICI, come area fabbricabile, alle aree edificabili individuate dal PSC come "urbanizzabili", ritenendo applicabile l'imposta solo al momento della adozione del POC;

- al contrario il più recente orientamento in materia di interpretazione del concetto di edificabilità ai fini ICI, come si evince anche dall'ordinanza n. 41/08 della Corte Costituzionale e da varie sentenze della Corte di Cassazione n. 23436/2008 e n. 14700/2008, fissa i seguenti principi:

- si considera fabbricabile anche l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, ancorchè questo non sia stato approvato dalla regione o non siano stati adottati gli strumenti attuativi;
- la disposizione denunciata, dotata della stessa forza della legge 212/2000, è idonea ad abrogare implicitamente quest'ultima e ad introdurre una valida norma di interpretazione autentica;
- la potenzialità edificatoria dell'area – anche se prevista da strumenti urbanistici "in itinere" o ancora inattuati – costituisce un elemento oggettivo idoneo a influenzare il valore del terreno;
- è errato distinguere le aree edificabili in concreto da quelle edificabili in astratto ed equiparare queste ultime alle altre aree agricole; e ciò perché l'astratta edificabilità giustifica la valutazione del terreno secondo il valore venale e differenzia tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;

- il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipart.delle Finanze – Direz.Federalismo fiscale, con nota Prot. 21574/2008/DF/DFD del 19/11/2008, in risposta al quesito di un comune sul trattamento ai fini ICI delle aree inserite nel P.S.C., ha confermato gli stessi principi sopra riportati, chiarendo che le considerazioni sviluppate sinora dalla giurisprudenza in relazione al P.R.G. possono essere estese anche alle aree inserite nel P.S.C. che rappresenta, in sostanza, lo "Strumento urbanistico generale adottato dal comune" cui fa riferimento l'art. 36, comma 2 del D.L. n.223 del 2006;

- infine, anche la Corte dei Conti – Sezione regionale di controllo per l'Emilia Romagna, con propria deliberazione n. 9 del 28 aprile 2009 e recentemente con deliberazione n. 1 del 12/01/2010, rispondendo a un quesito di un comune, ha confermato che la potenzialità edificatoria dell'area "è desumibile già a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità dell'ICI" e che "la trasformazione economica dei terreni oggetto della pianificazione deve considerarsi realizzata fin dal momento in cui lo strumento

urbanistico viene adottato”, con la conseguenza che “per quei terreni non potrà più effettuarsi una valutazione secondo il criterio del reddito dominicale”;

Considerato, inoltre, che la Comunità Montana dell'Appennino Forlivese sta terminando solo ora per il Comune, ai sensi dell'obbligo previsto dall'art. 31, comma 20, della L. 282/2002, le notifiche ai singoli proprietari dell'avvenuta edificabilità delle nuove aree;

Ritenuto opportuno quindi procedere all'approvazione di un nuovo documento tecnico ai fini dell'utilizzo dello stesso quale riferimento per la individuazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) ai sensi del D.Lgs. 504/92 per l'anno d'imposta 2011, da utilizzare in specifico proprio per le nuove aree individuate dal PSC;

Visto l'art. 13 della legge 289/2002, che consente all'ente di stabilire, con le forme previste dalla legislazione vigente per l'adozione dei propri atti destinati a disciplinare i tributi stessi (quindi tramite approvazione da parte del Consiglio Comunale), la riduzione dell'ammontare delle imposte e tasse loro dovute, nonché l'esclusione o la riduzione dei relativi interessi e sanzioni, per le ipotesi in cui, entro un termine appositamente fissato da ciascun ente, non inferiore a sessanta giorni dalla data di pubblicazione dell'atto, i contribuenti adempiano ad obblighi tributari precedentemente in tutto o in parte non adempiuti;

Ritenuto pertanto di prevedere per i contribuenti la possibilità di “definizione agevolata”, cioè senza applicazione di sanzioni, dell'ICI dovuta per gli esercizi 2006/2007/2008/2009/2010/2011 sulle nuove aree edificabili di loro proprietà inserite nel PSC, qualora i contribuenti adempiano, entro un termine fissato dall'ente stesso (in questo caso stabilito nel 31/12/2011), al versamento dell'ICI dovuta per gli anni per i quali non si è adempiuto;

Visto che esiste anche giurisprudenza in merito (Comm.Trib. Regionale Roma n. 144 del 07/04/2011), secondo la quale prima del 2006 le sanzioni devono essere disapplicate, in quanto in quegli anni persisteva una obiettiva incertezza, sia interpretativa che giurisprudenziale, generata anche da decisioni della Corte di Cassazione, sulla portata e sull'ambito di applicazione degli art. 2 lett. b e 5 comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992, mentre solo con una legge interpretativa sopravvenuta nel 2006 (L. 248/2006) ed una conseguente pronuncia della Corte di Cassazione (n. 25506/2006) è stato definitivamente chiarito che un terreno deve essere considerato edificabile ai fini ICI per il semplice inserimento del P.R.G.;

Visto che secondo altra giurisprudenza in merito (Corte di Cassazione n. 20872 del 08/10/2010) le sanzioni sulla rettifica dei valori dichiarati dai contribuenti devono essere disapplicate se il Comune non ha provveduto alla preventiva determinazione del valore delle aree edificabili, in quanto il contribuente non può ritenersi colpevole della propria condotta per una valutazione inferiore;

Visto il documento tecnico di valutazione delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.), ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992, predisposto dall'incaricato dell'Ufficio associato Urbanistica della Comunità Montana dell'Appennino Forlivese (Arch. Fausto Saragoni), relativo all'anno 2011 per tutte le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale e, in specifico, proprio per le nuove aree individuate dal PSC;

Preso atto che la prima rata dell'ICI per l'anno 2011 doveva essere versata dai contribuenti entro il 16 giugno 2011 e che lo studio suddetto era stato presentato in tempo utile per essere approvato, ma le amministrazioni comunali hanno deciso di effettuare ulteriori verifiche in proposito, rinviando così la sua approvazione;

Preso atto, infatti, che lo “Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio comunale di Santa Sofia” predisposto dall'incaricato dell'Ufficio associato Urbanistica della CMAF (Arch. Fausto Saragoni) è stato inviato ai Comuni in prima stesura nel mese di febbraio (studio conservato agli atti dell'Ufficio tributi comunale);

Preso atto che tale stesura è stata varie volte corretta, modificata ed integrata da parte dell'ufficio tributi per la parte relativa alla normativa ed alla giurisprudenza di merito ed da parte dell'UTC per la parte relativa ai valori delle aree;

Dato atto che in data 13/05/2011 si è svolto un incontro di studio ed analisi con l'incaricato dell'Ufficio associato Urbanistica della CMAF (Arch. Fausto Saragoni) e con il responsabile dell'UTC del Comune per verificare definitivamente alcuni dati ed i valori delle nuove aree introdotte con il PSC;

Dato atto che in data 14/06/2011 si è svolto un incontro con gli stessi responsabili di cui sopra, il Segretario comunale, la Giunta ed il Sindaco, al fine di approfondire ulteriormente la questione ed analizzare in maniera definitiva i valori suddetti, in modo da definirli prima della scadenza del versamento della prima rata dell'ICI per l'anno 2011;

Preso atto che l'amministrazione comunale ha però deciso di rinviare l'approvazione dei valori di stima delle aree edificabili ai fini ICI per l'anno 2011 al fine di verificare e valutare meglio i valori espressi per le aree edificabili dei nuovi comparti previsti dal PSC;

Visto che, sulla base delle osservazioni presentate dall'UTC e dall'Ufficio tributi del Comune, i valori relativi alle aree edificabili dei nuovi comparti previsti dal PSC sono stati riconsiderati insieme all'incaricato dell'Ufficio associato Urbanistica della CMAF;

Preso atto che la seconda rata dell'ICI deve essere versata dai contribuenti entro il 16 dicembre 2011 e che pertanto è necessario approvare il documento tecnico da utilizzare quale riferimento per la individuazione della base imponibile delle aree edificabili, inserendo comunque nella definizione agevolata anche l'anno di imposta 2011;

Ritenuto, pertanto, opportuno approvare i valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI derivanti dal suddetto "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio comunale di Santa Sofia" predisposto dall'incaricato dell'Ufficio associato Urbanistica della CMAF, allegato al presente atto alla lettera A), quale parte integrante e sostanziale, con efficacia dal 01/01/2011 per le aree già inserite nel PRG previgente (mantenendo gli stessi valori del 2010, dato che la crisi economica in atto è particolarmente forte nel settore immobiliare) e con efficacia dal 14/09/2006 per le nuove aree individuate dal PSC;

Ritenuto pertanto che il presente atto sia urgente e improrogabile ai sensi dell'art. 38 comma 5 del D.Lgs. 267/2000;

Vista infatti la sentenza n. 13042 del 14/06/2011 della Corte di Cassazione che considera i valori venali di stima delle aree fabbricabili ai fini ICI, determinati periodicamente e per zone omogenee dal Consiglio Comunale, come assimilabili agli studi di settore, nel senso che, pur non avendo natura imperativa, si tratta di fonti di presunzioni dedotte da dati di comune esperienza idonei a costruire supporti razionali offerti dall'amministrazione al giudice ed utilizzabili, quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al c.d. redditometro;

