



Logo of the City of Cervia (CITTÀ DI CERVIA) in the top left corner and the RINA logo in the top right corner.

**La tassazione ai fini ICI delle aree edificabili:  
l'esperienza del Comune di Cervia**

*Dott. Alessandro Stella*  
*Responsabile Servizio Tributi – Recupero Evasione*

**Forum PA – Roma, 20 maggio 2010**



**La disciplina normativa**

L'Imposta Comunale sugli Immobili è stata istituita con il D.lgs 30 dicembre 1992, n. 504, a seguito di delega legislativa concessa al Governo dall'art. 4 della Legge 23 ottobre 1992, n. 421 *“al fine di consentire ai comuni di provvedere ad una rilevante parte del loro fabbisogno finanziario attraverso proprie risorse”*.

 IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

2

## Presupposto – Definizione

**Art. 1, comma 2 - D.lgs 30 dicembre 1992, n. 504**

“ ... Presupposto dell'imposta è il possesso di fabbricati, di aree edificabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa ...”

**Art. 2, comma 1, lett. b) – D.lgs 30 dicembre 1992, n. 504**

“ ... 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 (...)”.

3

## Quale edificabilità?

- Contrasto giurisprudenziale

### **- Indirizzo formale – legalistico**

La qualifica di area edificabile, anche ai fini fiscali, presuppone che le procedure per l'approvazione degli strumenti urbanistici, siano perfezionate.

### **- Indirizzo sostanzialistico**

La qualifica di area edificabile, discende dall'utilizzabilità a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ancorché le relative procedure non siano state perfezionate.

- La questione è stata rimessa alle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 10062/2005
- Corte di Cassazione, SS. UU. n. 25506 del 30.11.2006

4

## **Definizione di Area Fabbricabile (1)**

**Art. 11 – quaterdecies, comma 16**

**D.L. 30.09.2005, n. 203 convertito in legge con modificazioni dall'art. 1, Legge 2 dicembre 2005, n. 248**

*“... Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista nell'art. 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ...”.*

5

## **Definizione di Area Fabbricabile (2)**

**Art. 36, comma 2**

**D.L. 04.07.2006, n. 223, convertito in legge con modificazioni dall'art. 1, Legge n. 4 Agosto 2006, n. 248.**

*“... Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo ...”.*

6

## **Cassazione Sezioni Unite Sentenza n. 25506/30.11.2006**

Ai fini dell'applicazione del D.lgs. n. 504/1992, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo: in tal caso l'inizio della procedura di "trasformazione" urbanistica di un suolo, implica, di per sé, una "trasformazione" economica dello stesso che non consente più la valutazione, ai fini fiscali, secondo il criterio del reddito dominicale; l'I.C.I. deve essere dichiarata e liquidata sulla base del valore venale in comune commercio.

Con la perdita della inedificabilità del suolo si apre, quindi, soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso, mentre in sede di valutazione, la minore o maggiore attualità e potenzialità della edificabilità potrà essere considerata ai fini di una corretta valutazione del valore venale dello stesso.

7

## **Le questioni di legittimità costituzionale**

- Ordinanza CTR Lazio del 30 agosto 2006
- Ordinanza CTP di Piacenza del 16 marzo 2007
- Ordinanze CTP di Ancona del 06 - 09 settembre 2007
- Ordinanza CTP di Messina del 13 dicembre 2007

Il dubbio di costituzionalità della norma riguarda, in estrema sintesi, la violazione del principio di ragionevolezza per disparità di trattamento, la violazione della capacità contributiva, la lesione del principio di affidamento e la mancanza di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

8

## La Corte Costituzionale

---

- Ordinanza n. 41 del 25 febbraio 2008
- Ordinanza n. 266 del 07 luglio 2008
- Ordinanza n. 394 del 19 novembre 2008

9

## La Corte Costituzionale

---

- 1) L'art. 2 del D.Lgs.504/92 non presuppone che il concetto fiscale di edificabilità corrisponda alle condizioni di "immediata possibilità edificatoria" (ovvero non significa che un suolo sia " ... *immediatamente ed incondizionatamente edificabile* ...").
- 2) Non è irragionevole che il legislatore attribuisca alla nozione di area fabbricabile significati diversi a seconda del contesto normativo, distinguendo quindi tra la normativa fiscale, in cui rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo e la normativa urbanistica, secondo la quale rileva l'effettiva possibilità di edificare.

