

COMUNE DI PREDAPPIO - Provincia di Forlì-Cesena

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

numero	data	PROT.	CATEGORIA
29	29/04/1999	4173	050100100

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI SITI NEL TERRITORIO COMUNALE, AI FINI APPLICAZIONE IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI - ART. 4, C. 1, REGOLAMENTO COMUNALE I.C.I.

Il giorno 29/04/1999, alle ore 20.30, nell'apposita sala delle adunanze del Comune, si e' riunito il Consiglio Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti Consiglieri:

		presenti	assenti
1	- Marcelli Ivo Sindaco	1	
2	- Batani Ferruccio Consigliere Comunale	2	
3	- Celli Marco	3	
4	- Fabbrica Andrea	4	
5	- Frassinetti Giorgio	5	
6	- Galetti William	6	
7	- Mangozzi Guerrino	7	
8	- Michelacci Dumer	8	
9	- Ravaioli Paolo	9	
10	- Salimbeni Lorenzo	10	
11	- Tedaldi Maria Serena	11	
12	- Turci Cesare	12	
13	- Boattini Leo	13	
14	- Canali Roberto	14	
15	- Gimelli Cristina	15	
16	- Moschi Sergio	16	
17	- Raffaelli Adler	17	

Assume la presidenza il Sindaco Ivo Marcelli.  
Assiste il Segretario Dott.ssa Angela Grattoni.  
Constatata la regolarita' della seduta, il Presidente invita il Consiglio Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.  
Il Presidente nomina i seguenti scrutatori:

Fabbrica - Gimelli - Tedaldi

In merito all'oggetto, in particolare,

La seduta e' pubblica.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco Presidente;

Richiamato il Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, approvato con proprio precedente atto n. 142 del 21.12.98;

Richiamato, in particolare, l'art. 4, comma 1, del suddetto regolamento che prevede:

"Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Consiglio Comunale determina, periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune.

Allo scopo, può essere costituita una Conferenza di servizio, chiamando a parteciparvi i responsabili degli uffici comunali tributario e urbanistico o tecnico ed eventuali competenti esterni, anche di uffici statali. Se costituita, il Consiglio ne deve sentire il parere prima di determinare i valori suddetti";

Visto il verbale del 16.04.99 della Conferenza di servizio;

Ritenuto opportuno accogliere il parere in esso contenuto ed espresso dai componenti della conferenza determinando, conseguentemente, i valori delle aree fabbricabili nelle misure indicate nel verbale allegato "A" che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l'art. 53 della legge n. 142 dell'8/06/1990 e successive modifiche;

Visto il parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica espressa dal Responsabile del servizio;

Visto il parere favorevole per quanto concerne la regolarità contabile espresso dal Ragioniere Capo;

Dato atto della discussione e degli interventi come da unito allegato sub "B";

Con la seguente votazione espressa per alzata di mano dai n. 17 presenti e votanti;

consiglieri astenuti n. 00

voti favorevoli n. 13

voti contrari n. 04 (Boattini, Canali, Gimelli, Moschi)

### DELIBERA

1) di determinare i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili situate nel territorio comunale, nelle misure e con le prescrizioni indicate nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, accogliendo il parere espresso dalla Conferenza di servizio prevista all'art. 4, comma 1, del Regolamento comunale ICI e formalmente costituitasi con deliberazione G.C. n. 55 del 03.04.99.

# COMUNE DI PREDAPPIO

Provincia di Forlì - Cesena

Allegato **A** alla deliberazione n. **29** del **29-04-99**

IL SEGRETARIO COMUNALE

Luca Anelli

## VERBALE COMMISSIONE PER LA DETERMINAZIONE, MEDIANTE CONFERENZA DI SERVIZIO, DEI VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO COMUNALE

Oggi 16/04/1999 alle ore 8,30 si è riunita presso la Sede Comunale, la Commissione per la determinazione, mediante Conferenza di Servizio, dei valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, nominata con deliberazione della Giunta Comunale n° 55 del 03/04/1999, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 4 comma 1 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'I.C.I. .

Sono presenti:

- Dott. Massimo Mengoli - Responsabile del Servizio Tributario del Comune;
- Ing. Stefano Fabbri - Capo Ufficio Tecnico del Comune;
- Ing. Luciano Santoro - componente esterno;

Svolge funzione di Segretario verbalizzante il Geom. Moreno Quadrelli - dipendente dell'Amministrazione Comunale.