Visto anche il parere della Corte dei Conti della Lombardia n. 1004/2009 secondo il quale la sospensione del potere degli enti locali di deliberare aumenti dei tributi di competenza fino all'attuazione del Federalismo fiscale (in base a quanto previsto dall'art. 1 comma 7 del D.L. convertito nella L. 126/08 e dall'art. 77 bis comma 30 del D.L. convertito in L. 06/08/2008 n. 133) non si applica alla determinazione dei valori venali di stima delle aree fabbricabili ai fini ICI in quanto non si tratta di un'aliquota o di un tributo, ma di un parametro di riferimento che serve al Comune per controllare se il valore di mercato indicato nelle dichiarazioni dai contribuenti è congruo e per contrastare l'elusione fiscale;

Considerato che, pertanto, per quanto sopra precisato, l'adeguamento dei valori medi venali di stima delle aree fabbricabili ai fini ICI risulta efficace ed applicabile a partire dal 01/01/2011 per le aree già inserite nel PRG previgente (mantenendo gli stessi valori del 2010, dato che la crisi economica in atto è particolarmente forte nel settore immobiliare) e con efficacia dal 14/09/2006 per le nuove aree individuate dal PSC;

Precisato che l'ufficio tributi è tenuto ad applicare automaticamente il valore venale determinato per ogni singola zona e che solo nel caso in cui si verificino concrete situazioni di deprezzamento dell'area, a causa di particolari problemi legati all'edificabilità, potranno essere applicate riduzioni da parte dell'Ufficio tecnico, valutando caso per caso;

Visto l'art.9, comma 2, del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, il quale prevede che, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 del decreto legislativo n. 504/1992, non si fa luogo ad accertamento del loro maggiore valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti dal Comune;

Visto comunque l'art. 9, comma 3, del suddetto regolamento, il quale stabilisce che, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 1, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo in quanto i valori determinati ai sensi del comma 1 del presente articolo rappresentano solamente un valore minimo al fine di dare la certezza al contribuente che al di sopra di detti valori l'ufficio non farà accertamenti;

Constatato, pertanto, che i valori di stima approvati costituiscono un parametro di riferimento per la quantificazione ed il controllo dell'ICI come valori minimi, non utilizzabili quando il contribuente abbia già dichiarato o definito, per lo stesso anno d'imposta e/o per quelli precedenti, valori diversi per la stessa area ai fini di qualunque imposta (ad esempio valori superiori derivanti da contratti di compravendita o da accertamenti emessi da altri organi statali devono essere considerati per intero ai fini del calcolo dell'ICI), salvo il caso in cui le caratteristiche dell'area abbiano subito nel frattempo modifiche tali da giustificare la revisione del valore di mercato;

Specificato, infine, che i suddetti valori di stima sono determinati dal Consiglio Comunale esclusivamente ai fini dell'ICI e non anche per altre imposte e che, pertanto, l'eventuale utilizzo degli stessi per altri adempimenti (fiscali e non) non può essere imputato a questo Ente;

Visto il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 20/01/2003 e modificato con deliberazione di C.C. n. 91 del 22/12/2005, n. 94 del 19/12/2006, n. 23 del 02/04/2007 e n. 90 del 20/12/2007;

Visto il T.U. 18 agosto 2000, n° 267;

Acquisito il parere favorevole del responsabile del servizio tributi in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, del Tuel 18.08.2000, n. 267;

Acquisito il parere favorevole del responsabile dell'ufficio Tributi e del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, del Tuel 18.08.2000, n. 267;

Il Segretario chiarisce che con questa deliberazione non si introducono nuove tassazioni o aliquote. Si approvano invece i "valori medi di stima", elaborati dall'ufficio urbanistico della Cmaf, che verranno fatti valere per il calcolo del valore delle aree edificabili come previste nel nuovo PSC che ha sostituito il PRG. Anche senza questa deliberazione l'ufficio tributi dovrebbe provvedere ad accertare e riscuotere l'ICI per le stesse aree edificabili, come previsto dalle leggi vigenti e confermato dalla giurisprudenza consolidata. (... disturbo audio, lunga interruzione).

Con voti espressi per alzata di mano:

Presenti n. 12

Favorevoli n. 8

Contrari n. 4 (Biandronni, Valentini, Pini, Sampaoli)

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa narrativa, lo "Studio sui valori medi unitari di mercato delle aree edificabili ai fini ICI ubicate nel territorio comunale di Santa Sofia" predisposto dalla Comunità Montana dell'Appennino Forlivese (dall'incaricato dell'Ufficio associato Urbanistica), allegato al presente atto alla lettera A), quale parte integrante e sostanziale;
2. di approvare lo schema riassuntivo (allegato allo studio sopraddetto, quale parte integrante e sostanziale) dei valori medi (espressi in €/mq.) in comune commercio delle aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, anche se non siano stati ancora adottati gli strumenti attuativi (ad es. il P.O.C.), che costituiscono la base di calcolo per la determinazione del valore dei lotti, ossia l'imponibile ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2011 per le aree già inserite nel PRG previgente (mantenendo gli stessi valori del 2010) e con efficacia dal 14/09/2006 per le nuove aree individuate dal PSC;
3. di approvare la formula per il calcolo del valore del lotto e la scala parametrica dei coefficienti che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, ubicazione, superficie, forma,

ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili, allegato allo studio sopraddetto, quale parte integrante e sostanziale;

4. di applicare i valori così approvati anche ai casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 del D.Lgs. N. 504/1992;
5. di stabilire che:
 - qualora l'utilizzo edificatorio previsto nel PSC definitivamente approvato in data 14.09.2006 sia stato modificato rispetto a quello del PSC inizialmente adottato, producendo una riduzione del valore dell'area (per esempio perché è avvenuta una diminuzione della SC, sono state previste condizioni peggiorative nell'espletamento delle procedure attuative o un aumento dei vincoli previsti per l'ambito di appartenenza), in sede di accertamento dell'ICI l'ufficio tributi considererà la previsione urbanistica come definitivamente approvata dal C.C. in data 14.09.2006;
 - i contribuenti che non hanno ancora effettuato il versamento dell'ICI per gli esercizi 2006/2007/2008/2009/2010 e 2011 sulle nuove aree edificabili inserite nel PSC di loro proprietà, in quanto non a conoscenza della modifica della destinazione urbanistica dell'area, possono definire la loro posizione entro il 31 dicembre 2011, versando l'ICI dovuta maggiorata del solo saggio di interesse legale (2,5% fino al 31.12.07, 3% dal 1/1/08 al 31/12/2009, 1% dal 01/01/2010 al 31/12/2010 e 1,5% dal 01/01/2011), senza applicazione di sanzioni;
 - il perfezionamento di tale "definizione agevolata" avviene, a pena di decadenza dal diritto ad accedere all'istituto, mediante il pagamento cumulativo in autoliquidazione delle somme dovute per **solli imposta ed interessi** per tutte le annualità pregresse, dal 14/09/2006 fino all'anno 2011 compreso; **il pagamento deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2011 tramite apposito bollettino ICI-Violazioni o Ravv.operoso**;
 - per il perfezionamento della suddetta "definizione agevolata" si rende necessaria anche la presentazione della dovuta **dichiarazione di variazione ICI** e del **modulo "Definizione agevolata aree PSC"** (da cui si rilevano i dati relativi all'area – indicazioni catastali, superficie, valore, possesso, periodo – ed i conteggi effettuati per il calcolo dell'imposta e degli interessi dovuti) **da consegnarsi entro il 31 dicembre 2011**, mediante consegna al Comune oppure tramite spedizione in busta bianca recante la dicitura "Dichiarazione I.C.I. aree PSC", a mezzo raccomandata postale senza ricevuta di ritorno, indirizzata al Comune;
 - La mancata presentazione della denuncia di variazione ICI e del modulo "Definizione agevolata aree PSC" comporterà la perdita del beneficio della definizione agevolata e l'assoggettamento alle ordinarie attività di accertamento tributario con irrogazione di sanzioni ed addebito di interessi moratori;
6. di approvare, ad integrazione dello studio in argomento, la seguente Clausola di Adeguamento Valori:

"I Valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili, a partire dall'anno 2011, verranno rivalutati annualmente sulla base degli indici ISTAT; la rivalutazione automatica opera a condizione che non intervengano variazioni significative dei prezzi di mercato delle aree edificabili non in linea con gli indici citati.

La rivalutazione sarà calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, mensilmente pubblicati dall'Istituto Nazionale di Statistica.

Tale rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l'aumento intercorso tra il mese di dicembre dell'anno precedente e il mese di dicembre dell'anno precedente ancora.

Il nuovo valore sarà determinato dal funzionario responsabile dell'ufficio Tecnico, entro il 15 maggio di ogni anno e la relativa determinazione sarà pubblicata all'albo pretorio del comune per 30 giorni consecutivi.

