



COPIA

*Provincia di Bologna*

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N° 162 del 29/11/2010**

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE AI FINI DEI CONTROLLI SULLE DENUNCE E SUI VERSAMENTI I.C.I. APPROVAZIONE TABELLA VALORI ULTIMO TRIMESTRE 2010 E ANNO 2011.**

L'anno DUEMILADIECI il giorno VENTINOVE del mese di NOVEMBRE alle ore 15:30, è convocata, nella solita sala delle adunanze, la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Carica</i>	<i>Cognome e Nome</i>	<i>Presente</i>
Sindaco-Presidente	SELVA BRUNO	S
Vice Presidente	PINARDI AUDE	S
Assessore	SCOLA GIANNI	S
Assessore	GRUPPIONI MAURIZIO	S
Assessore	GABUSI ANDREA	S
Assessore	ZINI ALESSANDRO	S
Assessore	MAZZANTI LUCA	N
Totale Presenti: <b>6</b>		Totale Assenti: <b>1</b>

Assenti giustificati i Signori: MAZZANTI LUCA

Partecipa il Segretario Generale del Comune, Sig. FRICANO DANILLO .

In qualità di Sindaco, il Sig. SELVA BRUNO assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



Provincia di Bologna

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE AI FINI DEI CONTROLLI SULLE DENUNCE E SUI VERSAMENTI I.C.I. APPROVAZIONE TABELLA VALORI ULTIMO TRIMESTRE 2010 E ANNO 2011.**

\*\*\*\*\*

IV AREA – SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

Parere di regolarità tecnica: favorevole

Molinella, \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE IV AREA  
ing. Angela Miceli

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

II^ AREA – SERVIZI FINANZIARI

Parere di regolarità contabile: \_\_\_\_\_

Molinella, \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Dott.ssa Franca Ramanzin

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Danilo Fricano

IL SINDACO  
F.to Bruno Selva



Provincia di Bologna

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE AI FINI DEI CONTROLLI SULLE DENUNCE E SUI VERSAMENTI I.C.I. APPROVAZIONE TABELLA VALORI ULTIMO TRIMESTRE 2010 E ANNO 2011.**

### LA GIUNTA MUNICIPALE

Visto e richiamato l'art.4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;

Vista e richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 21/12/2009 di approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2010, del Bilancio pluriennale per l'esercizio finanziario 2010/2013 e della relazione revisionale e programmatica;

Vista e richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 173 del 28/12/2009, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2010 e con deliberazione di G.C. n. 76 del 31/05/2010 si effettuava l'adozione definitiva del Piano Esecutivo di Gestione mediante approvazione programmata degli obiettivi strategici anno 2010 ed assegnazione alla struttura;

Vista e richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n.128 del 29/09/2010, con la quale si rettifica il Piano di Gestione per l'esercizio finanziario 2010;

Dato atto che con delibera di Giunta Provinciale n. 494 del 18.12.2000, è stato approvato il Piano Regolatore Generale;

Dato atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 29.05.2010 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale del Comune di Molinella e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 136 del 13.10.2010;

Dato atto che con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 29.05.2010 è stato approvato il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E) del Comune di Molinella e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 136 del 13.10.2010;

Dato atto che il R.U.E, così come disciplinato all'art.1.1.2 - 1.1.8 delle Norme di Attuazione, disciplina le trasformazioni edilizie nell'ambito urbano consolidato ricompreso nel territorio urbanizzato nonché nel territorio rurale e sostituisce le Norme tecniche di Attuazione del P.R.G. di cui sopra.

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Danilo Fricano

IL SINDACO  
F.to Bruno Selva

Visto che il R.U.E ha provveduto a raccordare le zone omogenee individuate dal P.R.G. previgente con i nuovi sub-ambiti permettendo un diretta correlazione tra il nuovo ed il previgente strumento di governo del territorio del Comune di Molinella;

Visto il “Regolamento per l’applicazione dell’imposta comunale sugli immobili” approvato con delibera di C.C n. 98 del 21.12.1998 e aggiornato con delibera di C.C. n. 25 del 26.03.2007;

Dato atto che lo stesso all’art. 1 “ *Oggetto del Regolamento*”, dispone che il Regolamento determina le modalità di applicazione dell’Imposta Comunale sugli Immobili sulle aree edificabili prevista nel Piano Regolatore Generale, ossia nello strumento urbanistico di governo del territorio vigente che è da individuare nel R.U.E;

Dato atto che in sede di applicazione della norma citata, il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento relativo alla applicazione dell’I.C.I., ove è previsto che i valori medi venali determinati vengano periodicamente rivalutati;

Dato atto che:

- l'art.1 del D.Lgs.504/92, relativo all’istituzione dell’Imposta Comunale sugli Immobili, prevede quale presupposto di imposta varie fattispecie tra cui anche il possesso di aree fabbricabili nel territorio comunale;
- ai sensi dell’art. 5 del citato decreto la base imponibile di tali aree e' determinata dal 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 ed ai prezzi medi vendita rilevati sul mercato. Il riferimento al 1°gennaio riguarda le aree che erano edificabili nell’anno precedente, mentre qualora l’area sia stata resa edificabile nel corso dell’anno 2010 il valore potrà essere stabilito dal Comune nel corso dell’anno come avviene per il Comune di Molinella.

