



# COMUNE DI SAN CLEMENTE

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Mazzini n.12 – CAP 47832 – Tel. 0541/862411 – Fax 0541/980710  
<http://www.sanclemente.it>



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 45**

**Seduta del 12/06/2020**

**OGGETTO: Determinazione ai fini IMU del valore delle aree fabbricabili**

L'anno duemilaventi, il giorno dodici del mese di Giugno alle ore 18:15 nella apposita sala delle adunanze del Comune, convocata dal Sindaco, la Giunta comunale si è riunita con la presenza dei signori:

<b>N.</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Presenza</b>
1	CECCHINI MIRNA	Sindaco	Presente
2	GUIDUCCI MARIANO	Assessore	Presente
3	D'ERASMO FABIO	Vice Sindaco	Presente
4	TORDI STEFANIA	Assessore	Presente
5	D'ANDREA CHRISTIAN	Assessore Esterno	Presente

Partecipa il Vice Segretario Comunale Dott. Lorenzo Socci, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione. Presiede il Sindaco, Dott.ssa Cecchini Mirna.

Il Sindaco constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

- Vista l'allegata proposta di deliberazione, corredata dei pareri resi ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267;
- ritenuto di provvedere alla sua approvazione;

con votazione unanime favorevole e palese;

## **DELIBERA**

- di approvare integralmente la proposta di deliberazione,

Inoltre

## **LA GIUNTA COMUNALE**

- stante l'urgenza di dare corso all'esecuzione;
- con votazione unanime favorevole e palese;

## **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, quarto comma, del D.Lgs. 18/08/2000, n.267;



# COMUNE DI SAN CLEMENTE

PROVINCIA DI RIMINI

Piazza Mazzini n.12 – CAP 47832 – Tel. 0541/862411 – Fax 0541/980710  
<http://www.sanclemente.it>



## AREA FINANZIARIA, TRIBUTI E PERSONALE

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA n. 49 del 27/05/2020

#### **OGGETTO: Determinazione ai fini IMU del valore delle aree fabbricabili**

- vista la deliberazione C.C. n. 69/2019 del 20/12/2019 ad oggetto: “Approvazione del Documento Unico di Programmazione 2020-2022, ai sensi dell’allegato n. 4/1 del D. Lgs. 23/6/2011 n. 118” e la Deliberazione C.C. n. 70 adottata dal Consiglio Comunale in data 20/12/2019, avente ad oggetto: “ Approvazione dello schema di Bilancio di previsione triennale 2020-2022”;
- vista la Deliberazione G.C. n. 1 del 08/01/2020, avente ad oggetto “Approvazione Piano esecutivo di Gestione (P.E.G.) – Parte contabile anno 2020-2022”, con la quale sono state definitivamente assegnate le risorse relative all’esercizio 2020;

#### **Premesso che:**

- l’art. 1, commi 738 della legge n. 160 del 2019 dispone che l’imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 della medesima legge n. 160;
- l’art. 1, comma 780 della legge n. 160 del 2019 dispone l’abrogazione a decorrere dall’anno 2020, delle disposizioni concernenti l’istituzione e la disciplina dell’imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell’IMU e della TASI, fermo restando quelle riguardanti la TARI.
- l’art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/1992 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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l’art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella Legge n. 248/2006, ha fornito interpretazione autentica dell’art. 2, comma 1, lettera b) del D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali, stabilendo 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;

- **Visto** il regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con C.C. n. 16 del 25/05/2020;

- **Richiamato** l'art.7 del regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, il quale testualmente recita:

