



CITTÀ DI MINERBIO  
PROVINCIA DI BOLOGNA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 124 del 23/12/2009

C O P I A

OGGETTO:

**INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.5  
COMMA 5 D.LGS 504/92 A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PSC - RUE - POC.**

Oggi ventitre Dicembre duemilanove alle ore 13:00 nella Casa Comunale, convocata a cura del Sig. Sindaco, questa Giunta Comunale si è riunita con l'intervento dei Signori:

MINGANTI LORENZO	Sindaco	Presente
BONORI ROBERTA	Assessore non consigliere	Presente
BORGHI CLAUDIO	Assessore non consigliere	Presente
SOLDATI MARIA CHIARA	Assessore	Presente
TUGNOLI ERIKA	Assessore	Presente
BUSATO DAVIDE	Assessore	Presente
RIVANI RICCARDO	Assessore	Presente

Presiede la seduta il Sindaco Minganti Lorenzo  
Partecipa il Segretario Generale Beraldi Avv. Giuseppe

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a prendere in esame il soprariportato oggetto.



**CITTÀ DI MINERBIO**  
PROVINCIA DI BOLOGNA

Deliberazione n. 124 del 23/12/2009

Oggetto: Individuazione del valore delle aree edificabili ai sensi dell'art.5 comma 5 D.lgs 504/92 a seguito dell'approvazione del PSC -RUE - POC.

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visti:

- il d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, recante "Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421", con il quale è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.),
- la l. 27 luglio 2000, n. 212, recante "Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente";
- l'art. 4, comma 1, del regolamento per l'applicazione della imposta comunale sugli immobili (Approvato con deliberazione di CC n. 5 del 12/01/1999, e da ultimo modificato con delibera CC n. 89 del 20/12/2004) ad avviso del quale "... la Giunta comunale determina periodicamente e per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune";
- il vigente Piano Strutturale Comunale approvato con delibera di C.C. n.38 del 28/07/2008;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione di C.C. n.76 del 22/12/2008;
- il Piano Operativo Comunale approvato con delibera di C.C.n. 25 del 20/04/2009;
- il Piano Operativo Comunale approvato con delibera di C.C. n.83 del 24/11/2009;

Poiché, il d.lgs. 504/1992 stabilisce:

- all'art. 1, comma 1, che "Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli...";
- all'art. 2, comma 1, lett. b) che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";
- all'art. 5, comma 5, che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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 del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Rammentate le precedenti delibere n. 190 del 20 dicembre 1999, con la quale si provvedeva ad approvare i criteri e le modalità di stima delle aree edificabili ai fini ICI e la deliberazione n.145 del 31/12/2005 con cui si provvedeva all'aggiornamento.

Rammentati altresì i positivi risultati ottenuti grazie alla suddette delibere, in particolare in termini di gettito, di equità fiscale e recupero di mancati introiti;

Assunto che la previa determinazione del valore ai fini I.C.I. ha l'effetto di ridurre l'insorgenza del contenzioso tributario;



CITTÀ DI MINERBIO  
PROVINCIA DI BOLOGNA

Richiamata la LR 20/2000 ed in particolare:

- l'art.28 comma 1 che precisa “che il PSC non attribuisce *potestà edificatoria alle aree, né conferisce una potenzialità edificatoria subordinata al POC*”;
- l'art.30 comma 1 in cui si specifica la cessazione di efficacia del POC allo scadere del quinquennio, trascorso il quale cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio;

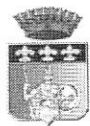
Considerato che il valore degli immobili, e così anche delle aree edificabili, è soggetto a variazioni periodiche determinate dal libero operare delle forze del mercato, e che si rende comunque necessario procedere ad una nuova individuazione a seguito dell'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici;

Richiamate le recenti pronunce giurisprudenziali in materia di aree fabbricabili ai fini I.C.I.:

- Cass. Sez. tribut., 15 novembre 2004, n. 21573, a mente della quale “Nella *disciplina dell'imposta comunale sugli immobili (i.c.i.)*, per aree fabbricabili s'intendono i terreni immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, con possibilità legale ed effettiva di rilascio di concessione edilizia al momento dell'imposizione tributaria, distinguendosi, nella disciplina dell'imposta, tra le zone urbanizzate per le quali è consentito il rilascio della concessione edilizia secondo le previsioni del p.r.g. del Comune, ancora prima dell'adozione dei piani attuativi, e le zone che, pur comprese nelle previsioni del p.r.g., non sono immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, essendo il rilascio della concessione a edificare subordinato all'adozione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione”;
- Cass. Sez. tribut., 24 agosto 2004, n. 16751, che ha avuto modo di affermare come “In tema di I.C.I., la qualificazione edificatoria delle aree già agricole sussiste dal momento della deliberazione sull'inserimento di queste nelle previsioni del P.R.G. del comune, anche in assenza di piani attuativi o particolareggiati adottati dal comune, tale qualificazione è efficace ai fini della determinazione del valore imponibile delle aree medesime a partire dal periodo di imposta successivo a quello in cui è avvenuto l'inserimento delle aree nel P.R.G.; per la determinazione del valore di tali aree, trovano applicazione i parametri fissati dall'art. 5 d.lgs. 504/1992 che fa riferimento al suo valore venale desumibile in comune commercio; l'assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile, ai sensi dell'art. 5, d.lgs. 504/1992”.

