



**COMUNE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO**  
**PROVINCIA DI RIMINI**

- ORIGINALE  
 COPIA

DELIBERAZIONE  
DI GIUNTA COMUNALE N° 92 DEL 06/06/2011

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI IN VIGORE DAL 01.01.2011.**

TE/pl

L'anno DUEMILAUNDICI il giorno SEI del mese di GIUGNO alle ore 19:00 presso questa Sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti i Signori:

			PRES.	ASS.
1.	BIANCHI DOMENICO	SINDACO	X	
2.	MONTANARI CLAUDIA	ASSESSORE	X	
3.	MORELLI DANIELE	ASSESSORE	X	
4.	MERLI MARCO	ASSESSORE	X	
5.	TASINI MAURA	ASSESSORE	X	
6.	GABELLINI NICOLA	ASSESSORE	X	

Partecipa alla seduta la Sig.ra Egidi dott.ssa Giovanna, Segretario comunale con anche funzioni di verbalizzante.

Presiede il Signor Bianchi Domenico, Sindaco.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il T.U. 18 agosto 2000, n° 267;

Vista l'allegata proposta di deliberazione, corredata dei pareri favorevoli dei responsabili dei servizi, resi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n° 267;

Sentita la relazione dell'Assessore dott.ssa Maura Tasini;

Ritenuto di procedere all'approvazione;

Con voti unanimi, favorevoli,

### **DELIBERA**

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, con relativi allegati.

*Inoltre*

## **LA GIUNTA COMUNALE**

*Su proposta del Sindaco;*

*Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);*

*Con voti unanimi, favorevoli;*

### **DELIBERA**

*Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.*

# PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Proponente: Responsabile Area: Trebbi Dott.ssa Emanuela

Premesso che l'art. 59, comma 1, lettera n) del D.Lgs. 446/97 attribuisce ai comuni, attraverso l'esercizio della potestà regolamentare, la facoltà di *“determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;

Richiamato il “Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili”, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 24/10/98, esecutiva ai sensi di legge, e successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare:

- l'art. 4, comma 1, il quale, in attuazione alla facoltà di legge sopra richiamata, prevede che, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, la Giunta Comunale può determinare, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;
- l'art. 4, comma 3, il quale dispone che i valori medi delle aree fabbricabili determinati dal Comune in sede di prima applicazione *“potranno essere variati, con deliberazione della Giunta comunale da adottare entro il 31 marzo di ogni anno di imposizione. In assenza di modifiche si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente”*;
- l'art. 4, comma 6, il quale prevede che in deroga al comma 1, se il soggetto passivo *“abbia dichiarato o definito a fini comunque fiscali il valore dell'area in misura superiore del 30% rispetto a quello dichiarato ai fini dell'imposta comunale, il comune procede all'accertamento della maggiore imposta dovuta”*;

Viste:

1. la deliberazione di Giunta Comunale n. 148 del 23/07/01, esecutiva ai sensi di legge, 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 1995-2000;
2. la deliberazione di Giunta Comunale n. 211 del 14/11/01, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati i valori medi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2001 disponendo una riduzione del 20% dei valori di mercato rilevati nell'anno 2001 ed individuati nella relazione di stima sopra richiamata;
3. la deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 28/03/01, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati i valori medi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2002, confermando i valori stabiliti per l'anno precedente;
4. la deliberazione di Giunta Comunale n. 46 del 29/03/2003, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati i valori medi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2003 disponendo un incremento medio del 10-15% rispettivamente per le aree residenziali di completamento e di espansione nonché del 25-30% rispettivamente per le aree artigianali/industriali di completamento e di espansione;

Rilevato che dall'anno 2006 non sono state adottate delibere per la determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili e nonostante il mercato immobiliare abbia rallentato negli ultimi due anni, per il periodo precedente ha avuto un andamento crescente pertanto occorre considerare l'incremento complessivo del quinquennio ;