*(segue)*

10

## La Corte Costituzionale

3) Non sussiste pertanto alcuna violazione dei principi costituzionali di cui agli artt. 3 e 53 atteso che, ed è fatto notorio, un'area qualificata come edificabile da uno strumento urbanistico non approvato o attuato ha comunque un valore venale, “ ... tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione \* ... ” e che comunque il criterio del **valore venale**, “... non comporta una valutazione fissa e astratta del bene, ma “ ... consente di adeguare la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area ... ”.

\* In altri termini la potenzialità edificatoria dell'area – anche se prevista da strumenti urbanistici “in itinere” o ancora inattuati – costituisce un elemento oggettivo idoneo a influenzare il valore del terreno: l'astratta edificabilità giustifica la valutazione del terreno secondo il valore venale e differenzia tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili.

11

## Base imponibile (1)

**Art. 5, comma 5, D.lgs 30 dicembre 1992, n. 504**

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.

12

## Base imponibile (2)

**Art. 5, comma 6 - D.lgs 30 dicembre 1992, n. 504**

Tre ambiti applicativi:

- > utilizzazione edificatoria dell'area
- > demolizione di fabbricato
- > interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della Legge 5 agosto 1978, n. 457 – oggi il riferimento è l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 (T.U. in materia di edilizia)

13

## Interventi edilizi sui fabbricati

**Art. 3 D.P.R. n. 380/2001**

- a) *manutenzione ordinaria;*
- b) *manutenzione straordinaria;*
- c) ***restauro e risanamento conservativo;***
- d) ***ristrutturazione edilizia;***
- e) costruzione e ampliamento (in generale è compresa nella “utilizzazione edificatoria dell'area”);
- f) ***ristrutturazione urbanistica***  
(sostituisce la precedente lett. e)

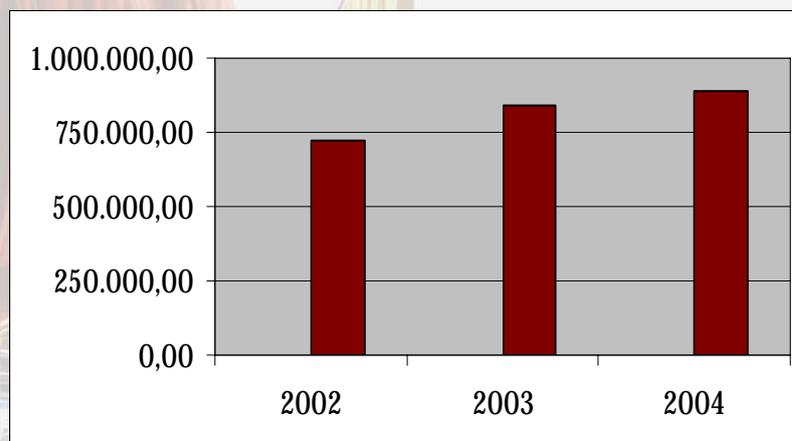
14

## ***L'esperienza del Comune di Cervia***



15

## **I.C.I. ORDINARIA AREE EDIFICABILI 2002 - 2004**



16

## Potestà Regolamentare

**Art. 52, comma 1 - D.lgs 15 dicembre 1997, n. 446**

Le Province ed i Comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene:

- > alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili
- > dei soggetti passivi
- > dell'aliquota massima dei singoli tributi

nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti.

Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti.

17

## Potestà Regolamentare I.C.I. – Aree edificabili

**Art. 59, comma 1 - D.lgs 15 dicembre 1997, n. 446**

Con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono:

(...)