*1. La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.*

- **Vista** la precedente delibera di G.C. n. 22 del 24/02/2017, ad oggetto "Determinazione ai fini IMU e TASI del valore delle aree fabbricabili - anno 2017;
- **Considerato che**, il comparto D4.16 è posto in aderenza e ha le stesse caratteristiche sia urbanistiche che geo-morfologiche del comparto D4.19 - Pr3 ordinario- si decide di equiparare il valore dell'area edificabile riducendolo a € 14,00 al mq di St;
- **Considerato** che i valori di cui all'all. A vengono assunti al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio e che, in presenza di atti pubblici, perizie giurate di parte per uso pubblico, successioni che attestino il valore venale dell'area, il corrispondente importo ivi indicato costituirà la base imponibile ai fini IMU;
- **Che** i suddetti valori trovano applicazione anche alle aree interessate da utilizzazione edificatoria, da demolizioni di fabbricati e da interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui ad decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ;
- **Richiamata** la delibera di Giunta n. 105 del 19/12/2012, con la quale veniva ridotta ad un terzo del valore approvato il valore delle aree fabbricabili con pianificazione urbanistica in itinere e quindi interessate da atti di pianificazione adottati, ma ancora non definitivamente approvati;
- **Ritenuto** di specificare , viste le richieste di chiarimento pervenute dai contribuenti, che nella nozione di piano adottato rientrano solamente le aree soggette a variante urbanistica e non quelle alla cui attuazione è subordinato un piano attuativo ( ad esempio piano particolareggiato);
- **Dato che** ai sensi del comma 741 dell'art. 1 della L. 160/2019, per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla

costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente.

Eventuale area fabbricabile con potenzialità edificatoria esaurita e/o trasferita o verde privato, autonomamente accatastato sarà soggetto al versamento della nuova IMU come terreno agricolo di cui alla tabella all'**AII. A**.

- **Visti** gli articoli 48 del D. Lgs. 267/2000 e 52 del vigente Statuto che disciplinano le competenze della Giunta Comunale;
- **Visto** il parere favorevole espresso a norma dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Tecnica, in ordine alla regolarità tecnica;
- **Visto** il parere favorevole espresso a norma dell'art. 49, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Finanziaria, in ordine alla regolarità contabile;

### **PROPONE**

1. di approvare i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, come risultanti dalla scheda riepilogativa di cui all' **AII. A**, parte integrante del presente provvedimento;
2. di attribuire ai suddetti valori vigenza, ai fini IMU dall' 01/01/2020;
3. di dare atto che i valori di cui all'**AII. A** hanno lo scopo di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e di orientare l'attività di controllo dell'ufficio, facendo così salvo il principio di legge (art. 1 comma 746 della Legge n. 160/2019) secondo il quale per le aree edificabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio;
4. che eventuale area fabbricabile con potenzialità edificatoria esaurita e/o trasferita o verde privato, autonomamente accatastato sarà soggetto al versamento della nuova IMU come terreno agricolo di cui alla tabella all'**AII. A**.
5. di dare atto che il valore delle aree fabbricabili con pianificazione urbanistica in itinere e quindi interessate da atti di pianificazione adottati, ma ancora non definitivamente approvati, viene ridotto ad un terzo del valore di cui all'allegato A) così come previsto nella delibera di Giunta n. 105 del 19/12/2012;
6. di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori delle aree attraverso la pubblicazione sulle pagine web dell'ente e mettendolo a disposizione di tutti i cittadini richiedenti, dei CAAF e di tutti gli Uffici Fiscali che ne faranno richiesta.
7. di dare atto che non saranno sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando l'importo sia stato versato sulla base di un valore non inferiore a quello come sopra determinato;
8. di dare altresì atto che la mutazione del valore su cui calcolare l'imposta non comporterà, in presenza di solo tale elemento, la necessità di presentare denuncia IMU per variazioni;

9. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000, al fine di predisporre l'organizzazione delle attività.