Nel caso intervengano variazioni significative dei soli prezzi di mercato delle aree edificabili il nuovo valore sarà rideterminato con atto della Giunta Comunale; nel caso intervengano variazioni che rendano necessaria la modifica dei criteri e dei parametri di valutazione utilizzati, i nuovi criteri saranno rideterminati con atto del Consiglio Comunale, come previsto dal Regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI."
7. di dare atto che l'ufficio tributi è tenuto ad applicare automaticamente il valore medio determinato per ogni singola zona e che solo nel caso in cui si verificano concrete situazioni di deprezzamento dell'area e fondati motivi incidenti in modo negativo sul suo valore, a causa di particolari problemi legati all'edificabilità, il contribuente può rendere noti tali elementi all'ufficio tributi comunale, che effettuerà le opportune valutazioni in sede di controllo (facendo riferimento, a puro titolo esemplificativo, alle riduzioni previste dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 116 del 17/12/2001 e permettendo una riduzione eccezionale totale massima del 40% dei valori approvati con la presente deliberazione);

8. di dare atto che l'ufficio tributi non fa luogo, secondo il disposto dell'art. 59 punto g) del D.Lgs. n. 446/1997, ad accertamento di maggior valore di aree fabbricabili nei casi in cui l'imposta dovuta risulti dichiarata e tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli fissati;
9. di dare atto che l'ufficio tributi, in deroga a quanto appena detto, fa luogo ad accertamento di maggior valore nel caso in cui il soggetto abbia già dichiarato o definito per il medesimo anno di imposta e/o per quelli precedenti, ai fini comunque fiscali, il valore dell'area in misura superiore rispetto a quello dichiarato ai fini ICI, sempreché le caratteristiche dell'area nel frattempo non abbiano subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale;
10. di dare atto che, qualora il contribuente dichiari il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori individuati per l'anno di riferimento, non compete al soggetto passivo alcun rimborso relativamente all'eccedenza dell'imposta versata a tale titolo;
11. di dare atto che la presente deliberazione, avente carattere di studio di settore, ha effetto dal 01/01/2011 per le aree già inserite nel PRG previgente (mantenendo gli stessi valori del 2010) e con efficacia dal 14/09/2006 per le nuove aree individuate dal PSC, per quanto in premessa indicato;
12. di dare altresì atto 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 del parere di regolarità contabile del responsabile di ragioneria;
13. Di dare atto che il responsabile del procedimento a cui fare riferimento per eventuali informazioni e/o chiarimenti in merito è il Funzionario Responsabile I.C.I. Dott.ssa Maruska Maltoni;
14. Di dare mandato al funzionario responsabile I.C.I. di trasmettere copia delle presente deliberazione all'Ufficio Tecnico Erariale ed alle principali associazioni di categoria;
15. Di stabilire che del presente provvedimento deve essere data la massima e tempestiva divulgazione mediante pubblicazione dell'informazione sul sito Internet comunale, nonché mediante l'affissione di manifesti e l'invio di apposita comunicazione agli ordini professionali interessati e ai CAAF del territorio comunale;
16. Di precisare che al fine di dare concreta attuazione al presente provvedimento ed alle altre attività connesse, gli organi di governo e di gestione di questo Comune, nell'ambito delle rispettive competenze, attiveranno le modalità organizzative e procedurali necessarie per consentire alla presente deliberazione, nel rispetto della normativa vigente concernente gli enti locali, il raggiungimento in termini di efficienza, efficacia ed economicità degli obiettivi che questa Amministrazione intende perseguire;
17. Di dare mandato all'Ufficio Tributi ed all'Ufficio Tecnico, per quanto di competenza, di predisporre gli atti e le procedure per l'attuazione di quanto sopra disposto.

Altresì, per la necessità di dare seguito al procedimento con la massima tempestività;

A voti palesemente espressi:

Presenti n. 12

Favorevoli n. 8

Contrari n. 4 (Biandronni, Valentini, Pini, Sampaoli)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, stante l'urgenza a provvedere.

PARERE: FAVOREVOLE

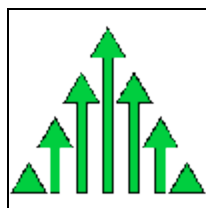
Funzionario responsabile

Ufficio tributi associato

F.to D.ssa Maruska Maltoni

PARERE: FAVOREVOLE

Funzionario responsabile
Ufficio tecnico comunale
F.to Geom. Doretta Mambrini



All. "A" alla del. C.C. n. 47 del 22/09/2011
Il Segretario comunale
F.to Dott. Marcello Pupillo



**STUDIO SUI VALORI MEDI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SANTA SOFIA**



**STUDIO SUI VALORI MEDI UNITARI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI ICI
UBICATE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SANTA SOFIA**

INDICE

COPIA.....	1
Premesso che l'imposta comunale sugli immobili è un tributo che colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli, così come definiti dall'art. 2 del D.Lgs. 504/92;.....	2
Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 51 del 09.02.2005 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2005 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 1,7%;.....	3
Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 78 del 17.04.2008 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2008 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 1,7%;.....	3
Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 88 del 14.04.2009 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2009 un aumento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente del 3,6%;.....	4
Richiamata la determinazione del responsabile del servizio tecnico comunale n. 93 del 30.04.2010 che ha previsto per le aree fabbricabili per l'anno 2010 il mantenimento dei valori medi venali di stima dell'anno precedente;.....	4
<u>1.PREMESSA.....</u>	<u>12</u>
<u>2.SCOPO DELLA ANALISI VALUTATIVA.....</u>	<u>12</u>
<u>3.INQUADRAMENTO GENERALE.....</u>	<u>12</u>
<u>4.NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA.....</u>	<u>13</u>
<u>5.ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....</u>	<u>16</u>
<u>6.CRITERI DI VALUTAZIONE.....</u>	<u>17</u>
Suddivisione territoriale.....	19
Ipotesi di base per la determinazione del valore delle aree.....	21
Metodo di calcolo del valore di un lotto qualsiasi (Vi)	22
Notazioni aggiuntive.....	23
<i>Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti.....</i>	<i>25</i>
CONCLUSIONI.....	25
Il Presidente Il Segretario Comunale.....	32
La presente è copia conforme all'originale ad uso amministrativo.....	32
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE.....	32

1. PREMESSA

La presente consulenza tecnico estimativa è stata richiesta alla Comunità Montana Appennino Forlivese per l'aggiornamento del documento redatto nell'anno 2006 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì, in applicazione della Convenzione per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica, stipulata tra l'Agenzia del Territorio ed il medesimo Comune in data 18/12/2003 protocollo n. 181572.

Tale consulenza riguarda la determinazione dei valori delle aree fabbricabili previste all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di Santa Sofia ai fini della valutazione della base imponibile per l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

2. SCOPO DELLA ANALISI VALUTATIVA

Il Committente chiese all'Agenzia di redigere uno *“studio dei valori dei terreni edificabili, da utilizzare ai fini del controllo dell'ICI”*, a partire dall'anno di imposta 2007. Ora, a seguito dell'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio che ha portato alla decadenza del Piano Regolatore Generale, si rende necessario riformulare tale studio in relazione al passaggio dalle zone urbanistiche di P.R.G. agli ambiti e sub ambiti di R.U.E..

Ai fini della quantificazione della base imponibile dell'I.C.I., l'art. 5 – comma 5° – del D.Lgs. n° 504/92 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 e della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

Per quanto sopra, anche sulla scorta delle indicazioni e della documentazione preliminarmente fornita dal Committente, l'Agenzia del Territorio aveva proceduto alla predisposizione di una relazione tecnica contenente, oltre ad un inquadramento complessivo dell'assetto del territorio, l'indicazione dei valori di mercato unitari da applicarsi ai terreni edificabili suddivisi per zone territoriali omogenee e che ora vengono suddivisi per ambiti territoriali.

3. INQUADRAMENTO GENERALE

Il territorio del Comune di Santa Sofia, è localizzato a sud della Provincia di Forlì- Cesena, al confine con la regione Toscana e la Provincia di Arezzo, nell'alta Valle del Fiume Bidente, ad una altitudine di m 257 s.l.m.. In particolare, il centro urbano è ubicato all'incirca al Km.40 della Strada Provinciale 4 (ex S.S. 310), che taglia tutta la Vallata, costeggiando il Fiume Bidente.

Il Comune conta n.4.269 abitanti (popolazione residente in base ai dati ISTAT del 2010).

Il territorio è un centro di attività legate alla forestazione, all'agricoltura, all'allevamento, nonché all'artigianato e al comparto agro-industriale.

Fa parte della Comunità Montana dell'Appennino Forlivese ed è sede della Comunità del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna.

Il centro urbano è tagliato in due dal Fiume Bidente: sulla sinistra idraulica la borgata di Santa Sofia e sulla destra quella di Mortano (in passato appartenenti a province diverse e a Stati differenti).

Il Comune, posto in territorio montagnoso e localmente geologicamente instabile, è stato colpito nei secoli (ed anche negli ultimi anni) da diversi terremoti, che hanno distrutto buona parte dell'antico assetto edilizio, ad eccezione di alcuni resti delle mura del castello.

Le frazioni più importanti sono: Corniolo, Isola, Berleta, Spinello, Calci, Camposonardo, Biserno, Collina di Pondo.

All'interno del territorio Comunale in località Ridracoli si trova l'omonima Diga, ultimata nel 1982, con struttura ad arco ed altezza 103 m, con capienza di 33 milioni di m³ di acqua, che serve 48 comuni romagnoli, più San Marino e attualmente luogo di richiamo turistico.