*g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;*

18

## Il giudizio della Corte di Cassazione

### **Corte di Cassazione, sentenza n. 12345/2005**

*“... uniformità nell'applicazione del tributo e riduzione del relativo contenzioso ...”*

### **Corte di Cassazione, sentenza n. 21764/2009**

(in senso conforme: sent. 9135/2005 - 9216/2007 -16700/2007)

- *“... i regolamenti in questione non hanno infatti natura propriamente imperativa ma svolgono funzione analoga a quella svolta dai cd.<< studi di settore>> ...”*
- *“... la giurisprudenza della corte vede in questi atti una mera fonte di presunzioni assimilabili alle comuni presunzioni<<hominis>> ... vale a dire supporti razionali offerti dall'Amministrazione al giudice ...”*
- *“... utili elementi di giudizio anche per periodi temporali anteriori allo stesso, senza che ciò comporti alcuna applicazione retroattiva di norma, ma solo l'applicazione di un legittimo ragionamento presuntivo ...”*

19

## Regolamento Art. 3 bis - Determinazione del valore delle aree fabbricabili

1. *Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, l'Amministrazione Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale;*
2. *Fermo restando che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D.lgs n. 504/1992 e successive modificazioni, non si fa luogo all'accertamento del loro maggior valore nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti ai sensi del comma 1;*
3. *Qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo;*
4. *Qualora il contribuente abbia invece dichiarato, e conseguentemente versato l'imposta, sulla base di un valore inferiore a quello predeterminato, il Comune, ove ne ricorrano i presupposti, può procedere all'accertamento del maggior valore facendo riferimento ai valori venali di mercato che potranno condurre alla determinazione di valori anche superiori a quelli predeterminati;*
5. *Le norme dei commi precedenti si applicano anche alle aree relative all'utilizzazione edificatoria, alla demolizione di fabbricati ed agli interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6 del D.lgs n. 504/1992.*

20

## Dal P. E. G. al P.d.O.

---

Nel Programma di Mandato (Programma n. 10 – Funzionamento della macchina comunale), nell'ambito degli obiettivi strategici (Relazione Previsionale e Programmatica 2006-2008), al fine di implementare l'efficacia, l'efficienza e l'economicità dell'azione amministrativa, è stata prevista:

*“ (...) la redazione e l'approvazione di un regolamento <<concertato>> per l'individuazione del valore venale in comune commercio per le aree edificabili ai fini I.C.I. (...) attraverso la costituzione di un gruppo di lavoro (...) ”*

21

## Gruppo di lavoro “Aree edificabili”

---

Con provvedimento del Direttore Generale è stato costituito il gruppo di lavoro intersettoriale composto da:

- Dirigente Settore Finanze e Partecipate con funzione di coordinamento
- Servizio Tributi – Recupero Evasione
- Servizio Urbanistica
- Servizio Informatica

22

## La partnership con l'Agencia del Territorio <sup>(1)</sup>

Con provvedimento dirigenziale è stato affidato all'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Ravenna l'incarico di:

- Determinare il valore di mercato **tramite stima**, delle aree comprese nelle zone omogenee, a destinazione diversa, nelle quali sono state articolate le sei Microzone del territorio comunale.
- Determinare il valore di mercato, **tramite perizia** di alcune nuove zone del PRG.

23

## Dalla concertazione ... .... alla partecipazione.

### Ordini/Collegi Professionali

- Ordine degli Architetti
- Collegio dei Geometri
- Ordine degli Ingegneri

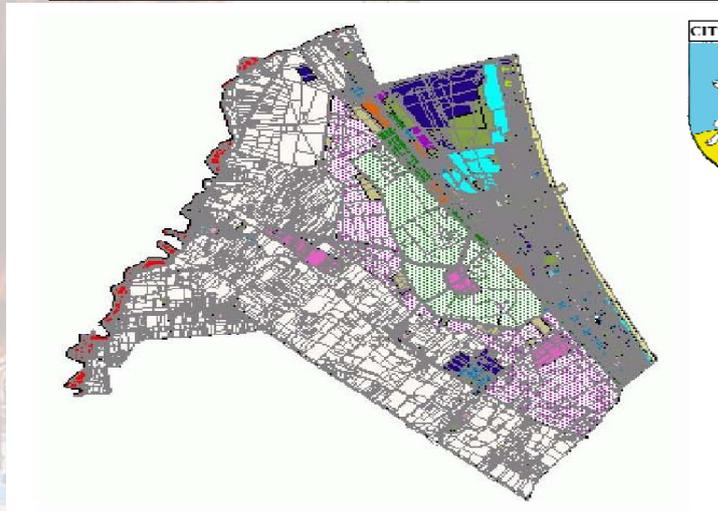
### Associazioni, i Sindacati

In due distinti momenti (21.06.2006 e 25.07.2006)

l'Amministrazione ha invitato tutte le Associazioni, i Sindacati nonché gli Ordini, i Collegi e i Consigli della Provincia di Ravenna, per esplicitare il percorso che si stava compiendo e per presentare, *in anteprima*, il lavoro conclusivo.

