



Comune di Mondaino  
(Provincia di Rimini)

Piazza Maggiore, 1 C.A.P. 47836  
P.I. 00664480407  
Tel. 0541/981674  
Fax 0541/982060

**COPIA**

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<b>Numero</b> 45	O G G E	<b>IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 6 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.</b>
<b>Data</b> 05/06/2013	T T O	

L'anno DUEMILATREDICI, il giorno CINQUE del mese di GIUGNO alle ore 14.30 nella Sala delle adunanze del Comune, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 1 - FORLANI FABIO     | - Sindaco   |
| 2 - BATTISTONI NICOLA | - Assessore |
| 3 - LONGHI MARINO     | - Assessore |

	Presenti	Assenti
	X	
	X	
	X	
Totale	3	-

- Presiede Forlani Fabio - Sindaco;

- Fra gli assenti sono giustificati i signori://;

- Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Mara Minardi;

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

**Deliberazione G.C. n. 45 del 05.06.2013**

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 6 COMMA 6 DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA.**

### LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato l'art. 7 del D. Lgs. n. 23 del 14.03.2011 in materia di federalismo fiscale municipale che stabilisce, al comma 1, che a decorrere dall'anno 2014 sono introdotte nell'ordinamento fiscale due nuove forme di imposizione municipale, precisamente l'imposta municipale propria e l'imposta municipale secondaria, come disciplinate dagli articoli 8 - 9 - 11 dello stesso decreto legislativo;

Visto l'art. 13 - comma 1 - del D.L. n. 201 del 06.12.2011 convertito nella Legge n. 214 del 22.12.2011, che stabilisce che la sola imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base alle disposizioni di cui allo stesso art. 13 del D.L. n. 201/2011, oltre alle norme contenute nei summenzionati articoli 8 e 9 del D. Lgs. n. 23/2011 in quanto compatibili;

Considerato che a norma del richiamato art. 13 del D.L. n. 201/2011 il presupposto per l'applicazione della nuova imposta è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili e che, per quanto concerne le aree fabbricabili, la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione, analogamente all'ICI, secondo quanto previsto dall'art. 5 del D. Lgs. n. 504/1992 e successive modificazioni, 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;

Rilevata la difficoltà dei Contribuenti nella determinazione della predetta base imponibile, tenuto conto che il "valore venale in comune commercio" non è sempre quantificato nella stessa misura dai diversi operatori del mercato e dall'Ufficio Tributi comunale, addetto al controllo delle dichiarazioni e dei versamenti dell'imposta municipale propria, con conseguente possibile insorgenza di contenzioso e di contestazioni da parte dei contribuenti;

Visto l'art. 52 del Decreto Legislativo n. 446 del 15.12.1997 che prevede per i Comuni la possibilità di disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei Contribuenti, stabilendo che per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti;

Atteso che l'art. 59, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 446/97 attribuisce ai Comuni di determinare in sede regolamentare" ... 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 valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al proseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Considerato che la determinazione dei valori minimi delle aree è necessaria ai fini dei controlli, delle verifiche dell'imposta municipale propria e delle conseguenti liquidazioni di imposta, alla stessa stregua di quanto avvenuto negli anni precedenti nella applicazione dell'I.C.I.;

Richiamati i propri precedenti atti:

- deliberazione di Giunta comunale n. 84 del 22/12/2000 con la quale venivano individuati i valori delle aree edificabili ai fini dell'assoggettamento all'ICI, relativi agli anni dal 1993 a tutto l'anno 2000;
- deliberazione di Giunta comunale n. 107 del 04/12/2001 con la quale venivano individuati i valori delle aree edificabili ai fini dell'assoggettamento all'ICI anni 2001-2002;
- deliberazione di Giunta comunale n. 26 del 18/03/2003 con la quale venivano individuati i valori delle aree edificabili ai fini dell'assoggettamento all'ICI anni 2003-2004;
- deliberazione di Giunta comunale n. 85 del 30/11/2004 con la quale venivano individuati i valori delle aree edificabili ai fini dell'assoggettamento all'ICI anni 2005-2006;
- deliberazione di Giunta comunale n. 96 del 07/12/2006 con la quale venivano individuati i valori delle aree edificabili ai fini dell'assoggettamento all'ICI anni 2007-2008;
- deliberazione di Giunta comunale n. 41 del 04/03/2009 con la quale venivano individuati i valori delle aree edificabili ai fini dell'assoggettamento all'ICI anni 2009-2010;
- deliberazione di Giunta comunale n. 29 del 10/03/2011 con la quale venivano individuati i valori delle aree edificabili ai fini dell'assoggettamento all'ICI anni 2011-2012;