In località Spinello, presso il crinale che divide le Valli del Bidente e del Savio, è ubicato il grande ed attrezzato centro sportivo di "Sportilia". In località Campigna, inoltre, meta turistica sia in estate che in inverno, è in funzione, nel periodo invernale, un piccolo impianto sciistico per discesa e fondo.

4. NORMATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico, la Provincia, con delibera di Consiglio n. 68886/146 del 14/09/2006, ha approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Forlì – Cesena, che ha assunto valore ed effetti di Piano Strutturale Comunale per questo Comune; successivamente, il Comune di Santa Sofia ha approvato una variante Piano al Strutturale Comunale con delibera di Consiglio n.20 del 17/3/2010; relativamente alle aree oggetto di stima, si rileva che il territorio comunale in esame è costituito dai seguenti ambiti e sub-ambiti:

Centri storici sono le parti del territorio costituite da tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica. Non sono ammessi aumenti di volumetria.

Ambiti urbani consolidati indicano quelle parti all'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28 della L.R. 20/2000; per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Tali ambiti sono così classificati dal R.U.E.:

Sub-ambiti A10-A Porzioni urbane con funzioni prevalentemente residenziali, terziarie e servizi, da considerare sature e da non addensare o in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano storicizzata (pur non presentando una continuità di elementi di interesse storico - architettonico tale da farle considerare "centro storico") o al fine del mantenimento dell'equilibrio del carico urbanistico rispetto a limitazioni di natura ambientale o a limitazioni derivanti dalla capacità delle reti infrastrutturali e dei servizi, Sono ammessi interventi di Ampliamento e Ricostruzione a parità di volume preesistente, anche con incremento della SUL. È ammesso un incremento un tantum del 10% della SUL solo per interventi di adeguamento normativo e per servizi, in particolare per le autorimesse, fino ad un massimo per unità edilizia di 50 mq. della SUL esistente all'epoca dell'adozione del previgente P.R.G. e per un massimo di un piano.

Sub-ambiti A10-B Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a media densità edilizia con forte presenza di tipi edilizi plurifamiliari in linea e a schiera, con indice di utilizzazione fondiaria pari 0,70 mq/mq, visuale libera rispetto i confini pari 0,50, altezza massima pari 10,00mt., aree di superficie permeabile $\geq 40\%$ S.f..

Sub-ambiti A10-C Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, edificate a bassa densità edilizia, con forte presenza di tipi edilizi a villa, villa bifamiliare, schiera isolate in pendenza, con indice di utilizzazione fondiaria pari 0,55 mq/mq, visuale libera rispetto i confini pari 0,50, altezza massima pari 10,00mt., aree di superficie permeabile $\geq 40\%$ S.f..

Sub-ambiti A10-D Ambiti consolidati nelle frazioni e comunque non contigui all'area urbana centrale, con indice di utilizzazione fondiaria pari 0,40 mq/mq, visuale libera rispetto i confini pari 0,50, altezza massima pari 10,00mt., aree di superficie permeabile $\geq 40\%$ S.f..

Sub-ambiti A10-E Porzioni urbane per funzioni prevalentemente residenziali e servizi, sulla base di comparti e/o soggette a piani urbanistici attuativi del previgente P.R.G., con parametri edilizi ed urbanistici come da previgente P.R.G..

Sub-ambiti A10-F Porzioni urbane destinate a verde privato pertinenziale agli edifici circostanti. Sono destinati a verde privato e consistono in porzioni degli ambiti consolidati non edificate e non edificabili in relazione alla presenza di condizioni morfologiche inidonee (ad. es. forti pendenze) ovvero alla presenza di giardini e/o parchi privati, alberature o visuali di pregio ambientale e paesaggistico. Tali porzioni sono da sistemare e utilizzare come verde privato di pertinenza delle Unità Edilizie circostanti. E' ammessa l'installazione di elementi di arredo e di manufatti accessori. Sul patrimonio edilizio esistente sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a parità di volume e di SUL.

Sub - ambiti A13(pe1) consolidati saturi, specializzati per attività produttive, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati): Porzioni urbane per funzioni prevalentemente produttive nei quali gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali con indice di utilizzazione fondiaria per interventi solo sull'esistente pari 0,65 mq/mq, visuale libera rispetto i confini pari 0,50, altezza massima pari 12,00mt., aree di superficie permeabile \leq esistente.

Sub - ambiti A13(pe2) esistenti da completare e specializzati per attività produttive, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati): gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali. Nei sub - ambiti da completare A13(pe2) gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo secondo criteri di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali. L'indice di utilizzazione fondiaria è pari 0,65 mq/mq, visuale libera rispetto i confini pari 0,50, altezza massima pari 12,50mt., aree di superficie permeabile $\geq 20\%$.

Sub - ambiti A13(pe3) soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC Ambiti specializzati per attività produttive, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati): comprendono i comparti diretti a volumetria definita e i comparti unitari ad intervento diretto già previsti dal P.R.G. previgente, soggetti a titolo abilitativo convenzionato. Sono previsti anche ambiti produttivi in territorio rurale interessati da insediamenti produttivi artigianali di diversa natura. I parametri edilizi ed urbanistici sono come da previgente P.R.G..

Sub -ambiti A13(ce1) consolidati saturi, specializzati per attività produttive, di tipo commerciale, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati): gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali. L'indice di utilizzazione fondiaria per interventi solo sull'esistente pari 0,65 mq/mq, visuale libera rispetto i confini è pari 0,50, altezza massima pari 10,50mt., aree di superficie permeabile \leq esistente.

Sub - ambiti A13(ce2) esistenti da completare, specializzati per attività produttive, di tipo commerciale, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati): gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri

di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali. L'indice di utilizzazione fondiaria è pari 0,60 mq/mq, visuale libera rispetto i confini pari 0,50, altezza massima pari 10,50mt., aree di superficie permeabile $\geq 30\%$.

Sub – ambiti A13(ce3) specializzati per attività produttive, di tipo commerciale, esistenti (totalmente o prevalentemente edificati) soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC: comprendono i comparti diretti a volumetria definita e i comparti unitari ad intervento diretto già previsti dal P.R.G. previgente, soggetti a titolo abilitativo convenzionato. I parametri edilizi ed urbanistici sono come da previgente P.R.G..

Sub - ambiti A13(te1) consolidati saturi, specializzati per attività produttive di tipo terziario (direzionale, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati): gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali. L'indice di utilizzazione fondiaria per interventi solo sull'esistente è pari 0,80 mq/mq, visuale libera rispetto i confini pari 0,50, altezza massima pari 10,50mt., aree di superficie permeabile \leq esistente.

Sub - ambiti A13(te2) esistenti da completare, specializzati per attività produttive di tipo terziario (direzionale, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati): gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia e nuova costruzione sono finalizzati al miglioramento dell'assetto funzionale e delle caratteristiche ambientali. Gli interventi di nuova edificazione nei lotti liberi sono finalizzati al completamento del tessuto insediativo, secondo criteri di corretto inserimento funzionale e, in particolare, attraverso opere di urbanizzazione specifiche e generali. L'indice di utilizzazione fondiaria è pari 0,80 mq/mq, visuale libera rispetto i confini pari 0,50, altezza massima pari 10,50mt., aree di superficie permeabile $\geq 40\%$.

Sub - ambiti A13(te3) Sub - ambiti soggetti a piano particolareggiato vigente all'epoca dell'adozione del PSC specializzati per attività produttive di tipo terziario (direzionale, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati): comprendono i comparti diretti a volumetria definita e i comparti unitari ad intervento diretto già previsti dal P.R.G. previgente, soggetti a titolo abilitativo convenzionato. I parametri edilizi ed urbanistici sono come da previgente P.R.G..

Ambiti da riqualificare che costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati, che in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

Ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. I predetti ambiti possono altresì, contenere una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

Tali zone sono così classificate:

Territorio rurale definito dall'insieme dello spazio extraurbano, caratterizzato dalla compresenza e dalla interazione delle componenti e dei valori fisico - morfologici, naturali, ambientali, paesistici, antropici, culturali, infrastrutturali, socio-economici. Esso non comprende gli spazi utilizzati per le

infrastrutture portanti. Il territorio rurale si articola per parti omogenee in cui integrare e rendere coerenti le politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio con quelle volte a garantire lo sviluppo di attività agricole sostenibili. E' suddiviso nelle seguenti aree ed ambiti:

- Aree di valore naturale e ambientale;
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico;
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;
- Ambiti agricoli periurbani.

Sistema delle dotazioni territoriali, costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono a realizzare gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dalla pianificazione. Nel definire il sistema delle dotazioni territoriali gli strumenti urbanistici confermano la quota complessiva dell'attuale patrimonio di aree pubbliche destinate a servizi, provvedendo alla manutenzione, ammodernamento e qualificazione delle opere e infrastrutture esistenti ovvero destinando tali aree a soddisfare il fabbisogno di diverse dotazioni territoriali. Gli strumenti urbanistici stabiliscono per ciascun ambito del territorio comunale il fabbisogno di dotazioni, tenendo conto delle eventuali carenze pregresse, presenti nel medesimo ambito o nelle parti del territorio comunale ad esso adiacenti, e degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da realizzare. A tale scopo gli strumenti urbanistici possono stabilire quote di attrezzature e spazi collettivi maggiori di quelle previste dalla legge.