*Punti all'ordine del giorno:*

- 1) **determinazione dei valori medi venali in comune commercio, delle aree edificabili site nel territorio comunale.**

***la Commissione esprime, all'unanimità, il seguente parere***

a seguito dell'incarico assegnatogli, i valori medi venali in comune commercio, delle aree edificabili site nel territorio comunale, possono essere così stabiliti:

*Si stabilisce di suddividere il territorio comunale delle seguenti zone omogenee:*

- **Predappio** (aree all'interno della perimetrazione del centro abitato, eseguita ai sensi del punto 3 art. 13 della L. R. n° 47/78);
- **Fiumana** (aree all'interno della perimetrazione del centro abitato eseguita ai sensi del punto 3 art. 13 della L. R. n° 47/78);
- **altre Frazioni e Località ed aree edificabili site al di fuori della perimetrazione del centro abitato eseguita ai sensi del punto 3 art. 13 della L. R. n° 47/78 di Predappio e Fiumana;**

Per tali zone omogenee, vengono quantificati i valori medi venali in comune commercio, come da tabella allegata, individuando le seguenti tipologie di terreno edificabile:

- **Completamento residenziale**

Terreno servito dalle opere di urbanizzazione primaria; come definito dall'art. 13 della L. R. n° 47 del 07/12/1978, così come modificata dalla L. R. n° 6 del 30/01/1995 che testualmente si riporta: "Zone B) le parti di territorio totalmente e parzialmente edificabile diverse dalle zone A (centro storico) e a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale".

- **\*Espansione residenziale;**

Terreno privo, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria; come definito dall'art. 13 della L. R. n° 47 del 07/12/1978, così come modificata dalla L. R. n° 6 del 30/01/1995 che testualmente si riporta: "Zone C) le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali".

- **Espansione residenziale (aree PEEP);**

Terreno privo, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria; come definito dall'art. 13 della L. R. n° 47 del 07/12/1978, così come modificata dalla L. R. n° 6 del 30/01/1995 che testualmente si riporta: "Zone C) le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico-residenziali". Urbanizzato dai Comuni o dai loro Consorzi /art. 35 L. n° 865/1971).

- **Area artigiano - Industriale di completamento;** Terreno servito dalle opere di urbanizzazione primaria.

- **Area artigiano - Industriale di espansione;** Terreno privo, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali suddivisioni sono definite dal vigente Piano Regolatore Generale.

Il valore dei terreni di espansione è stato quantificato scorporando l'incidenza delle opere di urbanizzazione dal valore attribuito alle aree di completamento, aree queste nelle quali dette opere di urbanizzazione sono già presenti.

Per le aree di espansione residenziale, poste all'interno della perimetrazione PEEP, si è tenuto conto dei prezzi rilevati di recente nel territorio comunale.

Il valore di dette aree si è considerato uniforme per tutto il territorio comunale, in quanto, essendo interventi per l'edilizia economica popolare, realizzati in prevalenza dall'Amministrazione Comunale, non soggette a speculazione edilizia.

Fanno parte del presente verbale:

- Allegato "A" - Tabella dei valori;
- Allegato "B" - perimetrazione del centro abitato eseguita ai sensi del punto 3 art. 13 della L. R. n° 47/78).

*Fatto, letto e sottoscritto*

*I componenti della Conferenza di Servizio :*

- Dott. Massimo Mengoli

- Ing. Stefano Fabbri

- Ing. Luciano Santoro

*Il Segretario Verbalizzante:*

- Geom. Moreno Quadrelli

*Valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale di riferimento per il calcolo dell'I.C.I. relativi all'anno 1999*



Suddivisione del territorio comunale	Destinazione urbanistica				
	Completamento residenziale	Espansione residenziale	Espansione residenziale (area PEEP)	Area artigiano - Industriale di completamento	Area artigiano - Industriale espansione
<b>Predappio</b> (perimetrazione del centro abitato)	230.000 L./mq.	130.000 L./mq.	40.000 L./mq.	85.000 L./mq.	50.000 L./mq.
<b>Fiomanana</b> (perimetrazione del centro abitato)	230.000 L./mq.	130.000 L./mq.	40.000 L./mq.	85.000 L./mq.	50.000 L./mq.
<b>Altre Frazioni e Località</b> ed aree edificabili al di fuori della perimetrazione dei centri edificati di Predappio e Fiomanana)	130.000 L./mq.	60.000 L./mq.		60.000 L./mq.	30.000 L./mq.