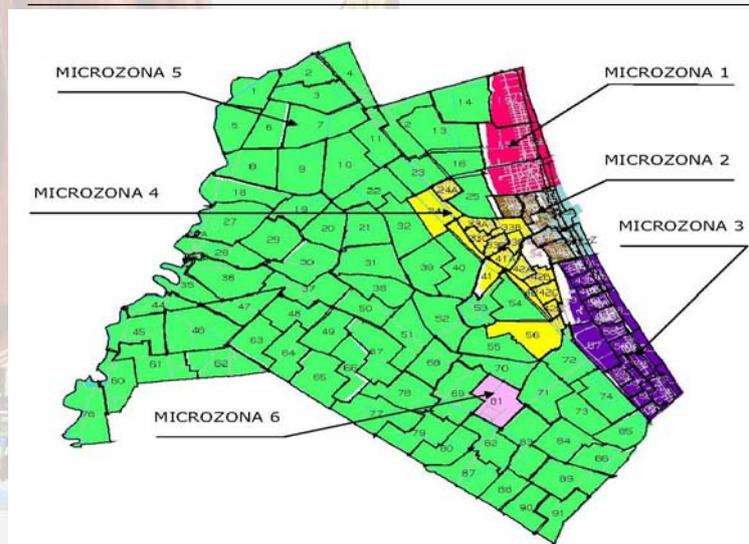
24

# Comune di Cervia



25

# Microzone (1)



26

## Microzone (2)

- ❖ **MICROZONA 1 (Milano Marittima)** le destinazioni prevalenti valorizzate sono: residenziale e commerciale.
- ❖ **MICROZONA 2 (Cervia)**, comprende un'area così delimitata: Lungomare, via Milazzo, Circonvallazione Sacchetti, Via Cavour, Porto Canale, Canale Madonna del Pino, Via Saffi, Via Caduti; le destinazioni prevalenti valorizzate sono: residenziale, commerciale e terziaria.
- ❖ **MICROZONA 3 (Pinarella - Tagliata)**, comprende un'area così delimitata: Via Deledda, Via De Amicis, Via Pinarella, Via Malva sud, Via Caduti per la Libertà, Via Ospedale, località di Pinarella e Tagliata; le destinazioni prevalenti valorizzate sono: residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.
- ❖ **MICROZONA 4 ("Malva" e "Terme")**: le destinazioni prevalenti valorizzate sono: residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.
- ❖ **MICROZONA 5 (Forese)**: comprende la zona agricola e le frazioni minori; le destinazioni prevalenti valorizzate sono: residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.
- ❖ **MICROZONA 6 (Z. I. Montaletto)**: riguarda nello specifico un'area artigianale a Montaletto; le destinazioni prevalenti valorizzate sono: residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

27

## Suddivisione territoriale

La suddivisione del territorio comunale è stata realizzata, in conformità a quanto disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, mediante la creazione di sei Microzone .

La **Microzona** è una *porzione continua del territorio comunale*, individuata catastalmente da uno o più fogli di mappa, che presenta **omogeneità** nei caratteri posizionali, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici degli insediamenti, nonché nella dotazione dei servizi e delle infrastrutture urbane.

Individua ambiti territoriali di mercato **omogeneo** sul piano dei redditi e dei valori.

