



COMUNE DI FORLÌ

CONSIGLIO COMUNALE

ca

Seduta del 16 Gennaio 2006

In sessione ordinaria di prima convocazione del giorno 16 Gennaio 2006 alle ore 15:30 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	APRIGLIANO FRANCESCO	X		22	MANUCCI CRISTIAN	X	
2	AVELLONE ANDREA	X		23	MARABINI GIULIO	X	
3	BACCARINI ROMANO		X	24	MASINI NADIA	X	
4	BARTOLETTI MARINO		X	25	MATTEUCCI LEO	X	
5	BERTACCINI PIER GIUSEPPE	X		26	MILANESI LEA	X	
6	BIONDI LAURO	X		27	MINGHINI LUCIANO	X	
7	BONAVITA OTTAVIO		X	28	MONTANARI MASSIMO	X	
8	BONGIORNO VINCENZO		X	29	MORGAGNI DIANA	X	
9	BRIGANTI MAURO	X		30	NERVEGNA ANTONIO	X	
10	BURNACCI VANDA	X		31	PERELLI FILIBERTO	X	
11	CAMORANI VALERIA		X	32	RAGAZZINI PAOLO	X	
12	CASTAGNOLI ALESSANDRO		X	33	RONCHI ALESSANDRO	X	
13	ERRANI MARCO	X		34	SAMORI PIETRO		X
14	FARNETI PAOLO		X	35	SANSAVINI LUIGI		X
15	FRANCIA FABRIZIO	X		36	SBARAGLI ERIO	X	
16	GASPERONI ROBERTO	X		37	TAPPARI DANIELE	X	
17	GENTILINI TATIANA		X	38	TAVOLETTI GIOVANNI MARIO		X
18	GIUNCHI FLAVIO	X		39	TERRACCIANO UGO	X	
19	GUERRINI PIO	X		40	VALENTINI MARCO		X
20	GUGNONI GABRIELE		X	41	ZAMBIANCHI LUCA	X	
21	MANCINI ENRICA	X					
TOTALE PRESENTI: 28				TOTALE ASSENTI: 13			

Partecipa il Segretario Generale VENTRELLA ANTONIO.

Scrutatori i Sigg. Consiglieri AVELLONE ANDREA, MANCINI ENRICA, MILANESI LEA.

Partecipano alla seduta gli Assessori Sigg.ri BERTOZZI LORETTA - BUFFADINI LODOVICO - CAPACCI PALMIRO - GALASSI ELVIO - MARCHI TIZIANO - MARZOCCHI GIANFRANCO - MORELLI SANDRA - ZELLI GABRIELE - -.

Partecipa, altresì, in qualità di invitato permanente la Sig.ra Lizeta Zabsonre, Vice Presidente della Consulta dei Cittadini Stranieri.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente MINGHINI LUCIANO pone in discussione il seguente argomento:

OGGETTO n. 5

**AREE EDIFICABILI - DETERMINAZIONI IN MERITO
ALL'APPLICAZIONE DEI VALORI AI FINI 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. 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.

In merito alla proposta di deliberazione sottoposta all'attenzione del Consiglio intervengono il Cons. Gasperoni per il Gruppo consiliare F.I., Bertaccini per il Gruppo consiliare N.R. e l'Ass. Buffadini per la replica agli intervenuti.

Nel corso degli interventi entrano i Cons. Gentilini, Farneti e Bartoletti mentre escono, prima dell'espressione del voto, i Cons. Biondi e Aprigliano: Presenti n. 29.

Entra anche il Vice Sindaco Castrucci mentre esce la Vice Presidente della Consulta comunale dei cittadini stranieri, Sig.na Zabsonre.

Dopo di che;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

che il Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), all'art. 4, comma 1, prevede la possibilità di predisporre, a cura dell'Amministrazione comunale, apposito studio relativo ai valori applicabili nella determinazione della base imponibile delle aree edificabili, e che tale determinazione costituisce riferimento per i contribuenti ai fini dell'autoliquidazione annuale dell'imposta, nonché per l'Amministrazione, ai fini dell'attività di accertamento e di controllo;

che, a seguito dell'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico generale, avvenuta in data 19 febbraio 2003, con deliberazione consiliare n. 157/54377

del 10 novembre 2003 sono stati determinati i valori delle aree edificabili, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del Regolamento comunale summenzionato;

che tale deliberazione demanda, inoltre, alla Giunta comunale, la facoltà di individuare, per casi particolari, la riduzione del valore approvato con l'atto di cui sopra, sulla base di proposta motivata da parte di apposita Conferenza di Servizio;