Rilevato che l'Ufficio Tributi ha provveduto ad acquisire le informazioni relative ai valori di mercato delle aree fabbricabili e dei fabbricati per l'anno 2011 ed in particolare:

- analizzato i rogiti di compravendita più significativi registrati nel corso degli ultimi due anni;
- analizzato le stime dell'Osservatorio Immobiliare di Rimini relativamente ai valori dei fabbricati e dei terreni;

Ritenuto dunque, alla luce delle considerazioni sopra svolte, di aggiornare i valori medi di mercato delle aree fabbricabili per l'anno 2011, da utilizzare nella determinazione della base imponibile ai fini dell'imposta comunale sugli immobili mediante:

- incremento dei valori del 20% circa per le aree residenziali di completamento ad eccezione delle zone di Conca, Montelupo e Zona industriale dove l'incremento è limitato ad un 5-10%;
- incremento dei valori del 20% circa per le aree residenziali di espansione sempre con le eccezioni di cui al punto precedente;
- una sostanziale conferma dei valori per le aree a destinazione artigianale-industriale in considerazione del momento attuale del mercato

- incremento dei valori del 20% circa per le aree direzionali, commerciali, alberghiere e sportive in zona Conca e Capoluogo, a causa degli elevati prezzi registrati nei rogiti di compravendita e dell'espansione delle strutture polifunzionali costruite negli ultimi anni;

Vista in particolare la tabella riportante i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2011 e le relative cause di incremento e di decremento predisposta dall'Ufficio Tributi allegata al presente atto;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata con prot. n. 8209 del 03.06.2011;

Ritenuto di provvedere in merito;

Visto il D.Lgs. 546/92;

Visto il T.U. 18 agosto 2000, n° 267;

### **PROPONE**

1. Di determinare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2011 e le relative cause di incremento e di decremento, così come risultano dall'allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. Infine, stante l'urgenza di provvedere, propone di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del t.u. 18 agosto 2000, n° 267.



# **Comune di San Giovanni in Marignano**

(Provincia di Rimini)

Via Roma, 62 – 47842 SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

Tel. 0541828128-110 – Fax 0541828182 E-Mail: [tributi@marignano.net](mailto:tributi@marignano.net)

## **Imposta comunale sugli immobili**

\*\*\*\*\*

DETERMINAZIONE VALORI MEDI VENALI  
IN COMUNE COMMERCIO  
DELLE AREE FABBRICABILI

Anno 2011

**TABELLA DEI VALORI MEDI VENALI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2011**

Valori espressi a mq. di Superficie Complessiva (SC= Superficie Area x Indice di Edificabilità)

Rif. PRG	Descrizione	Capoluogo	Montalbano	Santa Maria	Pianventena	Conca	Montelupo	Zona Industriale
A-B1-B2 B3-B4- B5-B6	Residenziale di completamento	€ 750,00	€ 660,00	€ 560,00	€ 560,00	€ 460,00	€ 460,00	€ 600,00
C1 C2-n	Residenziale di espansione	€ 635,00	€ 570,00	€ 470,00	€ 470,00	€ 380,00	€ 380,00	€ 500,00
D1 D4	Artigianale-Industriale di completamento	€ 290,00	€ 290,00	€ 260,00	€ 260,00	€ 260,00	€ 250,00	€ 330,00
D5 D7-n D11-D12	Artigianale-Industriale di espansione	€ 210,00	€ 210,00	€ 180,00	€ 180,00	€ 180,00	€ 180,00	€ 250,00
D2 D3	Direz.le-Commerciale-Alberghiero-Sportivo di completamento	€ 450,00	€ 420,00	€ 380,00	€ 380,00	€ 450,00	€ 380,00	€ 450,00
D6-D8-n D9-D10-n D13-D14	Direz.le-Commerciale-Alberghiero-Sportivo di espansione	€ 350,00	€ 350,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 450,00	€ 320,00	€ 350,00

Per le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o infrastrutture scolastiche soggette a procedura espropriativa e ricadenti in aree suscettibili di vocazione edificatoria si applica, per la valutazione del valore imponibile ICI, l'art. 5bis della legge 359/92 e successive modificazioni, che prevede il valore venale in comune commercio ridotto del 50%.