28

## Suddivisione delle Microzone

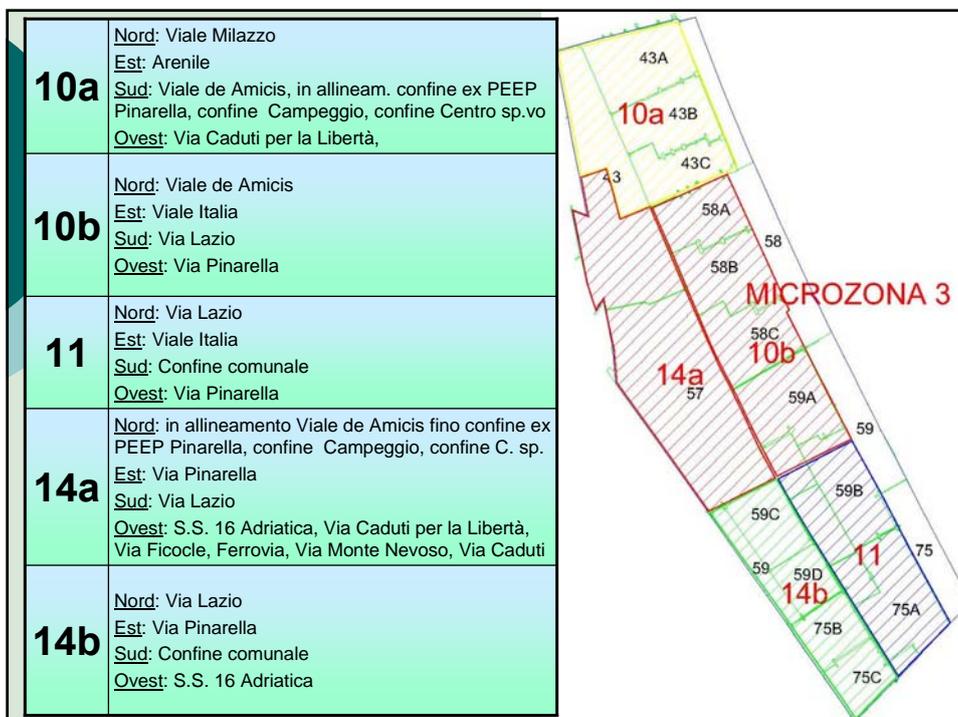
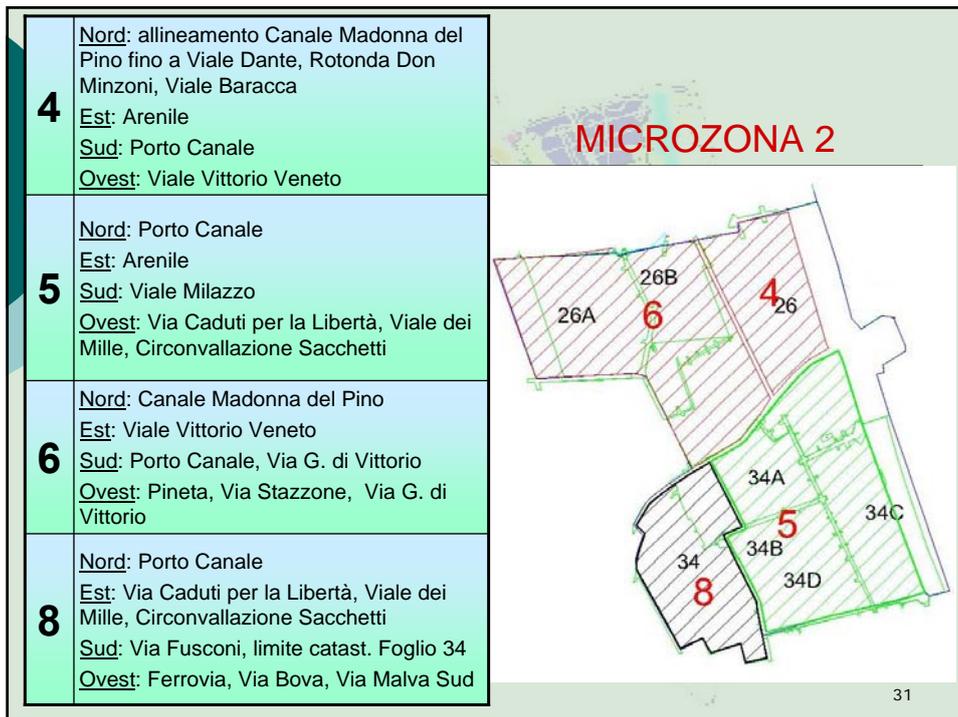
Le microzone sono state ulteriormente suddivise, per avere zone più omogenee ed avere stime dei valori medi più attendibili e corrispondenti alla reale suddivisione del territorio.