Letta la relazione di stima del valore delle aree fabbricabili prodotta dall'Ufficio Tecnico Comunale che si allega alla presente deliberazione in quanto parte integrante e sostanziale della stessa che mantiene invariati i valori rispetto allo scorso biennio;

Acquisito il parere favorevole sulla regolarità tecnica, espresso dal responsabile del servizio finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 6 comma 6 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria, approvato con deliberazione di C.C. n° 43 del 26/09/2012;

Con voti unanimi, favorevoli e palesi, espressi nei modi e nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. DI STABILIRE per il biennio 2013 - 2014 i seguenti valori venali delle aree fabbricabili site nel territorio di questo comune, quali limitazioni del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D. Lgs. 446/1997:

ZONE	€/mq.
<b>1) AREE FABBRICABILI AD USO RESIDENZIALE:</b>	
Aree Urbanizzate (di completamento)	<b>€ 60,00</b>
Aree non Urbanizzate (di espansione)	<b>€ 45,00</b>
<b>2) AREE FABBRICABILI AD USO PRODUTTIVO:</b>	
Aree Urbanizzate (di completamento)	<b>€ 35,00</b>
Aree non Urbanizzate (di espansione)	<b>€ 20,00</b>

Conformemente a quanto riportato nella relazione di stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

2. DI CONFERMARE la riduzione del 40% su aree con pendenza uguale o maggiore al 25% nelle zone indicate nella relazione di stima.

Inoltre,

Vista l'urgenza di dover provvedere in merito, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con votazione unanime espressa in forma palese

### D E L I B E R A

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

## UFFICIO TECNICO

### RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI BIENNIO 2013-2014

Al fine di quanto previsto dall'art.6 comma 6 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta Municipale sugli immobili (Imu), approvato con deliberazione del C.C. n.43 del 26/09/2012, si precisa che, ai sensi dell'art.59 comma 1 della lettera g) del D.Lgs.446 del 15/12/1997 per la determinazione del valore delle aree fabbricabili site nel Comune di Mondaino si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- 1- Tipologia di intervento in particolare: residenziale-artigianale;
- 2- Presenza o meno di urbanizzazioni su area;
- 3- Rogiti di compravendita riguardanti aree similari;
- 4- Valutazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 5- Valutazioni eseguite dal responsabile del settore tecnico;
- 6- Pareri forniti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio e/o studi professionali o tecnici;
- 7- Incidenza dell'area rispetto al valore di vendita dei fabbricati, decurtando dal valore di vendita il costo di costruzione, gli oneri di urbanizzazione l'utile di impresa;
- 8- Costi necessari a rendere effettivamente edificabili come indicato nell'art.59 comma 1 lettera g) del Dlgs 446/97
- 9- Andamento del mercato immobiliare.

In considerazione degli elementi sopra citati si ritiene congruo proporre di attribuire alle aree fabbricabili i seguenti valori al mq:

#### A) AREE FABBRICABILI AD USO RESIDENZIALE ANNI 2013-2014

**Aree urbanizzate** (di completamento) € 60,00

**Aree non urbanizzate** (di espansione) € 45,00

#### B) AREE FABBRICABILI AD USO PRODUTTIVO ANNI 2013-2014

**Aree urbanizzate** (di completamento) € 35,00

**Aree non urbanizzate** (di espansione) € 20,00

Considerato inoltre che in merito a particolari situazioni di aree con pendenza elevata, si ritiene opportuno confermare una riduzione del valore pari al 40% per le aree con pendenza maggiore o uguale al 25% in zona sia di completamento che in zona di espansione non attuate ovvero in area in cui non sia in corso un progetto di lottizzazione;

Si precisa che detti valori sono riferiti alla superficie territoriale delle aree cioè alla parte di zona urbanistica interessata dalle previsioni del PRG comprendente sia l'area di pertinenza degli edifici che le aree per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Mondaino, li 5/06/2013

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
F.to Generali Giuliana

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Prof. Fabio Forlani



IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Mara Minardi

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

E' copia conforme all'originale;

E' stata affissa in data odierna all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, D.Lgs. n° 267/2000);

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. n° 267/2000).

E' stata trasmessa in data odierna ai Capigruppo Consiliari in elenco, con lettera prot. n. 2621

Dalla Residenza comunale, li 29 GIU. 2013



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Mara Minardi

---

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal 29 GIU. 2013 (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000);
- E' divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n° 267/2000).

Dalla Residenza comunale, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Mara Minardi