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, si intendono gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia; e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento.

Attrezzature e spazi collettivi sono il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva. Le attrezzature e gli spazi collettivi di carattere comunale riguardano in particolare:

- a) l'istruzione;
- b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari;
- c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
- d) le attività culturali, associative e politiche;
- e) il culto;
- f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
- h) i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento, di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. A-23 dell'Allegato alla LR 20/2000.

Dotazioni ecologiche ed ambientali del territorio costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti.

5. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'andamento del mercato immobiliare locale si conferma quanto contenuto nel documento redatto nell'anno 2006 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì ovvero che non ha avuto in generale un andamento in linea con quello del resto della realtà territoriale forlivese, in quanto non è possibile rilevare nel Comune oggetto di studio una sostanziale dinamicità del mercato. Di conseguenza, il trend di crescita che dal 2002 interessa i prezzi dei beni immobili, e che ha portato sensibili incrementi di prezzo nel capoluogo provinciale e in tutti i comuni della

pianura forlivese, per tutte le categorie di beni immobiliari, ha influenzato le quotazioni dell'appennino forlivese in modo più attenuato, portando incrementi limitati e mantenendo anche prezzi inalterati per lunghi periodi.

Quanto sopra è evidenziato dagli indicatori, utilizzati dall'Agenzia del Territorio nel precedente studio approvato con delibera di C.C. n. 10 del 02/03/2007.

L'IMI (che rappresenta il grado di intensità del mercato immobiliare di un Comune ed è la quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita) di Santa Sofia con riferimento al settore residenziale è in diminuzione dal 2004, anno in cui il mercato immobiliare nel Comune ha conosciuto un picco di crescita, ossia nel periodo in cui gli investimenti nel settore immobiliare hanno dato i maggiori rendimenti. Per quello che riguarda il commerciale l'indice risulta ancora più basso, fino ad arrestarsi completamente per il terziario ed il produttivo.

Di fatto lo scarso dinamismo rilevato è imputabile alla geografia del territorio, alla notevole distanza dai maggiori centri urbani, soprattutto in considerazione delle vie e mezzi di comunicazione disponibili (autolinee e mezzo proprio); tale contesto ha fatto sì che il Comune venisse particolarmente toccato dallo sviluppo della periferia di Forlì e dei Comuni limitrofi, legate al processo di decentramento delle residenze cittadine.

A riscontro di tale andamento, i dati provenienti dal mercato e riferibili ai terreni edificabili erano assai carenti, mentre si rilevava che la maggior parte degli atti di compravendita esaminati relativi a fabbricati erano riferibili ad immobili non di nuova costruzione. Da un primo esame del territorio si evinceva subito la mancanza di terreni edificabili all'interno del nucleo storico, essendo quasi del tutto edificato. Nella zona edificata della periferia, in quella di espansione e nelle frazioni erano presenti alcuni terreni residenziali sia di completamento che di espansione.

6. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per i criteri di valutazione si conferma quanto contenuto nel documento redatto nell'anno 2006 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì ovvero che: la relazione, come detto, ha lo scopo di determinare il "più probabile valore unitario medio di mercato", con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Santa Sofia, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.C.I. per tali immobili:

- che l'edificabilità non è subordinata all'esistenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento nel Piano Regolatore Generale;
- che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo. Infatti, al momento del suo inserimento nei piani attuativi, il terreno potrebbe risultare del tutto o in parte destinato alla formazione di spazi inedificabili (strade o verde attrezzato);
- che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i tre individuati, in cui si trova l'immobile: titolo abilitativo edilizio rilasciato, inserimento nel piano urbanistico attuativo, inserimento nel P.R.G./R.U.E..

A rafforzare la prassi è intervenuto anche un atto normativo, e precisamente l'art.36, comma 2 del D.L.223/2006 ha sancito 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”*.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento delle Finanze – Direzione Federalismo Fiscale – con nota prot. n. 21574/2008/DF/DFD del 19/11/2008, in risposta al quesito di un Comune sul trattamento ai fini ICI delle aree inserite nel P.S.C. ha confermato gli stessi principi sopra riportati, chiarendo che le considerazioni sviluppate finora dalla giurisprudenza in relazione al P.R.G. possono essere estese anche alle aree inserite nel P.S.C. che rappresenta, in sostanza, lo “Strumento urbanistico generale adottato dal Comune” cui fa riferimento l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006.

Infine, anche la Corte dei Conti – Sezione Regionale di controllo per l'Emilia Romagna, con propria deliberazione n. 9 del 28/04/2009 (ribadita poi con successiva deliberazione n. 1 del 12/01/2010), rispondendo ad un quesito di un Comune, ha confermato che la potenzialità edificatoria dell'area “è desumibile già a seguito dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale, in quanto già in quello strumento compare, con sufficiente chiarezza, l'indice di capacità contributiva ai fini dell'imponibilità dell'ICI” e che “la trasformazione economica dei terreni oggetto della pianificazione deve considerarsi realizzata fin dal momento in cui lo strumento urbanistico viene adottato”, con la conseguenza che “di tale concreto fenomeno di accrescimento di valore dei beni, deve tenersi conto anche ai fini fiscali, per cui, per quei terreni non potrà più effettuarsi una valutazione secondo il criterio del reddito dominicale”.

La giurisprudenza della Cassazione (vedi Cassazione sentenze n. 23436/2008, n. 14700/2008 e n. 25506/2006), inoltre, ha fornito sul punto una serie di elementi ugualmente idonei a consentire un'attendibile valutazione dei beni oggetto dello strumento di pianificazione generale, anche in mancanza di strumenti urbanistici attuativi; tali sono la maggiore o minore attualità della potenzialità edificatoria, il diverso stadio di definizione dello strumento urbanistico e la possibile incidenza degli oneri di urbanizzazione sul valore venale del bene.

In sintesi, ai fini ICI, la nozione di edificabilità non si carica di tutte le valenze che la caratterizzano nella legislazione urbanistica, perché la nozione di “area fabbricabile” si definisce soltanto per contrapposizione a quella di “terreno agricolo” quale presupposto di individuazione di un diverso criterio di determinazione della base imponibile.

L'inserimento di un 'area nelle zone destinate alla espansione dell'aggregato urbano, operata dal P.R.G o dal P.S.C., implica una trasformazione del suolo che, a giudizio del legislatore tributario, non consente più di apprezzarne il valore, ai fini fiscali, secondo un criterio del reddito dominicale, che resta superato di più concreti criteri di valutazione economica.

I limiti posti alla edificabilità dell'area non ne escludono, pertanto, la riconducibilità alla nozione di area fabbricabile di cui al D.Lgs. n. 504/1992, art. 2, lett. b) e la conseguente applicabilità del criterio di valutazione costituito dal “valore venale in comune commercio” definito dall'art. 5, comma 4, dello stesso D.Lgs; neppure per le aree destinate a verde privato (Cassazione sentenza n. 7676/2002), dove l'esistenza di tali vincoli incide solo nella determinazione del valore economico da attribuire all'area.

Le determinazioni estimative oggetto del presente elaborato devono essere effettuate per le aree fabbricabili aventi le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, Produttivo, Commerciale e Terziario.

Prima di addentrarci nell'esposizione della metodologia estimativa ritenuta idonea per addivenire alle determinazioni richieste dal Committente, è importante precisare che, in generale, il più probabile valore venale delle aree fabbricabili può essere determinato con i seguenti metodi:

- metodo sintetico comparativo,
- metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima.

Il secondo metodo è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

Con riferimento al **settore residenziale**, come accennato al paragrafo 5, non è stato rilevato un mercato sufficiente dinamico e trasparente dei lotti edificabili, vista l'esiguità di prezzi storici, certi e recenti, relativi a lotti di terreno di caratteristiche "ordinarie". Per contro è stato possibile accertare un numero sufficientemente ampio di prezzi/valori riferiti a fabbricati residenziali (appartamenti, case a schiera villette), per cui si potrà risalire al valore del lotto "tipo" in base al procedimento a stima di trasformazione.

Il criterio di stima basato sul valore di trasformazione si sostanzia nella differenza, scontata per il periodo intercorrente tra l'acquisto e la vendita del prodotto finito, del valore di tale prodotto ed i costi che si devono sostenere per ottenerlo.

Con riferimento al **settore produttivo**, invece, stanti le previsioni di PRG/RUE che concentrano sostanzialmente nella loc. Molinaccio la zona produttiva del Comune, si ritiene che i riferimenti di mercato reperiti rappresentino un dataset tale da poter procedere ad una valutazione sintetico-comparativa del lotto tipo.

Nella fase di applicazione ai singoli lotti di terreno, che possono differire da quello di caratteristiche ordinarie per estensione, conformazione ed indice edilizio, si procederà con l'applicazione di una serie di coefficienti di correzione.

