



# COMUNE DI SARSINA

Provincia di Forlì - Cesena

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero **149**

Data **03/11/2005**

Prot.n. **15370**

OGGETTO:

**APPROVAZIONE CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEI CONTROLLI I.C.I.**

Il giorno 03/11/2005, alle ore 16:30, nella apposita sala delle adunanze della Residenza Municipale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

|                     |              |          |
|---------------------|--------------|----------|
| CAPPELLI LORENZO    | Sindaco      | Presente |
| BARTOLINI MALIO     | Vice Sindaco | Presente |
| MENGACCINI LUIGINO  | Assessore    | Presente |
| FAGGI GIOVANNI      | Assessore    | Assente  |
| MORETTI MIKE        | Assessore    | Presente |
| BELTRAMMI ENZO      | Assessore    | Presente |
| PARA PARIDE EUGENIO | Assessore    | Presente |

Assume la Presidenza il **Sindaco Sen. CAPPELLI LORENZO.**

Partecipa il **Segretario Comunale Dott.ssa SANTATO SILVIA.**

Constatata la regolarità della seduta, il Presidente invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'oggetto, in particolare,

**La Giunta Comunale**

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che è intenzione di questa amministrazione attribuire il valore venale delle aree fabbricabili nel territorio del Comune di Sarsina ai fini dei controlli sulle dichiarazioni versamenti I.C.I.;

Visto il D.Lgs. n. 504/92 che all'art. 2 comma 1 lettera b) definisce "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 per pubblica utilità;

Richiamato l'art. 5 comma 5 del succitato D.Lgs. che definisce quale base imponibile delle aree fabbricabili il "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".

Visto il regolamento comunale sull'imposta ICI approvato con deliberazione di C.C. n. 100 del 30/11/1999 che all'art.3 prevede che la Giunta Comunale possa determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

Vista la relazione inerente la determinazione del più probabile valore delle aree edificabili ai fini ICI redatta dall'Ufficio Tecnico comunale in data 21/10/2005 avendo riguardo ai seguenti criteri:

- zona territoriale di ubicazione
- destinazione d'uso consentita;
- indice di edificabilità;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e accertamento dell'ufficio periferico delle Entrate;

### SI PROPONE

Per tutto quanto argomentato in premessa e che espressamente si richiama:

- di approvare per il periodo 2000-2005 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Sarsina ai fini dei controlli sulle dichiarazioni e sui versamenti ICI elaborati dal responsabile del Servizio Tecnico che si allega al presente atto sotto la lettera "A".
- di inviare copia della presente all'ufficio Tribut

Parere di regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Sarsina, lì 21/10/2005

IL CAPO UFFICIO  
FABBRETTI MAURO



- Parere di regolarità contabile: FAVOREVOLE

Sarsina, lì 25/10/2005

IL RAGIONIERE  
FRESCHI GRAZIA ROSA

## La Giunta Comunale

VISTA la surriportata proposta di deliberazione;

VISTI i pareri espressi sulla suindicata proposta di deliberazione - ex art. 49, 1° comma, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali n.267 del 18 agosto 2000;

Ad unanimità di voti espressi per alzata di mano,

### **delibera**

- di approvare integralmente per tutte le motivazioni di cui in narrativa, che espressamente si richiamano, la surriportata proposta di deliberazione.

## La Giunta

Riscontrata l'urgenza di dover provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano;

### **delibera**

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, n.267 del 18 agosto 2000.

^^^

Letto, approvato e sottoscritto.  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
SANTATO SILVIA



IL PRESIDENTE  
CAPPELLI LORENZO

La presente deliberazione in data odierna:  
 è stata affissa all'Albo Pretorio – Rep. N. 1135  
 è stata comunicata ai Capigruppo Prot- 15370

Sarsina, li 10/11/2005



Il Responsabile  
Piera Rayaioli

---

Attesto che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 10/11/2005.

Sarsina, li 03 GEN. 2006



IL Responsabile

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 21 NOV. 2005

ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali n.267 del 18 agosto 2000 .