Rilevato che, ai fini della verifica e controllo delle denunce presentate dai contribuenti, si rende necessario stabilire dei criteri di massima per la determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini I.C.I.;

Rilevato inoltre che è necessario provvedere all’aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’Imposta Comunale sugli Immobili, in virtù del nuovo strumento urbanistico di governo del territorio e ponendo particolare attenzione all’andamento del mercato immobiliare dell’ultimo anno, così come documentato nell’Allegato A alla presente delibera;

Considerato che l’art. 59 punto g) del D.Lgs. 446/97 prevede la possibilità per il Comune di determinare, periodicamente e per zone omogenee, oggi definite sub-ambiti, i valori venali in comune commercio per le aree fabbricabili, al fine di limitare i poteri di accertamento nei confronti di coloro che hanno versato l’imposta sulla base di un valore non inferiore a quello determinato, nell’ottica di una riduzione dell’insorgenza del contenzioso;

Considerato che la Giunta Municipale ha approvato i criteri per la determinazione di tali valori, successivamente periodicamente aggiornati;

Ritenuto pertanto necessario, per l’ultimo trimestre dell’anno 2010 e per l’anno 2011 e vista anche la relazione tecnica redatta dall’ufficio tecnico comunale, provvedere alla determinazione dei

criteri di stima secondo quanto definito nell'allegato A alla presente delibera;

Acquisito il parere favorevole del responsabile Ufficio Tecnico;

Acquisito il parere favorevole del responsabile Ufficio Tributi;

Con votazione unanime palesemente espressa

#### DELIBERA

- di approvare la "tabella dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta Comunale sugli Immobili per l'ultimo trimestre dell'anno 2010 e per l'anno 2011, così come dettagliato nell'allegato A e nella relazione illustrativa, entrambi allegati costituendo parte integrante e sostanziale del presente atto;
- che lo stesso dovrà essere utilizzato dall'Ufficio Tributi nell'ambito dell'attività di controllo ai fini I.C.I., con le seguenti modalità:
  - la documentazione allegata costituisce elemento essenziale di riferimento per l'attività di accertamento e liquidazione I.C.I. relativa alle aree fabbricabili individuate e valorizzate;
  - rappresenta uno strumento deflativo del contenzioso;
  - che la stessa verrà utilizzata dal Servizio Edilizia Privata al fine del calcolo del valore delle aree, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà da determinarsi nelle zone PEEP, ai sensi della L. 448 del 23.12.1998, art. 32 commi dal 45 al 50.
- di dichiarare l'immediata esecutività del presente atto ai sensi dell'art.134, comma 4, D.Lgs.267/2000 (art.47, comma 3, L.142/90).

**RELAZIONE TECNICA**  
**RELATIVA L' AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI**  
**FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI**  
**(ANNO 2010- ANNO 2010)**

In relazione alle aree edificabili questo ufficio, allo scopo di aggiornare le tabelle che individuano i valori di riferimento ai fini ICI, ha rilevato l'attenzione sull'andamento del mercato immobiliare dell'ultimo anno.

Le indagini sono state eseguite come di seguito illustrato.

**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE O.M.I.**

**Andamento delle compravendite**

Sono stati analizzati l'ultimo "Rapporto immobiliare" della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e le note trimestrali disponibili.

Tali rendiconti, elaborati dall'Agenzia del Territorio in base al Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, in collaborazione con Sogei (partner tecnologico dell'Agenzia) confermano la fine del lungo ed intenso ciclo positivo di crescita del mercato nel decennio 1996 – 2006, anno in cui le compravendite, determinate in base all'indice NTN (NTN = numero di transazioni normalizzate ovvero numero di compravendite determinate in base a criterio prestabilito e al netto delle compravendite riconducibili alle "cartolarizzazione dello Stato", avvenute tramite la società SCIP spa.) hanno raggiunto il massimo storico.

Tuttavia dal 2007 si assiste ad una inversione di tendenza, particolarmente marcata nel 2008 e che è stata confermata sia nell'anno 2009 che nel 2010.

**Andamento delle quotazioni**

Anche le quotazioni evidenziano, dopo un lungo ciclo di incrementi, una sostanziale stazionarietà nel 2007 e una riduzione dei valori nel 2008 e nel 2009, confermata dalle rilevazioni del 2010.

**Tendenza dei vari settori**

Il fatturato complessivo del settore residenziale è ridotto e si assiste anche ad un ridimensionamento del numero di abitazioni acquistate con mutuo ipotecario con un forte differenziale di caduta rispetto al calo generale delle compravendite.

Nell'ultimo anno le abitazioni acquistate con l'ausilio di un mutuo sono state inferiori rispetto all'anno 2009 confermando il calo già annunciato nell'anno precedente.