Suddivisione territoriale

Per la suddivisione territoriale si conferma quanto contenuto nel documento redatto nell'anno 2006 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì, salve le debite sostituzioni del P.R.G. con il R.U.E. e relativa differenza fra "zone" ed "ambiti", ovvero che: al fine di individuare tutte le aree oggetto di regolamentazione urbanistica da valutare, si è proceduto al dettagliato esame del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Santa Sofia approvato con delibera di Consiglio n.21 del 17/03/2010 e all'analisi dei parametri costituenti le Norme ed i diversi vincoli urbanistici da soddisfare nell'esecuzione degli interventi edilizi.

Sono state, quindi, individuate delle ampie "zone" in cui suddividere l'intero territorio comunale, rappresentative di differenti realtà di mercato, in base alle informazioni assunte, e distinguibili tra loro per grado di sviluppo edificatorio sia residenziale che produttivo che commerciale che terziario, per l'appetibilità in relazione alla posizione sul territorio e per la presenza di servizi e collegamenti infrastrutturali. Tali zone sono da ritenersi omogenee anche rispetto i prezzi medi rilevati sul mercato locale dall'analisi di compravendite di aree e fabbricati aventi analoghe caratteristiche. Si rileva inoltre che ai fini dell'individuazione delle Microzone Catastali di cui al D.P.R. nr.138 del 23/03/1998 il Comune è individuato da un'unica microzona.

Le zone definite vengono di seguito descritte:

1^) **ZONA CENTRALE** fogli 18, 19, 20, 32, 33

FASCIA CENTRALE	
MICROZONA: 1	Capoluogo e centro storico, San Martino

ZONA OMI: B1

Centro Storico e fasce edificate a ridosso del nucleo storico caratterizzate dalla prevalente presenza di edifici residenziali con infrastrutture ben sviluppate. Ad esclusione del piccolo nucleo di fabbricati di interesse storico si rileva la presenza di edifici realizzati dal secondo dopoguerra in poi, con sporadiche presenze di insediamenti di moderna concezione.

2^) ZONA SUBURBANA 1 fogli 56,57,71 - 28,29,42,44 - 62,63 - 76,77,93 - 46,47,48 - 13,14,15 - MOR 29

FASCIA SUBURBANA	
MICROZONA: 1 ZONA OMI: E1	Frazioni minori: Corniolo, Lago di Corniolo, Cabelli, Berleta, Biserno, Isola, Sette Galli, Camposonardo, Calci, Collina di Pondo

Zona rurale con insediamenti sparsi. Nei nuclei frazionali presenza di fabbricati monofamiliari e rurali/ex rurali di vecchio impianto in parte oggetto di recenti ristrutturazioni per riconversione alla residenza. Presenza di nuovi insediamenti principalmente localizzati in singoli lotti.

3^) ZONA SUBURBANA 2 fogli MOR49, MOR54

FASCIA SUBURBANA	
Microzona unica	Frazioni minori: Spinello

Frazione urbana di discreta estensione sviluppatasi in epoca recente. Presenza di nuovi insediamenti principalmente localizzati in singoli lotti. Tale frazione è caratterizzata da una vasta area di espansione residenziale; tuttavia l'attività edilizia risulta bloccata a seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per il rischio igro-geologico da parte dell'Autorità di Bacino, che ne ha imposto il vincolo, a causa del verificarsi di movimenti franosi.

FASCIA RURALE

Territorio rurale – Zona OMI R1 – è una individuazione utile alla valorizzazione dei soli terreni agricoli e interessa ai fini della presente trattazione solo in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31, c.1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n.457.

Nel Centro storico, compreso nella Zona Centrale, si rileva la mancanza di fatto di aree libere e pronte per l'edificazione. La disciplina edilizia nel nucleo storico fa riferimento al "PIANO STRUTTURALE COMUNALE", che sostanzialmente impone la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico, non consentendo in via generale l'incremento del volume edificato esistente.

E' opportuno evidenziare, infine, che a interpretazione di quanto previsto dal D.Lgs.504/92 art.5 c.6 "In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31, c.1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n.457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, , senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, [dalla data di inizio lavori] fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato [ad esempio fino alla data della residenza o dell'accatastamento, se antecedenti la data di ultimazione lavori]".

Il Regolamento ICI del Comune di Santa Sofia all'art.6, comma 2, in specifico per i fabbricati parzialmente costruiti prevede che:

- in caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, l'area fabbricabile oggetto di imposizione viene individuata come segue: la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta allo stesso rapporto esistente tra la volumetria complessiva del fabbricato risultante dal progetto approvato e la volumetria della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato;

- nel caso in cui una o più unità immobiliari, facenti parte di fabbricato più ampio, siano oggetto di interventi di recupero, o nel caso di ampliamenti e/o sopraelevazioni, *“viene individuata come area fabbricabile oggetto di imposizione la quota dell'intera area sulla quale insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, data dal rapporto tra la volumetria delle unità immobiliari soggette a recupero e quella dell'intero fabbricato”*.

Nel caso specifico di utilizzo edificatorio dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art.31, c.1, lettere c), d) ed e) della Legge 5 agosto 1978, n.457, in Centro storico o in Zona agricola, per l'individuazione della superficie dell'area fabbricabile occorre considerare l'indice di edificabilità pari a 1, applicato alla S.U.L. (Superficie Utile Lorda) del fabbricato.

Ciò in quanto trattasi di interventi in cui non è l'indice di edificabilità del terreno o la superficie reale del terreno a consentire ed a quantificare l'intervento stesso, bensì l'edificio già esistente a consentire l'esecuzione di opere; pertanto in Centro storico e in Zona Agricola occorre determinare una superficie virtuale (come sopra indicato, S.U.L.) inerente le aree utilizzate a scopo edificatorio. Ciò vale in Zona Agricola sia per gli interventi su fabbricati già esistenti che per nuove costruzioni o ampliamenti, sia per fabbricati connessi all'attività agricola che per fabbricati non connessi all'attività agricola, sia per fabbricati di civile abitazione che per fabbricati di servizio.

In specifico la zona del Centro storico, per la sua natura e per le sue caratteristiche di mercato, viene equiparata alla zona di massimo valore (denominata zona A10-B del Capoluogo); la Zona Agricola, per il fatto che come superficie non viene considerata quella fondiaria totale ma solo la S.U.L. del fabbricato su cui si interviene, viene equiparata alla zona di massimo valore (denominata zona A10-B della Frazioni).

Di conseguenza il quesito posto dal Committente riguarda anche l'individuazione del valore delle aree comprese all'interno delle zone territoriali omogenee A.

L'oggetto di studio sarà quindi costituito dal territorio ubicato in zona centrale e suburbana in cui il Regolamento Urbanistico Edilizio individua i seguenti ambiti:

Centro Storico

Ambiti consolidati a prevalente Destinazione Residenziale

Ambiti consolidati a prevalente Destinazione Produttiva

Ambiti consolidati a prevalente Destinazione Commerciale

Ambiti consolidati a prevalente Destinazione Terziaria

Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente Destinazione Residenziale

Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente Destinazione Produttiva

Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente Destinazione Commerciale

Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente Destinazione Terziaria

Ipotesi di base per la determinazione del valore delle aree

Si conferma quanto già contenuto nello studio predisposto dall'Agenzia del Territorio ed approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 02/03/2007 per la stima analitica dei valori delle aree a

destinazione residenziale e per la stima sintetica comparativa dei valori delle aree a destinazione produttiva.

Metodo di calcolo del valore di un lotto qualsiasi (V_i)

Il valore medio in comune commercio del lotto tipo, riferito all'attualità ed espresso in valori unitari ($\text{€}/\text{m}^2$), determinato con i procedimenti spiegati al par.6.2, costituisce la base di calcolo per la determinazione del valore dei lotti reali e cioè l'imponibile I.C.I..

Il **lotto tipo** cui si è fatto riferimento nell'elaborazione dello studio predisposto da parte dell'Agenzia del Territorio già citato sopra, cioè il lotto che possiede ordinariamente le caratteristiche maggiormente apprezzate dal mercato, sia per la ubicazione, sia per destinazione urbanistica, sia per utilizzazione fondiaria e per caratteristiche dimensionali, è stato così identificato:

- per la **destinazione residenziale di completamento**: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 600, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, utilizzazione fondiaria;

- per la **destinazione produttiva terziario-artigianale**: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq. 2.000 ca., facilità di accesso con mezzi di medie dimensioni, ubicazione limitrofa alla principale infrastruttura di collegamento, utilizzazione fondiaria come prescritta da PSC.

- per la **destinazione residenziale di espansione**: Forma regolare, giacitura pianeggiante e configurazione regolare, superficie media rilevata approssimativamente di mq.20.000, ubicazione generalmente prospiciente a strade a medio/basso traffico, utilizzazione fondiaria come prescritta da PSC.

Si è quindi definita una **scala parametrica di coefficienti** che pesano l'incidenza dei più importanti aspetti (posizione relativa nella zona, superficie, ecc.) sul valore di mercato dei terreni edificabili.

Tali coefficienti saranno utilizzati per pesare le differenti caratteristiche del lotto qualsiasi rispetto al lotto tipo.