Sarsina, li 03 GEN. 2006



IL SEGRETARIO COMUNALE  
VICESEGRETARIO COMUNALE  
POLIDORI D. GOFFREDO

**COMUNE DI SARSINA**  
Provincia di Forlì - Cesena  
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Allegato "A"

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I. periodo 2005-2000

**Definizione di zone territoriali**

**Si propone la Suddivisione di ambiti urbani in raggruppamenti omogenei secondo la seguente articolazione:**

AMBITO 1

Zona di Sarsina

AMBITO 2

Zona di Ranchio

AMBITO 3

Zona di Turrito-Valbiano -Pian dei Lupini

AMBITO 4

Zona di Quarto

AMBITO 5

Zona di Sorbano

Ambito 6

Zona di Pieve di Rivoschio

La suddivisione è effettuata in relazione all'ubicazione delle zone rispetto agli assi viari principali nonché in relazione alla maggiore o minore appetibilità delle aree edificabili.

Si propone di far corrispondere a ciascun Ambito un moltiplicatore che associato al valore delle aree (valore che sarà stabilito come più probabile valore di mercato) determinerà un adattamento dei valori alle diverse aree territoriali. In ogni caso tale valore non potrà risultare inferiore a €.20,00/mq.

AMBITO 1 moltiplicatore **1**

AMBITO 2 moltiplicatore **0,8**

AMBITO 3 moltiplicatore **0,8**

AMBITO 4 moltiplicatore **0,7**

AMBITO 5 moltiplicatore **0,7**

AMBITO 6 moltiplicatore **0,6**

**COMUNE DI SARSINA**  
Provincia di Forlì - Cesena  
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

**Morfologia delle aree**

Si ritiene necessario valutare l'incidenza della morfologia delle aree edificabili nel caso questa possa determinare maggiori costi di intervento "oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione". Si propone di definire due casistiche:

aree edificabili su terreni con pendenza media sino al 15% indice moltiplicatore 1

aree edificabili con pendenza media superiore al 15% indice moltiplicatore **0,8**

nel caso si dimostrino condizioni particolari quali: problemi di accessibilità, incidenza straordinaria di interventi finalizzati all'utilizzo dell'area, può essere attivato uno specifico approfondimento su richiesta adeguatamente documentata dell'interessato. In tal caso può essere applicato un indice moltiplicatore sino a 0,4 fermo restando il valore limite € 20,00/mq.

**Valutazione dei più probabili valori delle aree edificabili**

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B**

Sotto zona B1

(i.f. = 1,5mc/mq)

**valore stimato di € 60,00 / mq**

Sotto zona B2

(i.f. 2,5 mc/mq)

**valore stimato di € 70,00/mq**

Sotto zona B3

(if = 1,2 mc/mq)

**valore stimato di € 55,00/mq**

*Nel caso di aree o singoli lotti all'interno di zone territoriali omogenee B privi di viabilità principale da realizzarsi a carico dei proprietari dei terreni, si applica un riduzione del 20%.*

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C**

La norma consente la realizzazione di un intervento con It pari 8.000mc/Ha  
Il valore corrispondente è stimato in € **40.000/mq.**

*Nel caso di aree già sottoposte a Piano Particolareggiato, sui singoli lotti in cui l'intervento è subordinato a Concessione Edilizia diretta, si applica una maggiorazione del valore pari al 40%.*

**COMUNE DI SARSINA**  
Provincia di Forlì - Cesena  
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D**

D1 ( COMPLETAMENTO ARTIGIANALE, INDUSTRIALE E COMMERCIALE PICCOLE E MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI )

**Valore stimato € 50,00 /mq.**

D2 (ESPANSIONE )

**Valore stimato € 35,00/mq**

*Nel caso di aree sottoposte a Piano Particolareggiato, sui singoli lotti in cui l'intervento è subordinato a Concessione Edilizia diretta, si applica una maggiorazione del valore pari al 40%.*

D3 INSEDIAMENTI TURISTICO RICETTIVE COMMERCIALI

**Valore stimato € 55,00/mq**

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G**

Si propone di escludere tali aree dall'applicazione della tassazione a fini ICI

**ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F**

Si propone di escludere tali aree dalla tassazione a fini ICI.