che, con deliberazione della Giunta comunale n. 645/60986 del 16.12.2003, è stata nominata la suddetta Conferenza di Servizio e sono state assunte determinazioni circa il conguaglio ICI 2003;

che, con deliberazione della Giunta comunale n. 270/20664 del 26.04.2004, è stato esaminato un primo gruppo di osservazioni presentate dai contribuenti titolari di aree edificabili, pervenendo, altresì, all'individuazione di tipologie di abbattimento dei valori, connesse al verificarsi di alcune casistiche ivi individuate;

che, successivamente, la Conferenza di Servizio ha proceduto all'esame delle ulteriori osservazioni prodotte dai titolari di aree edificabili e che il risultato di tale lavoro è sintetizzato nei verbali redatti dalla Conferenza stessa nelle date 7.06.2004, 26.11.2004, 22.06.2005 e 22.11.2005;

Ritenuto di recepire, con riferimento alle determinazioni da assumersi in relazione ai singoli casi, le indicazioni scaturite dalla Conferenza di Servizio, rimandando ai verbali predisposti, allegati;

Dato atto che dall'esame delle istanze la commissione ha ritenuto opportuno individuare, oltre alle soluzioni per le casistiche specifiche, anche i seguenti criteri aventi carattere più generale:

1. Conferenza del 7.6.2004:

- a) con riferimento alle zone con destinazione urbanistica GD3 "impianti di

distribuzione e servizi all'auto", si ritiene di fare riferimento a valori individuati in atti esistenti e ritenuti attendibili;

2. Conferenza del 26.11.2004:

- a) con riferimento alle aree con destinazione urbanistica DA.3, i cui valori non sono presenti nello studio dell'Agenzia del territorio, si ritiene che i valori delle stesse possano essere assimilati alle aree con destinazione DA.2;
- b) con riferimento alle aree con destinazione urbanistica B1.6 "ville contemporanee con parco", i cui valori non sono presenti nello studio dell'Agenzia del territorio, si ritengono mediamente congrui i valori delle zone BV.

3. Conferenza del 22.6.2005:

- a) con riferimento a tutte le aree con destinazione urbanistica BV (zone residenziali con prevalenza di verde privato), risulta opportuno prevedere la suddivisione della valutazione in tre diversi casi riscontrabili:
 - 1. lotto con superficie superiore a 2000 mq, che consente un'edificazione autonoma, il valore si applica per intero;
 - 2. lotto di superficie inferiore a 2000 mq confinante con un lotto con destinazione residenziale di completamento edificato che consente l'ampliamento del fabbricato sul lotto predetto utilizzando l'indice edificatorio dello 0,10 mq/mq riferito alla zona BV, il valore si applica con un abbattimento del 15%;
 - 3. lotto di superficie inferiore a 2000 mq confinante con un lotto residenziale inedito, il valore si applica con un abbattimento del 30%, in quanto non è di fatto possibile utilizzare l'indice edificatorio dello 0,10 mq/mq della zona BV;

4. Conferenza del 22.11.2005:

- a) Con riferimento alle aree all'interno del Polo di Pieveacquedotto P.A. numero 6, si ritiene opportuno applicare un abbattimento del 10%, in quanto circa il 90% della superficie prevista è destinata ad usi fieristici ed espositivi e quindi le possibilità di utilizzazione dell'area sono piuttosto limitate;
- b) Con riferimento al Progetto Integrato di Riqualificazione dei vuoti urbani, P.I. numero 1, comparto b, si ritiene opportuno applicare un abbattimento del 5%, in quanto il vincolo cimiteriale presente, pur non alterando la potenzialità edificatoria, limita la progettualità;
- c) Con riferimento all'attribuzione del valore alle zone agricole, attualmente non disponibile, si ritiene opportuno richiedere all'Agenzia del territorio un'integrazione dello studio effettuato, in quanto tali valori necessitano, sia per ragioni urbanistiche, legate alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione, sia per valutare le aree su cui insistono fabbricati in fase di ristrutturazione;
- d) Con riferimento alla presenza di perizie giurate nello stesso comparto, si ritiene non possibile l'estensione del valore di una perizia anche agli altri terreni del comparto, ma che il riferimento alla perizia, come base imponibile ai fini ICI, sia possibile solo per il terreno per cui è stata fatta la perizia;
- e) Con riferimento ad analisi di cui al punto d) è emersa, tuttavia, notevole sproporzione fra valori di perizie e valori attribuiti dallo studio ad alcune zone, per cui si ritiene di procedere ad una analisi a campione ed eventualmente richiedere, se ritenuto opportuno, una verifica di tali valori da parte dell'Agenzia del territorio;