Tabella 1) Valore delle Aree edificabili

Zona omogenea	Zona fiscale	CAPOLUOGO		Sant'Andrea in Casale-Fornace		Tutte	
		€/mq	U.M.	€/mq	U.M.	€/mq	U.M.
B1		50,00	SUe	70,00	SUe		
B2		153,00	Sf	197,00	Sf		
B3		153,00	Sf	197,00	Sf		
B4		153,00	Sf	197,00	Sf		
B5		505,00 per Ut	St	531,00 per Ut	St		
B6		50,00	Sf	50,00	Sf		
B6 Convenzionati		505,00 per Ut	St	531,00 per Ut	St		
C		397,00 per Ut	St	531,00 per Ut	St		
D1		--	--	--	--	110,00	Sf
D2		191,00	Sf	219,00	Sf		
D3		--	---	--	--	55,00	St
D3 urbanizzate		--	--	--	--	110,00	Sf
D3 Casarola		--	--	--	--	33,00	St
D4		--	--	--	--	55,00	St
D4-16		--	--	<b>14,00</b>	St		
D5		450,00 per Uf	Sf	535,00 per Uf	Sf		
D6			Sf			140,00	Sf
D7		191,00	Sf	219,00	Sf		
D8		--	--	--	--	2,80	Sf
D10		15,00	St	--	--		
Aree fabbricabili con potenzialità edificatoria esaurita e/o trasferita, verde privato		3,00	mq	5,00	mq		
C O M P A R T O D 4 - 19	Pr1			140,00	Sf		
	Pr2(PP "Ghigi")-1 stralcio			77,00	Sf		
	Pr2(PP "Ghigi")-2 stralcio			6,00	St		
	Pr3(esclusi quelli seguenti)			14,00	St		
	Pr3 (Lp19, Lp20, Lp40, Lp44)			80,00			
	Pr3 con atto d'obbligo stipul.			30,50	St		
	R1			14,00	St		
	R2.1, R2.5 (c+e+f) R2.2b PUA (R2.12 in var.)			155,00	Sf		
	R2.2 (a+b), R2.3,R2.5 (b+d+g), R2.8, R2.11			70,00	Sue		
	R2.4/R2.6/R2.5a/R2.7/R2.9/R2 .10 (a+b), R2.13			14,00	Sf		
R2.2b (R2.12 in variante) R2.12 non compreso nel prec.			155,00	Sf			
			14,00	Sf			

## LEGENDA

St = Superficie territoriale
Sf = Superficie fondiaria
Sue = Superficie utile esistente
Ut = indice di utilizzazione territoriale (si applica su St)
Uf = indice di utilizzazione fondiaria (si applica su Sf)

**Tab. 2– corrispondenze tra zone fiscali e tavole grafiche del PRG**

Zona fiscale	Corrispondenza con le tavole di PRG
Capoluogo	4A per intero 3A e 3B esclusa Tav. 4B e 4C
Sant'Andrea in Casale – Fornace	4B e 4C
Tutte	L'intero territorio comunale

**Tab. 3 - Cause di decremento per aree ad uso residenziale**

N.	MOTIVO	%
1	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2	Vicinanza ad elettrodotti con servitù permanente (max 50 mt)	15
3	Lotti interclusi	10
4	Diritto di superficie	50
5	Vincolo archeologico	10

**Tab. 4 - Cause di decremento per aree ad uso non residenziale**

N.	MOTIVO	%
1	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2	Vicinanza ad elettrodotti con servitù permanente (max 50 mt)	15
3	Lotti interclusi	10
4	Diritto di superficie	50
5	Vincolo archeologico	10

**Regole per l'applicazione delle riduzioni**

- In caso di presenza contestuale di più cause di decremento indicate da 1) a 4), le riduzioni vanno calcolate sul valore base indicato nella tabella valori. Qualora la somma delle riduzioni sia maggiore al 20%, si applica la riduzione massima del 20%.
- Le riduzioni indicate al punto 4) per le aree ad uso residenziale ed ai punti 4), per le aree ad uso artigianale e direzionale, vanno calcolate preventivamente prima di applicare altre eventuali riduzioni spettanti.
- Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, non ricompresi nelle tabelle sopra riportate, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reputi opportuno dichiarare un valore inferiore a quello determinato sulla base dei valori e dei criteri stabiliti dal Comune, può comunicare all'Ufficio Tributi tali motivi allegando la relativa documentazione probatoria.  
L'Ufficio prenderà in esame tali motivazioni in sede di controllo, riservandosi di accettare o rettificare il valore stabilito dal contribuente.

Approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  
DOTT.SSA CECCHINI MIRNA

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005  
e ss.mm*

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. LORENZO SOCCI

*Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005  
e ss.mm*