**NORME DI CARATTERE GENERALE:**

- *Qualora da atti certi es. contratti di compravendita, compromessi, notizie pubbliche, accertamenti definiti dall'Ufficio del Registro, competente, ecc., risulti un valore dell'area oggetto di accertamento da parte di questo comune più elevato rispetto ai valori indicati nel presente atto, i primi vengono utilizzati dall'Ufficio Tributi in quanto più corrispondenti al valore venale in comune commercio.*
- *Per aree comprese in ambiti soggetto dal PRG alla formazione di Piano Particolareggiato ( aree di espansione residenziale o produttiva), nel caso sia intervenuto tale Piano Particolareggiato, sui singoli lotti definiti in cui l'intervento è subordinato a Concessione Edilizia diretta, si applica una maggiorazione del valore pari al 40%.*
- *Per le aree interessate da lotti edificati, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato di interventi di recupero a norma dell'art. 31 , comma 1 lettera c) d) ed e) della L.457/78, ( D.L .g. s. 504/92 arte.. 5 punto 6) e per ogni caso in cui si renda necessario in relazione all'applicazione della tassazione ai fini I.C.I., il valore di riferimento è quello maggiore definito nell'ambito della rispettiva zona di appartenenza fatta salva l'applicazione degli indici moltiplicatori*

**COMUNE DI SARSINA**  
Provincia di Forlì - Cesena  
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

- *indicati per la zona omogenea "A" il valore di riferimento, nei limiti di cui sopra, è quello della sotto-zona B5.*
- *I valori indicati sono riferiti al 2005. Si propone di applicare un incremento medio del valore pari al 4% su base annua, conseguentemente, in rapporto alle annualità oggetto di accertamento, si applicano le seguenti detrazioni:*

2000, - 20%

2001, -16%

2002, -12%

2003, -8%

2004, - 4%

2005 valore definito nella proposta

2006,- +4 %

Sarsina Li 19.10.2005

21 OTT 2005

Il Responsabile del Settore  
Mauro Fabbretti





# COMUNE DI SARSINA

Provincia di Forlì - Cesena

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **12/12/2019** - delibera n. **126**

L'anno **(2019)**, il mese di **DICEMBRE**, il giorno **DODICI**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

|                          |              | Presente | Assente |
|--------------------------|--------------|----------|---------|
| CANGINI ENRICO           | Sindaco      | X        |         |
| SUZZI GIANLUCA           | Vice Sindaco | X        |         |
| CANGINI ELSA ANGELA      | Assessore    | X        |         |
| COLLINELLI FILIPPO       | Assessore    | X        |         |
| CESARETTI MARIA VITTORIA | Assessore    | X        |         |

Presiede il - SINDACO ENRICO CANGINI

Assiste il Segretario Generale GIANCARLA GIOVACCHINI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

## LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

**OGGETTO: APPROVAZIONE CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE RICADENTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI ESTRATTIVI AI FINI DEI CONTROLLI I.M.U.**

PREMESSO che il Comune di Sarsina è dotato di Piano comunale per le attività estrattive approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20/12/2006 e successive varianti di cui l'ultima risulta approvata con delibera di C.C. n. 18 del 23/04/2018;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 27/11/2019 di modifica del regolamento imposta municipale propria (IMU) con al quale all'art. 4 si definiscono aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria le aree che non sono individuate come agricole, inedificabili o a servizi pubblici degli strumenti urbanistici adottati o approvati. Sono considerate fabbricabili altresì le aree destinate ad attività estrattive così come individuate nel PAE. Il valore delle aree fabbricabili così come sopra individuate è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504;

RICHIAMATA la precedente delibera G.C. n. 149 del 03.11.2005 di approvazione criteri per l'attribuzione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini dei controlli I.M.U. ;

RILEVATO che anche a seguito della intervenuta ordinanza della Corte Costituzionale n. 285/2000 è consolidato il principio legislativo secondo cui l'attività estrattiva è attività industriale e che il terreno oggetto dell'attività estrattiva debba essere accatastato come immobile di categoria D);

VISTO l'art. 36 D.L. 223/2006 che impone di considerare come tale l'area ai fini IMU, ai fini dell'imposta di registro, Iva e Irpef;

RILEVATO che le aree perimetrate dal Piano attività estrattive comunale (P.A.E.) come ambiti estrattivi, perdono il loro carattere di ruralità sotto il profilo urbanistico, consentendone la trasformabilità del suolo per l'uso estrattivo e che pertanto è necessario individuare ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) il valore medio venale delle stesse ;

VISTA la relazione inerente la determinazione del valore venale minimo delle aree individuate dal P.A.E. come ambiti estrattivi ai fini IMU redatta dall'Ufficio Tecnico comunale in data 06/12/2019 avendo riguardo ai seguenti criteri:

