



ca

# COMUNE DI FORLÌ

## CONSIGLIO COMUNALE DELIBERAZIONE N. 157 del 10 Novembre 2003

In sessione ordinaria di prima convocazione del giorno 10 Novembre 2003 alle ore 15:40 in seduta pubblica.

Convocato con appositi inviti, il Consiglio Comunale si è riunito oggi nella Sala Consiliare con l'intervento dei Consiglieri qui appresso indicati come risulta dall'appello fatto dal Segretario.

| N.                  | Cognome e nome Consiglieri  | Pr. | As. | N.                 | Cognome e nome Consiglieri | Pr. | As. |
|---------------------|-----------------------------|-----|-----|--------------------|----------------------------|-----|-----|
| 1                   | BARAVELLI BRUNA             | X   |     | 22                 | MAZZANI VERIS              | X   |     |
| 2                   | BIONDI LAURO                |     | X   | 23                 | MIGNOGNA LORELLA           |     | X   |
| 3                   | BONGIORNO VINCENZO          |     | X   | 24                 | MILANESI LEA               | X   |     |
| 4                   | BRIGANTI MAURO              | X   |     | 25                 | MINGHINI LUCIANO           | X   |     |
| 5                   | CAPACCI PALMIRO             | X   |     | 26                 | MORELLI SANDRA             |     | X   |
| 6                   | CASADEI RINO                | X   |     | 27                 | MORETTI SAURO              |     | X   |
| 7                   | CASTRUCCI EVANGELISTA       |     | X   | 28                 | PANTOLI LIBERO             | X   |     |
| 8                   | DALL'AGATA FABIO            | X   |     | 29                 | PEDULLI GIULIANO           | X   |     |
| 9                   | DALL'AMORE PIERLUIGI        |     | X   | 30                 | PEZZANO GIANGIACOMO        | X   |     |
| 10                  | DAMASSA MARIO               | X   |     | 31                 | PIRACCINI TAMARA           | X   |     |
| 11                  | ERRANI MARCO                | X   |     | 32                 | PONZI GISELLA              | X   |     |
| 12                  | FAVONI MICCOLI PIER LUIGI   | X   |     | 33                 | RONCHI ANNALISA            | X   |     |
| 13                  | FRANCIA FABRIZIO            | X   |     | 34                 | RUSTICALI FRANCO           | X   |     |
| 14                  | FRATESI LUIGI               |     | X   | 35                 | TAPPARI DANIELE            |     | X   |
| 15                  | GAGLIARDI O GAIARDI STEFANO | X   |     | 36                 | VALENTI LORIS DENIS        |     | X   |
| 16                  | GASPERONI ROBERTO           |     | X   | 37                 | VALENTINI MARCO            | X   |     |
| 17                  | GIORGIONI ILVA              | X   |     | 38                 | VALPIANI GIORGIO           | X   |     |
| 18                  | GIUNCHI FLAVIO              | X   |     | 39                 | ZANETTI LIVIANA            |     | X   |
| 19                  | GRAZIANI PATRIZIA           | X   |     | 40                 | ZANZANI CLAUDIO            |     | X   |
| 20                  | GUIDI ALESSANDRO            | X   |     | 41                 | ZELLI GABRIELE             | X   |     |
| 21                  | MARABINI GIULIO             |     | X   |                    |                            |     |     |
| TOTALE PRESENTI: 27 |                             |     |     | TOTALE ASSENTI: 14 |                            |     |     |

Partecipa il Segretario Generale VENTRELLA ANTONIO.

Scrutatori i Sigg. Consiglieri FAVONI MICCOLI PIER LUIGI, GIORGIONI ILVA, MILANESI LEA.

Partecipano alla seduta gli Assessori Sigg.ri BRANCA ANTONIO GIUSEPPE - BUFFADINI LODOVICO - FABBRI MARISA - GALASSI ELVIO - - - - -.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente ZELLI GABRIELE pone in discussione il seguente argomento:

### OGGETTO n. 137

**DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 1, DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI).**

In merito era stato distribuito a ciascun Consigliere il partito di deliberazione di seguito riportato.

Ai sensi dell' art. 97 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si fa esplicito riferimento al resoconto verbale che sarà riportato a parte dalla ditta appaltatrice del servizio di trascrizione dei dibattiti delle sedute consiliari, nel quale sono riportati in maniera dettagliata gli interventi succedutisi.

L'Ass. Buffadini illustra l'argomento in discussione relativo alla determinazione dei valori delle aree edificabili ai sensi dell'art. 4, comma 1, del Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili (I.C.I.).