**Area di Completamento** = terreno servito dalle opere di urbanizzazione primaria;

**Area di Espansione** = terreno privo, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria;

**Area di Espansione PEEP** = terreno urbanizzato dai Comuni o dai loro Consorzi (art. 35 L. n° 865/1971)

# COMUNE DI PREDAPPPIO

PROVINCIA DI FOGGIA, e conforme  
all'originale emessa da G. ...  
e si riassume in senso de ...  
14 della legge 47/1978 n. 30  
Predappio, 18 DIC 1993

Il funzionario  
incaricato

## PIANO REGOLATORE GENERALE

"B"

LEGGE 17.8.42 N°1150

L. REG. 7.12.78 N° 47

### VARIANTE

Approvata con delibera della  
Giunta Regionale n° 1010 del 23/3/1993

IL SEGRETARIO

IL SINDACO

PROGETTISTI

Laborato	ANALISI CONOSCITIVA DEL TERRITORIO	scala
	PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO (PUNTO 3 ART. 13 L.R. n° 47/78)	1:5.000

IL SEGRETARIO COMUNALE

6. DETERMINAZIONE VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI SITI NEL TERRITORIO COMUNALE, AI FINI APPLICAZIONE IMPOSTA COMUNALE IMMOBILI - ART. 4, C. 1, REGOLAMENTO COMUNALE I.C.I.

**- SINDACO**

Entro giugno noi dobbiamo determinare i costi di valore medio di mercato, per poter applicare l'aliquota ICI in funzione dell'accertamento che è stato fatto tramite la Società incaricata.

Sia per quanto riguarda i terreni, sia per quanto riguarda gli immobili, molti cittadini hanno fatto la propria denuncia attraverso stime approssimative. Il Catasto, ad esempio, non ha fornito la rendita catastale vera; solo in questi giorni sta mandando i valori catastali. Riguardo ai terreni, invece, compete ai Comuni stabilire un costo medio.

La Commissione, riguardo alle nostre aree, ha fatto un'indagine di mercato rispetto alle compravendite che ci sono state negli ultimi periodi. Si è inoltre rivolta agli altri Comuni per cercare di capire quello che poteva essere il valore di mercato. Non da ultimo, si è cercato di non appesantire e quindi di non "inferire" sul proprietario del terreno edificabile con l'aliquota in funzione di un valore commerciale che potrebbe essere anche oggetto di contenzioso. Un soggetto, infatti, attraverso la Commissione Finanze, potrebbe contestare il valore stabilito dall'Amministrazione Comunale. E' per questo motivo che noi pensiamo di avere individuato dei parametri che non coincidono né tantomeno sono in grado di controllare il mercato del terreno in quanto la gente gli affari se li farà poi per conto proprio.

La nostra proposta è la seguente:

- aree di completamento residenziale di Fiumana e Predappio: £.230.000 a m<sup>2</sup>. Per cui si moltiplicheranno i metri quadrati x il valore commerciale x l'aliquota ICI, ai fini dell'accertamento e ai fini dell'applicazione dell'ICI per il 1999.
- Aree di espansione residenziale: £.130.000 al m<sup>2</sup> per Predappio e Fiumana. Riguardo alle espansioni residenziali delle aree Peep, £.40.000 a m<sup>2</sup>.
- Aree artigiano-industriali di completamento: £.85.000 m<sup>2</sup>
- Aree artigiano-industriali di espansione: £. 50.000 m<sup>2</sup>

Riguardo invece alle frazioni di San Savino, Tontola e Predappio Alta abbiamo stimato le seguenti cifre:

- £. 130.000 m<sup>2</sup> per le aree di completamento residenziale;
- £. 60.000 m<sup>2</sup> per le aree di espansione residenziale;
- £. 60.000 m<sup>2</sup> per le aree artigiano-industriali di completamento;
- £. 30.000 m<sup>2</sup> per le aree artigiano-industriali di espansione.

Noi pensiamo che questi costi siano i più equi possibili, rispetto sia all'aliquota ICI che andremo ad applicare, sia per quanto riguarda l'andamento del mercato. Forse nel '97-98 c'era un valore diverso, visto e considerato però che noi deliberiamo queste cifre anche in previsione del '99, riteniamo che la proposta scaturita dalla Commissione sia la più equa per il nostro Comune e favorisca la vendita in modo da non avere a carico un costo e, nello stesso tempo, favorisca l'edilizia; infatti, più lotti edificabili



vengono coperti dal punto di vista immobiliare e meno ci si paga l'ICI dal punto di vista fiscale.

Nel dibattito dichiarato aperto dal Sindaco, intervengono:

**- CONS. BOATTINI**

Io mi rendo conto che più alto è il prezzo e maggiori possibilità di entrate ci sono da parte del Comune. Questo è ovvio! Durante questa valutazione che ci ha illustrato il Sindaco, non so quanti componenti fossero del Comune e quanti fossero invece i liberi professionisti o altri!