Il valore del lotto qualsiasi (V_i) potrà essere quindi così determinato:

$$V_i = V_{mu} \times S_{ft} \times C_i$$

Dove:

V_{mu} = valore medio unitario del lotto tipo per la destinazione urbanistica del lotto da stimare per la zona interessata (Centro o Frazioni)

S_{ft} = superficie fondiaria/territoriale del lotto/i da stimare

C_i = prodotto dei coefficienti che pesano le differenti caratteristiche esistenti tra il lotto tipico della zona e quello oggetto di stima.

Nelle righe successive si procede alla descrizione e definizione dei coefficienti (C_i) che influiscono sulla determinazione del valore del lotto.

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE

Tiene conto dell'incidenza, sul valore dell'appezzamento considerato, relativamente ai seguenti fattori:

- Accessibilità del lotto;
- Vicinanza alle principali vie di comunicazione;

- Vicinanza ai servizi (scuole, uffici, ecc).

COEFFICIENTE UBICAZIONE (U)	DI	Pregiata	Normale	Svantaggiata
		1,05	1,00	0,95

COEFFICIENTE DI FORMA

Considera l'incidenza della diversa morfologia dei lotti sulla potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico;

COEFFICIENTE FORMA (F)	DI	Forma regolare	Forma irregolare
		1,00	0,95

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE

Considera l'influenza associabile all'estensione dell'area ed alla conseguente variazione di valore unitario;

COEFFICIENTE SUPERFICIE (S)	DI	Minore del lotto ordinario	Superiore al lotto ordinario
		0,90	1,00

In specifico in Centro storico o in Zona agricola, come già nel paragrafo precedente evidenziato, il valore del lotto qualsiasi (Vi) potrà essere quindi così determinato:

$$Vi = Vmu (A10-B) \times SUL \times 1$$

Notazioni aggiuntive

Per le Notazioni aggiuntive si conferma quanto contenuto nel documento redatto nell'anno 2006 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì ovvero che: con riferimento agli ambiti, realizzabili esclusivamente attraverso piani attuativi, si chiarisce che il valore medio calcolato è riferito alla superficie territoriale, cioè alla somma delle superficie da destinarsi agli interventi edilizi e di quelle da cedere gratuitamente al Comune, per la quale il PSC, RUE ed il POC definiscono l'indice territoriale e gli standard minimi.

Tale valore tiene conto del maggior tempo di realizzazione della trasformazione urbanistica e dei maggiori costi che le operazioni di specie comportano.

Volendo calcolare il valore medio di un terreno di analoga destinazione, ma già urbanizzato, si terrà conto delle aree cedute gratuitamente al Comune e dell'indice fondiario che di fatto si realizzerà sui singoli lotti: il valore sopra determinato sarà quindi più alto, in ragione di un coefficiente moltiplicatore che andrebbe valutato volta per volta, in funzione delle specifiche previsioni del piano particolareggiato.

Tuttavia, dallo studio di casi reali, si è rilevato che tale aumento (differenza tra il valore di mercato di lotti urbanizzati e quello del terreno da urbanizzare) sia quantificabile nel 40% nel caso di aree con destinazione residenziale, mentre nel 35% nel caso di aree a destinazione produttiva.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio, come anzidetto, suddivide il territorio in ambiti e sub-ambiti, come previsto dalla Legge Regionale n.20/2000, diversamente dal Piano Regolatore Generale,

decaduto, che lo suddivideva in zone omogenee, come previsto dalla Legge Regionale n.47/78; i valori delle aree attribuiti a tali ambiti e sub-ambiti sono stati ottenuti, e riportati nella allegata tabella, partendo da quelli delle zone omogenee del precedente studio della Agenzia del Territorio con raffronto e aggancio in base agli indici di utilizzazione fondiaria.

Inoltre, poiché Il Regolamento Urbanistico Edilizio differenzia i sub ambiti produttivi da quelli commerciali e da quelli per il terziario, si è fatto riferimento, per la determinazione dei valori di queste ultime tipologie d'uso, alla deliberazione del Consiglio Regionale del 29 marzo 1999 n.1108 in materia di costo di costruzione che, al suo punto dispositivo 3.1 lettera b), prevede coefficienti diversificati, rispetto alla residenza, per il direzionale/terziario (0,90) e per il commerciale (0,80). I valori per il terziario e per il commerciale sono stati, pertanto, attribuiti facendo ricorso a tali coefficienti aventi carattere di ufficialità. Prima dell'applicazione dei coefficienti:

- i sub ambiti A10-A sono stati suddivisi a seconda che facciano riferimento al conteggio sulla Superficie fondiaria o sulla Superficie Utile Lorda in quanto tale seconda modalità si rende necessaria nei casi, che sono la maggior parte, di interventi conservativi o di ristrutturazione o di riedificazione; nel primo caso, in quanto saturi, sono stati rapportati al 75% di quelli delle ex zone B3 di PRG di minor potenzialità residenziale; nel secondo caso sono stati assimilati ai sub ambiti A10-C in quanto la consistenza edilizia fra i due sub ambiti è simile;
- i sub ambiti A10-F sono stati assimilati alle ex zone B3 di PRG di minor potenzialità residenziale con riduzione, in quanto saturi, del 75% similamente al vicino Comune di Civitella di Romagna;
- i sub ambiti A10-B, in quanto aventi la maggior potenzialità edilizia residenziale, sono stati assimilati alle ex zone B di PRG di maggior potenzialità residenziale;
- i sub ambiti A10-C, in quanto aventi potenzialità edilizia residenziale medio - alta, sono stati assimilati alle ex zone B2 di PRG di analoga potenzialità residenziale;
- i sub ambiti A10-D, in quanto aventi potenzialità edilizia residenziale medio - bassa, sono stati assimilati alle ex zone B1 di PRG di analoga potenzialità residenziale;
- i sub ambiti A10-E, in quanto aventi la stessa potenzialità edilizia residenziale stabilita dal previgente PRG, sono stati assimilati alle ex zone C del PRG stesso;
- i sub ambiti A13-Pe1, saturi, sono stati assimilati ai sub ambiti A13-Pe2 rapportandoli alla differenza fra i sub -ambiti A13-Ce1 e A13-Ce2;
- i sub ambiti A13-Pe2 e A13-Pe3, in quanto aventi la stessa potenzialità edilizia artigianale stabilita dal previgente PRG, sono stati assimilati alle ex zone D del PRG stesso;
- i sub ambiti A13-Ce1 ed A13-Te1 sono stati assimilati ai sub ambiti residenziali A10-A in quanto saturi;
- i sub ambiti A13-Ce2 ed A13-Te2 sono stati assimilati ai sub ambiti residenziali A10-C in relazione alla similarità dell'indice di utilizzazione fondiaria;
- i sub ambiti A13-Ce3 ed A13-Te3 sono stati assimilati ai sub ambiti residenziali A10-E (ex C1 di PRG) in relazione alla similarità dell'indice di utilizzazione fondiaria;
- gli ambiti di nuova formazione a prevalente destinazione residenziale A12, in quanto privi di potenzialità fino al loro inserimento in un Piano Operativo Comunale ed agricoli fino a tale passaggio, sono stati assimilati ai sub ambiti residenziali A10-A mediati con il valore degli ambiti ed aree rurali, mutuato dal vicino Comune di Civitella di Romagna avente un andamento simile del mercato immobiliare;
- gli ambiti di nuova formazione a prevalente destinazione produttiva A13-PP, in quanto privi di potenzialità fino al loro inserimento in un Piano Operativo Comunale ed agricoli fino a tale passaggio, sono stati assimilati ai sub ambiti produttivi A13-Pe1 mediati con il valore degli

- ambiti ed aree rurali, mutuato dal vicino Comune di Civitella di Romagna avente un andamento simile del mercato immobiliare;
- gli ambiti di nuova formazione a prevalente destinazione commerciale A13-CP, in quanto privi di potenzialità fino al loro inserimento in un Piano Operativo Comunale ed agricoli fino a tale passaggio, sono stati assimilati ai sub ambiti produttivi A13-Ce1 mediati con il valore degli ambiti ed aree rurali, mutuato dal vicino Comune di Civitella di Romagna avente un andamento simile del mercato immobiliare;
 - gli ambiti di nuova formazione a prevalente destinazione terziaria A13-TP, in quanto privi di potenzialità fino al loro inserimento in un Piano Operativo Comunale ed agricoli fino a tale passaggio, sono stati assimilati ai sub ambiti produttivi A13-Te1 mediati con il valore degli ambiti ed aree rurali, mutuato dal vicino Comune di Civitella di Romagna avente un andamento simile del mercato immobiliare.

Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti.

Per le Ulteriori specificità che incidono sulla valutazione dei lotti si conferma quanto contenuto nel documento redatto nell'anno 2006 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Forlì ovvero che vi sono, inoltre, tutta una serie di caratteristiche ulteriori e specifiche dei singoli lotti edificabili che possono incidere sulla valutazione degli stessi rispetto al lotto tipo.

In questo senso è condivisibile quanto già deliberato dal Comune ai fini dell'applicazione dell'imposta, che nella propria RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI individua una nutrita casistica di situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto, (quali servitù, maggiori oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, ritardi per il rilascio delle concessioni edilizie, ecc.) che concorrono al decremento del valore degli specifici lotti, facendo corrispondere ad ognuna di tali situazione una percentuale media di decurtazione del valore medio.