Al termine della relazione si sviluppa un ampio dibattito nel corso del quale intervengono diversi Consiglieri per esprimere le posizioni dei rispettivi Gruppi, e precisamente i Cons.: Favoni Miccoli e Gagliardi per il Gruppo consiliare F.I., Dall'Agata del Gruppo consiliare D.S.-P.S.E., Valpiani per il Gruppo consiliare A.N.p.R. e Biondi del Gruppo consiliare P.R.I..

In sede di replica l'Ass. Buffadini propone, a seguito di quanto emerso nel corso del dibattito, una modifica al comma 3, 4<sup>a</sup> riga, del dispositivo deliberativo consistente nell'inserimento del punto fermo (.) dopo le parole "del valore." e, di seguito, nell'aggiunta delle parole "In particolare ..."; inoltre al termine del comma viene aggiunto " , l'Amministrazione comunale si avvarrà di tale facoltà;".

In sede di dichiarazione di voto i Cons. Valpiani e Biondi, quest'ultimo con riserve, preannunciano, a titolo personale, il voto favorevole sulla proposta in discussione, il Cons. Favoni Miccoli il proprio voto contrario mentre la Cons. Mignogna motiva l'astensione del Gruppo consiliare U.D.C. e il Cons. Dall'Agata l'astensione a titolo personale.

L'Ass. Buffadini, in risposta ad un'osservazione del Cons. Biondi, modifica il comma 4 del dispositivo della deliberazione cassando il riferimento alla Giunta comunale.

Nel corso del dibattito sono entrati i Cons. Zanzani, Marabini, Tappari, Moretti, Biondi, Bongiorno, Castrucci, Valenti, Mignogna e Zanetti mentre sono usciti i Cons. Milanesi, Errani, Mazzani, Guidi e Valentini: Presenti n. 32.

In sostituzione della Cons. Milanesi il Presidente nomina Scrutatrice la Cons. Ponzi.

Rientra la Cons. Milanesi: Presenti n. 33.

Al termine il Presidente pone in votazione, per alzata di mano, la proposta di deliberazione e relativi allegati nel testo modificato ed integrato così come illustrato dall'Assessore.

L'esito della votazione è il seguente:

- Consiglieri presenti n. 33;
- Consiglieri votanti n. 28;
- Voti favorevoli n. 24;
- Voti contrari n. 4 (Bongiorno del Gruppo consiliare A.N.p.R., Pezzano, Giunchi e Favoni Miccoli del Gruppo consiliare F.I.);
- Astenuti n. 5 (Dall'Agata del Gruppo consiliare D.S.-P.S.E., Gagliardi, Milanesi e Ponzi del Gruppo consiliare F.I. e Mignogna del Gruppo consiliare U.D.C.).

Entra il Cons. Valentini: Presenti n. 34.

Indi il Presidente pone in votazione la proposta di immediata esecutività dell'atto che viene approvata con n. 27 voti a favore e n. 7 astenuti (Favoni Miccoli, Gagliardi, Giunchi, Milanesi, Pezzano e Ponzi del Gruppo consiliare F.I. e Mignogna del Gruppo consiliare U.D.C.).

Tutto ciò premesso;

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che l'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 504/1992 – istitutivo dell'Imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) – individua il possesso di aree edificabili fra le fattispecie atte a determinare l'insorgenza della soggettività passiva all'imposta;
- che l'art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 504/1992 definisce area edificabile “l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi...”, e che il successivo art. 5, comma 5, stabilisce che agli effetti dell'applicazione dell'imposta debba essere assunto 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 costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche simili;
- che, dalle norme richiamate, emerge l'oggettiva complessità caratterizzante la definizione del valore delle aree edificabili, determinata sia dall'edificabilità di diritto scaturente dalla previsione degli strumenti urbanistici di cui il Comune si è dotato, sia da situazioni intrinseche dell'area, sia dal mercato in cui si colloca, per cui si pone la necessità di fornirsi di uno strumento di valutazione idoneo a limitare l'insorgenza del contenzioso;
- che in tale ottica l'art. 4, comma 1, del Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili prevede che con deliberazione del Consiglio Comunale vengano determinati, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi delle aree, i quali costituiscono, ai sensi del

successivo comma 2, valori minimi di riferimento, la cui tempestiva adozione da parte del contribuente risulta atta ad inibire il potere di accertamento da parte dell'Ente impositore, fatti salvi i casi nei quali da atti pubblici, provvedimenti amministrativi, perizie giurate, emergano valori superiori;

- che i valori delle aree edificabili, determinati con deliberazione consiliare n. 238/54322 in data 17 dicembre 1999, nella vigenza del precedente Piano regolatore, risultano inadeguati, stante l'approvazione della variante al Piano regolatore generale (P.R.G.) in vigore dal 19.02.2003;