### **Cause di decremento per aree ad uso residenziale**

<b>N.</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>%</b>
1)	Fronte autostrada (max 250 mt)	15
2)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
3)	Vicinanza ad elettrodotti Kw. 380.000 (max 150 mt)	15
4)	Lotti interclusi	5
5)	Diritto di superficie	50

### **Cause di decremento per aree ad uso artigianale e direzionale**

<b>N.</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>%</b>
1)	Servitù di passaggio, acquedotto, ecc.	5
2)	Vicinanza ad elettrodotti Kw. 380.000 (max 100 mt)	5
3)	Lotti interclusi	5
4)	Diritto di superficie	50

#### Regole per l'applicazione delle riduzioni

1. 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%.
2. Le riduzioni indicate al punto 5) 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.
3. Qualora il contribuente ravvisi fondati motivi, non ricompresi nelle tabelle sopra riportate, incidenti in modo sensibilmente negativo sul valore dell'area e reperi 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.

### ***Cause di incremento per aree ad uso residenziale***

<b>N.</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>%</b>
1)	Rilascio Concessione Edilizia	10
2)	Stipula Convenzione per Piani Particolareggiati	5
3)	Tipologie residenziali mono-bifamiliari	20
4)	Ultimazione opere di urbanizzazione per aree di espansione	Si applica il valore previsto per la corrispondente area di completamento

### ***Cause di incremento per aree ad uso artigianale e direzionale***

<b>N.</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>%</b>
1)	Rilascio Concessione Edilizia	5
2)	Stipula Convenzione per Piani Particolareggiati	5
3)	Tipologie industriali e artigianali di piccole-medie dimensioni (max 500 mq)	15
4)	Ultimazione opere di urbanizzazione per aree di espansione	Si applica il valore previsto per la corrispondente area di completamento

### **Regole per l'applicazione degli aumenti**

1. In caso di presenza contestuale di più cause di incremento indicate da 1) a 3), gli aumenti vanno calcolati sul valore base indicato nella tabella valori.
2. Gli incrementi di cui ai punti da 1 a 4 decorrono dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di rilascio della concessione edilizia (punti 1 e 3), di stipula del piano particolareggiato (punto 2) ovvero di ultimazione delle opere di urbanizzazione (punto 4).



**OGGETTO:** IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.  
DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE  
FABBRICABILI IN VIGORE DAL 01.01.2011

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

- Favorevole  
 Non favorevole (vedi motivazioni allegate)

San Giovanni in Marignano, 04/06/2011

Il Responsabile del Servizio

---

f.to Barbieri Dott.ssa Elena

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

- Favorevole  
 Non favorevole (vedi motivazioni allegate)

San Giovanni in Marignano, 04/06/2011

Il Responsabile di Ragioneria

---

**f.to** Barbieri Dott.ssa Elena

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Bianchi Domenico

IL Segretario COMUNALE  
Egidi dott.ssa Giovanna

---

E' copia conforme all'originale.

San Giovanni in Marignano lì, //

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Pagnoni Luciana

---

#### PUBBLICAZIONE

In data odierna, la presente deliberazione viene:

pubblicata all'Albo Pretorio Informatico per 15 giorni consecutivi (*art. 32 comma 1 Legge 18 giugno 2009, n. 69*).

comunicata ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del T.U. n° 267/2000.

è stata trasmessa al Prefetto (*art. 135 del T.U. n° 267/2000*) con lettera n° \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_

San Giovanni in Marignano, lì //

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Pagnoni Luciana

---

#### ESECUTIVITA'

é dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n° 267/2000.

la presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune è divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_  
essendo trascorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (*art. 134, c. 3 del T.U. n° 267/2000*).

San Giovanni in Marignano lì //

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Pagnoni Luciana

---

E' copia conforme all'originale.

San Giovanni in Marignano lì, //

L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Pagnoni Luciana