- Destinazione d'uso consentita, qualità materiali estratti e quantitativi estraibili ;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, accertamenti dell'ufficio periferico dell'Agenzia delle Entrate, indagini presso Comuni con analoghe caratteristiche.;

che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale, nella quale si rileva un valore venale minimo delle aree destinate ad attività estrattiva dal P.A.E. comunale, pari a € 5,50 /mq.;

ACQUISITI in via preliminare i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

#### DELIBERA

Per tutto quanto argomentato in premessa e che espressamente si richiama:

- di stabilire per il periodo 2019-2021 il valore venale minimo per le aree destinate dal vigente Piano Attività Estrattivo (P.A.E.) comunale ad attività estrattive pari a € 5,50/mq ai fini (IMU) ;
- di inviare copia della presente all'ufficio Tributi;

Inoltre

#### LA GIUNTA COMUNALE

ATTESA l'urgenza di provvedere in merito,

A voti unanimi palesemente espressi

#### DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/00

**P A R E R I**

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

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE

**FABBRETTI MAURO**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE FAVOREVOLE

**BERNABINI ANNALISA**

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

**ENRICO CANGINI**

**GIANCARLA GIOVACCHINI**

---

**PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del COMUNE DI SARSINA il giorno **18/12/2019** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

COMUNE DI SARSINA, 18/12/2019

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Benedetti Antonella

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si dichiara, a norma del comma 4, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 12/12/2019

IL SEGRET.COM.LE

Giancarla Giovacchini

---

**COMUNE DI SARSINA**  
Provincia di Forlì - Cesena  
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Oggetto: AREE INSERITE NEL PIANO ATTIVITA' ESTRATTIVE COMUNALE (P.A.E.)  
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI IMU –  
PERIODO 2019-2021.

**Premessa**

Ai fini I.M.U., la valutazione delle aree fabbricabili deve essere effettuata secondo quanto disposto dall'art. 13 L. n. 214/2011 e del Decreto legislativo 30/12/1992 n. 504, con riferimento al valore venale in comune commercio.

Pertanto il contribuente, per quantificare l'imposta dovuta, è tenuto ad effettuare una stima della propria area.

Per il periodo 2019-2021 l'Amministrazione comunale, al fine di agevolare il cittadino in questo adempimento, si è attivata disponendo parametri di valutazione legati alla determinazione della base imponibile.

Il presente documento ha lo scopo di determinare il più probabile valore venale minimo delle aree per attività estrattive individuate dal vigente P.A.E. comunale approvato con delibera C.C.n. 18 del 23/04/2018, così da determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), con l'utilizzo del metodo sintetico comparativo e avendo come riferimento i seguenti elementi:

- Destinazione d'uso consentita, qualità materiali estratti, quantitativi estraibili, posizione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, accertamenti dell'ufficio periferico dell'Agenzia delle Entrate, indagini presso Comuni con analoghe caratteristiche.;

Dall'analisi di detti elementi si è addivenuti alla seguente valutazione del più probabile valore venale minimo delle aree ricomprese all'interno degli ambiti estrattivi del PAE comunale *Vra* (Valore di riferimento dell'area).

I parametri tecnici su cui sono basati i valori espressi sono:

*St* = Superficie territoriale (unità di misura mq), è la superficie complessiva degli ambiti soggetti a pianificazione (P.A.E.) da tale superficie sono escluse le aree di stoccaggio temporaneo;

Il Valore imponibile (*VI*) calcolato ai fini IMU per le aree inserite negli Ambiti estrattivi risulta dall'applicazione della seguente formula:

Aree ricadenti all'interno degli ambiti estrattivi

$$VI = St \times Vra$$

| AMBITI ESTRATTIVI da P.A.E. |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <i>materiale</i>            | <i>Vra €/mq</i> |
| pietra serena               | 5,50            |

**COMUNE DI SARSINA**  
Provincia di Forlì - Cesena  
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

***NORME DI CARATTERE GENERALE:***

- *Qualora da atti certi es. contratti di compravendita, compromessi, notizie pubbliche, accertamenti definiti dall'Ufficio del Registro, competente, ecc., risulti un valore dell'area oggetto di accertamento da parte di questo Comune più elevato rispetto ai valori indicati nel presente atto, i primi vengono utilizzati dall'Ufficio Tributi in quanto più corrispondenti al valore venale in comune commercio.*

Sarsina Lì 06.12.2019

Il Responsabile del Settore  
Ing. Mauro Fabbretti