Ravvisata, pertanto, la necessità di dotarsi di un nuovo strumento di valutazione che tenga conto delle nuove qualificazioni urbanistiche;

Considerato:

- che allo scopo di dotarsi di tale strumento, è stato commissionato apposito studio all'Agenzia del territorio di Forlì;
- che l'incaricata Agenzia ha presentato, in data 13.10.2003, lo studio di cui trattasi costituito da:

a) Elaborato 1: Relazione tecnica (allegata), comprendente gli Allegati contraddistinti dalla lettera A) alla lettera L);

b) Elaborato 2: Planimetria: Quadro d'unione;

nel quale vengono determinati i valori medi di mercato, per zone omogenee, delle aree edificabili o potenzialmente edificabili, presenti sul territorio;

- che gli elementi di valutazione risultano definiti in tale studio nel pieno rispetto della disposizione dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92, in quanto considera aree omogenee quelle aree, la cui delimitazione corrisponde a quella già effettuata, ai sensi del DPR n. 138/98, con deliberazione consiliare n. 29 del 22.2.1999;

Atteso che i valori individuati nello studio rappresentano valori medi sui quali si può configurare l'incidenza di elementi inerenti a situazioni particolari delle singole aree, e ritenuta l'opportunità di confermare, in deroga all'art. 4 del Regolamento già richiamato, la possibilità di ridurre i suddetti valori fino ad un massimo del trenta per cento, in seguito a documentata istanza di accertamento con adesione presentata dal contribuente, idonea a dimostrare l'incongruità della valutazione effettuata, così come già stabilito anche dalla deliberazione consiliare n. 238/54322 del 17.12.1999 con cui si determinavano i valori precedenti;

Visto il parere favorevole ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

- di regolarità tecnica, rilasciato dal Dirigente del Servizio entrate, logistica e programmazione patrimoniale in data 28.10.2003 e dal Responsabile dell'Unità entrate tributarie, controlli e partecipazioni / Area gestione economica, finanziaria e patrimoniale, in data 28.10.2003;

Visto, altresì:

- l'esame del Direttore d'Area in data 28.10.2003, ai sensi dell'art. 12, comma 4, lett. i), del Regolamento di organizzazione;
- il parere positivo di conformità dell'azione amministrativa di cui al presente atto alla legge, allo statuto, ai regolamenti, espresso dal Segretario generale in data 28.10.2003;

Visto, infine, l'esito della votazione riportato in narrativa che di seguito integralmente si richiama;

#### D E L I B E R A

1. di approvare, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili, i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel Comune di Forlì, così come individuate

dalla variante al PRG adottata con deliberazione consiliare n. 126/32639 del 3.7.2000 ed in vigore dal 19.2.2003, come determinati nell'elaborato 1 Relazione tecnica comprendente gli Allegati contraddistinti dalla lett. A) alla lett. L) ed elaborato 2 (Planimetria: Quadro d'unione) allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

2. di autorizzare, in deroga all'art. 4, comma 1, del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili, il Funzionario responsabile dell'I.C.I. a ridurre i valori fino ad un massimo del trenta per cento in seguito a documentata istanza di accertamento con adesione presentata dal contribuente, idonea a dimostrare l'incongruità della valutazione effettuata, così come già stabilito con deliberazione consiliare n. 238/54322 del 17.12.1999 con la quale si determinavano i valori precedenti;

3. di demandare alla Giunta comunale, a seguito di apposita Conferenza di servizio, costituita ai sensi dell'art. 4, comma 1, del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili, l'individuazione, per casi particolari, della riduzione del valore. In particolare, qualora sull'area interessata sia previsto un intervento pubblico che incida in modo preponderante rispetto all'edificazione dell'area stessa ed ulteriore rispetto a quanto già considerato nello specifico studio di cui agli elaborati 1 e 2, l'Amministrazione comunale si avvarrà di tale facoltà;

4. di riservarsi, altresì, la possibilità di aggiornamento periodico dei valori sulla base degli elementi desunti dal mercato immobiliare.

Inoltre, attesa l'urgenza di provvedere in merito;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione riportato in narrativa;

## D E L I B E R A

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.





Fatto, letto e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 13 Novembre 2003 e vi resterà affissa per la durata di gg.15.

**LA RESPONSABILE UNITA' GIUNTA E CONSIGLIO**

Forlì, 13 Novembre 2003

\_\_\_\_\_

---

**La presente deliberazione:**

☐ è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

☐ è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

**LA RESPONSABILE UNITA' GIUNTA E CONSIGLIO**

Forlì, 13 Novembre 2003

\_\_\_\_\_