Tali situazioni sono evidentemente da valutare puntualmente, anche al fine di apprezzarne l'effettiva incidenza(in termini qualitativi e quantitativi) sul valore del terreno in esame.

Si concorda inoltre su quanto deliberato relativamente alle aree assoggettabili a Piano Urbanistico Attuativo, per le quali è necessario valutare l'effettivo indice territoriale, così come la presenza di urbanizzazioni eccedenti gli standard minimi, il numero dei proprietari, ecc., circostanze per le quali è ammissibile una decurtazione percentuale sul valore sopra determinato.

CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico affidato, si ritiene di avere correttamente risposto al quesito proposto dalla Committenza, finalizzato a definire e stabilire con equità il “**più probabile valore di mercato**” delle aree edificabili poste nel territorio comunale di Santa Sofia.

Predappio, 13/05/2011

L'Incaricato Ufficio Urbanistica

Arch. Fausto Saragoni

La Dirigente

D.ssa Anna Maria Galassi

VISTO

Il Presidente

Arch. Pierangelo Bergamaschi

Alla presente si allega n. 2 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive

ALLEGATO A) – Tabella valori aree fabbricabili

Sulla base dello studio predisposto dall'Agazia del Territorio, approvato con delibera C.C. n. 10 del 02/03/2007.

INDICI ISTAT COSTO DI COSTRUZIONE	2008	1,70%
	2009	3,60%
	2010	0,00%
	2011	0,00%

Capoluogo e centro storico, San Martino			
Zona centrale - Fogli 18_19_20_32_33 - Microzona 1 - Zona OMI B1			
DESTINAZIONI	VALORI MEDI (LOTTE URBANIZZATI) superficie fondiaria	VALORI MEDI (DA URBANIZZARE) superficie territoriale	I VALORI DECORRONO DAL
Centro Storico (sulla Sul)	€ 126,43		
A10-A (Sulla Sf)	€ 6,59	€ 3,95	28/01/2009 (Adozione Rue)
A10-A (Sulla Sul)	€ 108,52	€ 75,97	
A10-B	€ 126,43	€ 70,59	
A10-C	€ 108,52	€ 75,97	
A10-D	€ 90,61	€ 63,43	
A10-E (C di PRG)	€ 126,43	€ 88,50	
A10-E (C1 di PRG)	€ 84,29	€ 49,52	
A10-E (C2 di PRG)	€ 63,22	€ 34,77	
A10-F	€ 6,59	€ 3,95	
A13-Pe1	€ 2,56	€ 1,66	
A13-Pe2	€ 42,14	€ 27,39	
A13-Pe3	€ 42,14	€ 27,39	
A13-Ce1	€ 5,27	€ 3,16	
A13-Ce2	€ 86,82	€ 60,78	
A13-Ce3	€ 67,43	€ 39,62	
A13-Te1	€ 5,93	€ 3,56	
A13-Te2	€ 97,67	€ 68,37	
A13-Te3	€ 75,86	€ 44,57	
A12 nuovi residenziali		€ 2,52	14/09/2006 (Approvazione Psc)
A13 nuovi produttivi		€ 1,82	
A13 nuovi commerciali		€ 2,13	
A13 nuovi terziari		€ 2,32	

Frazioni minori Corniolo, Lago di Corniolo, Cabelli, Berleta, Biserno, Isola, Sette Galli, Camposonardo, Calci, Collina di Pondo

Zona suburbana 1 - Fogli
56_57_71_28_29_42_44_62_63_76_77_93_46_47_48_13_14_15_MOR 29 - Microzona 1 -
Zona OMI E1

Frazione minore Spinello
Zona suburbana 2 - Fogli MOR 49_MOR 54 - Microzona Unica

DESTINAZIONI	VALORI MEDI (LOTTI URBANIZZATI) superficie fondiaria	VALORI MEDI (DA URBANIZZARE) superficie territoriale	I VALORI DECORRONO DAL
Centro Storico (sulla Sul)	€ 63,22		
A10-A (Sulla Sf)	€ 3,29	€ 1,98	28/01/2009 (Adozione Rue)
A10-A (Sulla Sul)	€ 54,26	€ 37,99	
A10-B	€ 63,22	€ 35,30	
A10-C	€ 54,26	€ 37,99	
A10-D	€ 45,31	€ 31,72	
A10-E (C di PRG)	€ 63,22	€ 35,82	
A10-E (C1 di PRG)	€ 42,14	€ 25,29	
A10-E (C2 di PRG)	€ 31,61	€ 17,91	
A10-F	€ 3,29	€ 1,98	
A13-Pe1	€ 1,28	€ 0,83	
A13-Pe2	€ 21,07	€ 13,70	
A13-Pe3	€ 21,07	€ 13,70	
A13-Ce1	€ 2,63	€ 1,71	
A13-Ce2	€ 43,41	€ 28,22	
A13-Ce3	€ 33,72	€ 20,23	
A13-Te1	€ 2,96	€ 1,93	
A13-Te2	€ 48,83	€ 31,74	
A13-Te3	€ 37,93	€ 22,76	
A12 nuovi residenziali		€ 2,19	14/09/2006 (Approvazione Psc)
A13 nuovi produttivi		€ 1,18	
A13 nuovi commerciali		€ 1,86	
A13 nuovi terziari		€ 2,03	

ALLEGATO B)

FORMULA

Il valore del lotto (Vi) deve essere così determinato: **Vi = Vmu x Sft x Ci**

Aree ed ambiti rurali		
A17 - A18 - A19 - A20	€ 1,09	Sulla SAU
A17 - A18 - A19 - A20	€ 63,22	Sulla Sul

Dove:

Vmu = valore medio unitario del lotto tipo per la destinazione urbanistica del lotto da stimare (approvato con la presente deliberazione);

Sft = superficie fondiaria/territoriale del lotto da stimare;

Ci = prodotto dei coefficienti sottoindicati che pesano le differenti caratteristiche esistenti tra il lotto tipico della zona e quello oggetto di stima.

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE

Tiene conto dell'incidenza, sul valore dell'appezzamento considerato, relativamente ai seguenti fattori:

- Accessibilità del lotto;
- Vicinanza alle principali vie di comunicazione;
- Vicinanza ai servizi (scuole, uffici, ecc).

COEFFICIENTE DI UBICAZIONE (U)	Pregiata	Normale	Svantaggiata
		1,05	1,00

COEFFICIENTE DI FORMA

Considera l'incidenza della diversa morfologia dei lotti sulla potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico.

COEFFICIENTE DI FORMA (F)	Forma regolare	Forma irregolare
		1,00

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE

Considera l'influenza associabile all'estensione dell'area ed alla conseguente variazione di valore unitario.

COEFFICIENTE DI SUPERFICIE (S)	Minore del lotto ordinario	Superiore al lotto ordinario
		0,90

In specifico in **CENTRO STORICO** o in **ZONA AGRICOLA** il valore del lotto qualsiasi (Vi) potrà essere quindi così determinato:

$$Vi = Vmu (A10-B) \times SUL \times 1$$

AVVERTENZE FINALI:

- Si evidenzia che tali valori non sono espressivi del reale valore, ma costituiscono solo un parametro di riferimento per la quantificazione ed il controllo dell'imposta; pertanto valori superiori derivanti da contratti di acquisto/vendita o da accertamenti emessi da altri organi statali devono essere considerati per intero ai fini del calcolo dell'imposta.
- I valori della tabella, infatti, non utilizzabili quando il contribuente abbia già dichiarato o definito, per lo stesso anno d'imposta e/o per quelli precedenti, valori superiori per la stessa area ai fini di qualunque imposta; salvo il caso in cui le caratteristiche dell'area abbiano subito nel frattempo modifiche tali da giustificare la revisione del valore di mercato.
- L'ufficio tributi è quindi tenuto ad applicare automaticamente il valore venale medio della tabella, determinato per ogni singola zona e per ciascuna epoca di riferimento; nel caso in cui si verificano concrete situazioni di deprezzamento

dell'area a causa di particolari problemi legati all'edificabilità, occorre valutare caso per caso.

- Qualora il contribuente abbia dichiarato valori in misura superiore a quelli suddetti, non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata, in quanto i valori approvati dal Comune rappresentano solamente un valore minimo di controllo; pertanto il valore reale delle aree deve essere di volta in volta valutato e rapportato in base alle specifiche caratteristiche dell'area stessa.
- Si specifica, infine, che i suddetti valori di stima sono determinati dal Consiglio Comunale esclusivamente ai fini dell'ICI e non anche per altre imposte e che, pertanto, l'eventuale utilizzo degli stessi per altri adempimenti (fiscali e non) non può essere imputato a questo Ente.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto:

Il Presidente
F.to FOIETTA FLAVIO

Il Segretario Comunale
F.to PUPILLO MARCELLO

La presente è copia conforme all'originale ad uso amministrativo.

Lì

Il Segretario Comunale
PUPILLO MARCELLO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio Online del Comune (www.comune.santa-sofia.fc.it) per gg.15 consecutivi a far data dal

Lì

Il Segretario Comunale
F.to PUPILLO MARCELLO

La presente deliberazione:

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.
- È divenuta **esecutiva** a far data dal giorno _____, ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

F.to Il Segretario Comunale
PUPILLO MARCELLO