Visti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

- di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile dell'Unità entrate tributarie, controlli e partecipazioni / Area gestione economica, finanziaria e patrimoniale, in data 1.12.2005;
- di regolarità contabile, rilasciato dal Dirigente del Servizio bilancio in data 6.12.2005;

Visto, altresì:

- l'esame del Direttore d'Area in data 6.12.2005, 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 20.12.2005;

Con voti favorevoli n. 17, contrari n. 11 (Burnacci, Farneti, Gasperoni, Giunchi, Milanese, Nervegna, Perelli e Zambianchi del Gruppo consiliare F.I.; Bartoletti e Sbaragli del Gruppo consiliare V.F. e Terracciano del Gruppo consiliare U.D.C.), astenuti n. 1 (Bertaccini del Gruppo consiliare N.R.), espressi per alzata di mano dai n. 29 Consiglieri presenti e n. 28 votanti;

D E L I B E R A

1. di adottare, per i motivi di cui in premessa che integralmente si richiama quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, con riferimento alle istanze di revisione del valore delle aree edificabili, presentate dai contribuenti, in atti, le determinazioni di cui ai verbali allegati alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di adottare, altresì, le seguenti determinazioni, aventi carattere più generale, in merito all'applicazione dei valori delle aree edificabili con riferimento a:

- a) zone con destinazione urbanistica GD3 “impianti di distribuzione e servizi all’auto”: fare riferimento a valori individuati in atti esistenti e ritenuti attendibili;
- b) aree con destinazione urbanistica DA.3, i cui valori non sono presenti nello studio dell’Agenzia del territorio, i valori delle stesse possono essere assimilati ai valori dalle aree con destinazione DA.2;
- c) aree con destinazione urbanistica B1.6 “ville contemporanee con parco”, i cui valori non sono presenti nello studio dell’Agenzia del territorio: sono mediamente congrui i valori delle zone BV;
- d) aree con destinazione urbanistica BV (zone residenziali con prevalenza di verde privato), per le quali la suddivisione della valutazione avviene in tre diversi casi riscontrabili:
 - i) lotto con superficie superiore a 2000 mq, che consente un’edificazione autonoma: il valore si applica per intero;
 - ii) lotto di superficie inferiore a 2000 mq confinante con un lotto con destinazione residenziale di completamento edificato che consente l’ampliamento del fabbricato sul lotto predetto utilizzando l’indice edificatorio dello 0,10 mq/mq riferito alla zona BV: il valore si applica con un abbattimento del 15%;
 - iii) lotto di superficie inferiore a 2000 mq confinante con un lotto residenziale inedito: il valore si applica con un abbattimento del 30%, in quanto non è di fatto possibile utilizzare l’indice edificatorio dello 0,10 mq/mq della zona BV;
- e) aree all’interno del Polo di Pieveacquedotto P.A. numero 6: il valore si applica con un abbattimento del 10%, in quanto circa il 90% della superficie prevista è destinata ad usi fieristici ed espositivi e quindi le possibilità di

utilizzazione dell'area sono piuttosto limitate;

- f) progetto integrato di riqualificazione dei vuoti urbani, P.I. numero 1, comparto b: si applica un abbattimento del 5%, in quanto il vincolo cimiteriale presente, pur non alterando la potenzialità edificatoria, limita la progettualità;
- g) attribuzione del valore alle zone agricole, attualmente non disponibile: si richiede all'Agenzia del territorio un'integrazione dello studio effettuato, in quanto tali valori necessitano, sia per ragioni urbanistiche, legate alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione, sia per valutare le aree su cui insistono fabbricati in fase di ristrutturazione;
- h) presenza di perizie giurate nello stesso comparto: non è possibile l'estensione del valore di una perizia anche agli altri terreni del comparto, ma il riferimento alla perizia, come base imponibile ai fini ICI, è possibile solo per il terreno per cui è stata fatta la perizia;
- i) analisi a campione valori zone: si stabilisce di procedere ad un'analisi di perizie e/o di altra documentazione disponibile, ai fini di individuare eventuale notevole sproporzione fra tali valori ed i valori attribuiti dallo studio, al fine di richiedere, se ritenuto opportuno, una verifica dei valori suddetti da parte dell'Agenzia del territorio.



Fatto, letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 20 Gennaio 2006 e vi resterà affissa per la durata di gg.15.

LA RESPONSABILE UNITA' GIUNTA E CONSIGLIO

Forlì, 20 Gennaio 2006

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, 30 Gennaio 2006