Anche le tipologie immobiliari del settore terziario e commerciale hanno subito una flessione dei volumi di compravendita fin dal 2006, anticipando di un anno l'andamento del mercato degli alloggi.

Il Segretario Generale  
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco  
(F.to Rag. Bruno Selva)

La flessione è stata confermata sia nel 2008 che nel 2009-2010.

Pure le quotazioni sono in ribasso come per le altre tipologie edilizie, e nel contesto nazionale la provincia di Bologna presenta un calo piuttosto evidente.

### **INDAGINI DI MERCATO DIRETTE E INDIRETTE**

Inoltre, il mercato immobiliare locale è stato oggetto di attente indagini rivolte sia verso le cosiddette "fonti accreditate" o "indirette", che forniscono indicazioni sui valori degli immobili ubicati nella zona sia verso le "fonti dirette", ossia reperimento di dati tecnici ed economici relativi a beni immobili recentemente oggetto di compravendita.

#### **Informazioni desunte da fonti indirette**

Quali fonti indirette sono stati quindi considerati i valori delle banche dati più attendibili, che sono *l'Osservatorio Immobiliare* di Bologna e provincia edito dal consorzio FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) e *l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio* del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

#### **Informazioni desunte da fonti dirette**

Quali fonti dirette state svolte indagini di mercato, mediante interviste agli operatori del mercato immobiliare e del settore delle costruzioni presenti nel territorio.

Tali ricerche hanno confermato l'andamento delineato dal "Rapporto immobiliare" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

**Cio' premesso si ritiene, in previsione dell'imposta da applicare nell'anno 2011, di non applicare alcun incremento rispetto ai valori dell' anno precedente.**

Quale conseguenza dell'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E), con delibera di C.C. n.44 del 25.09.2010, si è provveduto ad aggiornare la Tabella dei valori delle aree fabbricabili individuata quale Allegato A.

Nella nuova Tabella si è operato un raccordo tra le Zone Omogenee del PRG previgente ed i nuovi sub-ambiti introdotti dal R.U.E e disciplinati dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, aggiornandone la nomenclatura senza modificare i criteri di calcolo del "valore delle aree" e lasciando inalterato il "valore del fabbricato".

La Tabella A prevede un aggiornamento "dell'indice di utilizzazione" in virtù della modificazione del relativo indice di utilizzazione fondiaria (Uf) che viene disciplinato dalle N.T.A del R.U.E.

Si evidenzia che la Tabella A, recependo il disposto delle N.T.A del R.U.E va ad introdurre una quantificazione del valore di tutte le aree (sub-ambiti) che all'interno del nuovo strumento urbanistico di governo del territorio hanno acquisito un "diritto edificatorio".

Il Segretario Generale  
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco  
(F.to Rag. Bruno Selva)

Nell'ambito delle aree agricole si è provveduto ad integrare la precedente tabella considerando anche i casi in cui vi sia un titolo edilizio abilitativo che preveda un progetto di ristrutturazione edilizia o ripristino tipologico di un fabbricato accatastato al N.C.E.U, prevedendo una quantificazione diversa, dell'importo da pagare ai fini ICI, sulla base della superficie utile o accessoria risultate in sede di progetto.

Si segnala che è stato approvato il Piano Strutturale Comunale, con delibera di C.C. n.43 del 25.09.2010 e che si rimanda al Piano Strutturale Comunale oppure al Piano Operativo Comunale le quantificazioni di tutte le aree le cui potenzialità edificatorie troveranno attuazione previa sottoscrizione di specifici accordi con l'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.18 della L.R 20/2000.

Il gruppo di lavoro

*Ing. Angela Miceli*

*ing. Irene Evangelisti*

*IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED. PRIVATA*

*Ing. Angela Miceli*

Il Segretario Generale  
(F.to Dott. Danilo Fricano)

Il Sindaco  
(F.to Rag. Bruno Selva)

**COMUNE DI MOLINELLA**  
**PROVINCIA DI BOLOGNA**

---

Il presente verbale viene approvato e sottoscritto;

Il Presidente  
F.to SELVA BRUNO

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

---

**PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE**

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 03/12/2010 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L.

- Viene contestualmente comunicata alla Prefettura
- Viene contestualmente comunicata ai Capigruppo Consiliari

Molinella, li 03/12/2010

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 03/12/2010 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 267/2000, come risulta da apposita attestazione del messo comunale, agli atti di questo Comune.

Molinella, li .....

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

---

**ESECUTIVITA'**

- La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L 29/11/2010

Molinella, li 03/12/2010

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

- 
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 comma 3 D.Lgs. 267/2000 T.U.E.L.

Molinella, li .....

Il Segretario Generale  
F.to FRICANO DANILO

---

Il presente documento è conforme all'originale per uso amministrativo

Molinella, li 03/12/2010

Il Segretario Generale  
FRICANO DANILO

**Deliberazione della Giunta Comunale N° 162 del 29/11/2010**