Dato atto che tali pronunce, pur aderendo a differenti orientamenti giurisprudenziali, concordano nel ritenere che debbano essere attribuiti differenti valori venali alle aree rese edificabili dallo strumento urbanistico generale (ex PRG) e quelle per le quali sia intervenuta l'approvazione del piano attuativo;

Considerato poi che tale interpretazione è conforme all'effettivo valore venale delle aree edificabili, che risulta maggiore qualora sia stato già approvato il relativo strumento urbanistico attuativo (piano urbanistico attuativo od altro strumento attuativo);



**CITTÀ DI MINERBIO**  
PROVINCIA DI BOLOGNA

Vista la risoluzione del Ministero delle Finanze 17 ottobre 1997 n. 209, ad avviso della quale "l'edificabilità *non deve necessariamente discendere dai piani urbanistici particolareggiati, essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale*";

**Ritenuto poi opportuno elaborare una nuova metodologia di stima del valore delle aree fabbricabili, che sia maggiormente rispondente ai principi di semplificazione, economicità ed efficacia, oltre che delle pronunce ora riportate, nonché dei principi enunciati nella L. 212/2000;**

Riscontrato che il valore delle aree fabbricabili:

- è direttamente proporzionale alla capacità edificatoria dell'area stessa;
- varia in base alla loro collocazione, per la precisione è maggiore per le aree collocate nel capoluogo, e minore per quelle collocate nella frazione di Ca'de'Fabbri e negli altri centri abitati del territorio comunale;
- varia in base all'ambito a cui appartiene l'area stessa, essendo maggiore per quelle a destinazione residenziale e minore per quelle a destinazione produttiva;

Ritenuto di diversificare le stime delle aree fabbricabili sulla base delle ora citate distinzioni, fatta salva in ogni caso l'applicazione dell'art. 5 comma 5 del D.lgs. 504/1992 in sede di puntuale determinazione;

Svolta un'indagine di mercato presso gli operatori immobiliari del territorio al fine di meglio definire i valori venali delle aree fabbricabili, anche alla luce delle distinzioni sopra riportate e constatato che tali valori sono consistenti con i valori risultanti dall'applicazione di criteri di stima commisurati alla realtà economica e territoriale del Comune di Minerbio;

Richiamato il vigente PSC, in particolari le Norme di Attuazione, che stabiliscono che la capacità edificatoria sia misurata sulla base del parametro della Sc, Superficie complessiva, risultante dal prodotto fra l'area edificabile (St od Sf) ed il relativo indice (Ut o Uf);

Ritenuto quindi congruo ed opportuno esprimere il valore venale delle aree fabbricabili in funzione della Sc attribuita all'area stessa;

Dato atto che è stato acquisito:

- il parere favorevole espresso dal Responsabile del 2° settore "Gestione, Pianificazione e Sviluppo del territorio" in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere espresso dal Responsabile del 3° settore "Economico Finanziaria" in ordine alla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi nei modi e forme di legge,

**d e l i b e r a**

- 1) Di abrogare i criteri di calcolo di cui alla delibera G.C. n. 190 del 20 dicembre 1999 e successiva deliberazione n. 145 del 31 dicembre 2005.



**CITTÀ DI MINERBIO**  
PROVINCIA DI BOLOGNA

- 2 ) Di approvare i criteri e le modalità di stima del valore delle aree fabbricabili ai fini I.C.I., ai sensi dell'art. 4 del vigente regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.
- 3 ) Di determinare i valori di stima delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. secondo quanto segue (*i valori sono indicati in funzione della capacità edificatoria delle aree, espressa in termini di Sc – Superficie complessiva*):

	<b>MINERBIO</b>	<b>ZONA INDUSTRIALE</b>	<b>Cà DE Fabbri e frazioni</b>
<b>Comparto inserito in POC approvato</b>	<b>450€ x Sc</b>	<b>125€ x Sc</b>	<b>400€ x Sc</b>
<b>Comparto inserito in POC approvato con PUA approvato</b>	<b>495€ x Sc</b>	<b>138€ x Sc</b>	<b>440€ x Sc</b>
<b>Lotti liberi</b>	<b>450€ x Sc</b>	<b>125€ x Sc</b>	<b>400€ x Sc</b>
<b>ASP_B ASP_C</b>		<b>125€ x Sc</b>	

Con separata votazione unanime la presente deliberazione, stante l'urgenza, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.



**CITTÀ DI MINERBIO**  
PROVINCIA DI BOLOGNA

---

Deliberazione n. 124 del 23/12/2009

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Minganti Lorenzo

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

---

Si attesta che la presente deliberazione viene posta in pubblicazione affiggendone copia a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal 14/01/2010 al 29/01/2010 ai sensi di Legge.

Addì, 14/01/2010

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

---

La presente deliberazione è immediatamente eseguibile ai sensi di Legge.

Addì, 14/01/2010

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Beraldi Avv. Giuseppe

---

COMUNE DI MINERBIO  
Addì, 14/01/2010

Per copia conforme all'originale  
IL FUNZIONARIO INCARICATO

---