Io non è che abbia avuto molto tempo per valutare le cose perché si ricevono i documenti il lunedì per discuterli il giovedì. Alcuni documenti addirittura si hanno il mercoledì a mezzogiorno, per cui non è che ci siano grandi possibilità di fare delle indagini. Ad ogni modo, in questo poco tempo io mi sono informato e mi è sembrato che i prezzi proposti siano elevati, anche se potranno esserci dei lotti a questo prezzo, però nel centro del paese e nel centro di Fiumana. Io non pretendo di avere in mano il listino o la borsa dei prezzi del terreno, però mi pare che si sia tenuto troppo conto dei vantaggi che può averne il Comune. Non so, quindi, se sia il caso di rivedere questi prezzi.

E' giusta la distinzione fra Predappio e Fiumana (che sono state messe assieme) e le altre frazioni perché è ovvio che il valore del terreno è diverso. Il Sindaco ha poi detto, giustamente, che non è possibile poter fare, nell'ambito della stessa frazione, varie categorie; lo trovo giusto perché mi rendo conto che sarebbe molto difficile distinguere un pezzo di terreno sul viale, adiacente magari alla strada statale, da un terreno in periferia. Però, grosso modo, dalle notizie che ho io, i prezzi sono troppo elevati.

**- SINDACO**

Evidentemente abbiamo fonti di informazione diverse, Boattini! Ai fini contributivi, le valutazioni possono giustamente sembrare alte. Ai fini del mercato che abbiamo noi a Predappio, non mi sento però di concordare con lei. Inoltre c'è da dire che per un lotto nel centro e vicino a tutti i servizi, il prezzo di 230.000 al m<sup>2</sup> forse è abbondantemente inferiore al prezzo di mercato, mentre per un lotto in posizione un po' più disagiata siamo forse ad un valore leggermente superiore a quello di mercato. Noi, però, eravamo nell'impossibilità di andare a tarare queste cifre.

Noi siamo partiti da un'indagine di mercato, nonché dal valore che ci è servito - tra l'altro ratificato dall'Ufficio Tecnico Erariale - per gli espropri del terreno Cavalli di Fiumana. L'Ufficio Tecnico Erariale, nel 1997, ha ratificato quel prezzo che era leggermente superiore a quello che noi oggi proponiamo.

Credo quindi che stavolta non si sia proprio tenuto conto dell'appetito dell'Amministrazione per il tributo. Non abbiamo voluto essere ridicoli mettendo un terreno edificabile a 150.000 o 200.000 a Predappio, come d'altronde non abbiamo voluto infierire sul mercato e su una proprietà legittima attraverso l'ICI, imposta che non abbiamo inventato noi, ma che abbiamo l'obbligo di applicare.

Io mi sento quindi di dire che abbiamo fatto il possibile; abbiamo cercato di usare due principi: quello del non infierire e quello del non allontanarci troppo dal mercato. Potremmo, ad esempio, andare a Fiumana e a Predappio e chiedere ai proprietari se ci vendono il terreno per 230.000 lire: ho l'impressione, però, che da parte di molti riceveremmo una smorfia e non un sì o un no! Se infatti, non si compra a

230.000 lire, nemmeno si vende per quella cifra. Di questo sono abbondantemente certo. Se avessimo poi stabilito un prezzo di 300.000 lire, pensate cosa ne sarebbe derivato per noi dal punto di vista dell'ICI! Non siamo però stati presi da queste tentazioni.

Nessun altro avendo chiesto di intervenire, il Sindaco mette in votazione il punto n.6, che votato per alzata di mano dai consiglieri presenti ottiene la maggioranza dei voti favorevoli, con quattro voti contrari (Cons. Moschi, Gimelli, Boattini e Canali).

**IL SINDACO** dichiara approvata la delibera.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
Ivo Matteoli



IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.ssa Angela Grattoni

*[Handwritten signature]*

Si attesta la copertura finanziaria dell'impegno di spesa.  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

13/05/1999

Certifico che la presente deliberazione non soggetta al controllo di legittimita' ai sensi dell'art. 17 comma 33 L. n. 127/1997 e' stata affissa oggi all'Albo Pretorio, ~~che resta~~ per gg. 15.  
Predappio, 13/05/1999



IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Handwritten signature]*

Attesto che copia della presente deliberazione e' stata pubblicata all'albo pretorio dal 13/05/1999 al 28/05/1999 e che nessun reclamo e' stato presentato contro la medesima.  
Predappio,

13 05 1999

IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Handwritten signature]*

La suostesa deliberazione:

( ) e' divenuta esecutiva il **24 MAG, 1999**, ai sensi dell'art. 47, comma 2, della legge 08/06/1990 n. 142.

Predappio,

13 05 1999



IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Handwritten signature]*

IN CARTA LIBERA PER GLI USI  
CONSENTITI DALLA LEGGE

Si attesta che il presente atto, redatto da n. **26** ricalcato, e' conforme all'originale.

IL SEGRETARIO COMUNALE-CAPO

D.ssa ANGELA GRATTONI

*[Handwritten signature]*