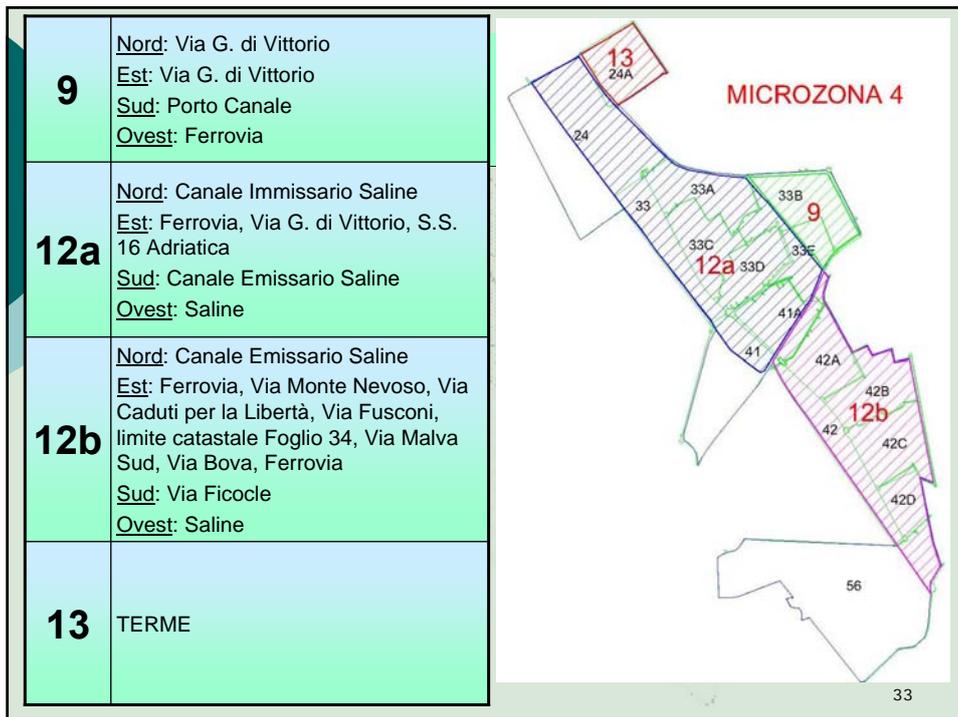
La **Microzona 5** (Forese) e la **Microzona 6** (Area artigianale di Montaletto, - Foglio Catastale 81) non hanno però subito ulteriori divisioni.

29

<b>1</b>	<p><u>Nord</u>: Canale Immissario Saline, 6<sup>a</sup> Traversa</p> <p><u>Est</u>: Arenile, Viale Matteotti, Viale Romagna, Viale Milano</p> <p><u>Sud</u>: Canale Madonna del Pino</p> <p><u>Ovest</u>: Pineta.</p>	 <p><b>MICROZONA 1</b></p>
<b>2</b>	<p><u>Nord</u>: Canale Immissario Saline</p> <p><u>Est</u>: Arenile</p> <p><u>Sud</u>: Canale Madonna del Pino, in allineamento fino a Viale Dante, Rotonda Don Minzoni, Viale Baracca</p> <p><u>Ovest</u>: Viale Matteotti, Viale Romagna, Viale Milano</p>	
<b>3</b>	<p><u>Nord</u>: 19<sup>a</sup> Traversa</p> <p><u>Est</u>: Arenile</p> <p><u>Sud</u>: 6<sup>a</sup> Traversa</p> <p><u>Ovest</u>: Pineta</p>	
<b>7</b>	<p><u>Nord</u>: Confine Comunale</p> <p><u>Est</u>: Arenile</p> <p><u>Sud</u>: 19<sup>a</sup> Traversa</p> <p><u>Ovest</u>: Pineta</p>	

30





## Processo di valutazione

---

Determinare per ciascuna singola zona omogenea i valori venali in comune commercio in base alla destinazione urbanistica.

## Criteri e metodologie estimative

La formulazione del giudizio di stima si è articolata nei seguenti momenti:

- Individuazione del tipo economico del valore da stimare.
- Scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto.
- Individuazione delle condizioni di fatto ed ipotetiche dei dati elementari ed esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati (ambito operativo).

35

## Tipo economico

Il tipo economico del valore da stimare è “... *il più probabile valore (art. 5, comma 5 del D.lgs n. 504/1992) medio di mercato delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Cervia ...*”.

La moderna prassi estimale definisce il **valore di mercato** come: “... *la somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore ed un venditore entrambi interessati alla transazione in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione assumendo che le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato ...*”.

36

## Procedimento estimativo

*“... Il valore di stima è l'estrinsecazione di un giudizio circa la misura di un valore predeterminato da attribuire al bene in previsione di un motivo e rappresenta la previsione di un prezzo...”*

I procedimenti di stima più idonei per individuare il valore di cui all'art. 5, comma 5 del D.lgs n. 504/1992 sono:

- **Procedimento sintetico**
- **Procedimento analitico**

37

## Il procedimento sintetico

Il procedimento **sintetico** (*diretto o comparativo*), si basa sulla “comparazione” e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Si tratta di scoprire in buona sostanza i rapporti tra causa ed effetto secondo il tipico sillogismo “... se tutte le volte che ... è accaduto che ... quando si riproporrà lo stesso fenomeno con le stesse condizioni, accadrà di nuovo la stessa cosa ...”

$$V_{area} = \Sigma V_m / n$$

- $\Sigma V_m$ : rappresenta la sommatoria dei prezzi di mercato rilevati per aree simili espressi per unità di misura;
- **n**: rappresenta il numero delle rilevazioni effettuate;

38

## Il procedimento sintetico

Rappresenta senza meno il metodo di stima più immediato ed efficace per la concreta determinazione del valore venale di un'area edificabile, in quanto evita il ricorso a parametri spesso molto aleatori come avviene nelle stime per valore di trasformazione.

Richiede però:

- un numero rilevante di atti traslativi su aree fabbricabili;
- la necessità di individuare l'eventuale presenza di una MODA (quindi il valore che compare più frequentemente) tra i valori rilevati che potrebbe definire essa stessa il valore medio unitario, anche attraverso un'eventuale media (della moda).

39

## Il procedimento analitico (1)

Il procedimento **analitico** (o *indiretto*), si basa essenzialmente sul "valore di trasformazione"\*, e l'ipotesi che viene assunta a base del procedimento stesso consiste nel ritenere che l'attuale e più probabile valore di mercato di un'area edificabile coincida con il massimo prezzo che un imprenditore -trasformatore può essere disposto ad accettare, in condizioni di *ordinarietà* (ovvero *più frequente* in senso statistico), per l'acquisto dell'area medesima, procedendo quindi alla sua trasformazione mediante realizzazione di una costruzione ordinaria, sostenendone i relativi costi e traendone il giusto profitto.

\* *Il valore di trasformazione, che riguarda beni economici suscettibili di cambiamento, è dato dalla differenza, portata al momento della stima, tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.*

40

## Il procedimento analitico (2)

Tale principio è sinteticamente, ma forse non semplicemente, espresso dalla seguente formula:

$$V \text{ area} = \frac{V_{mf} - (\Sigma K + I + P)}{(1 + r)^n}$$

**V<sub>mf</sub>** : il valore di mercato dell'edificio realizzato, al momento del suo completamento

**ΣK**: Sommatoria dei costi di costruzione

**I**: Interessi passivi sui capitali impegnati.

**P**: Profitto di un ordinario imprenditore

**R**: saggio di interesse relativo alle entità monetarie impiegate

**n**: numero di anni prevedibili tra il tempo della stima ed il termine della trasformazione edilizia.

Pagina 41

41

## Il procedimento analitico (3)

Il procedimento analitico, per sua natura, presenta, qualche criticità o meglio qualche ulteriore difficoltà applicativa, dovuta alla:

- presenza di troppi elementi ipotetici/empirici
- necessità di ottenere informazioni da diversi soggetti
- oggettiva complessità del metodo
- necessità di provare il risultato con altre metodologie di stima

Tale processo estimativo può quindi essere consigliato:

1. nel caso in cui si voglia dimostrare l'attendibilità di un altro procedimento di stima (confermare il risultato della stima comparativa);
2. nel caso in cui non sia possibile rilevare dati di mercato riferiti alle aree ma solo ai fabbricati.

42


 Agenzia del Territorio  
 prot. .... del 19/05/2006

**Stima dei valori medi unitari di mercato ai fini I.C.I. delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Cervia**

**INDICE**

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>PARTE I – DESCRIZIONE E SCOPO DELLA VALUTAZIONE</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Scopo della valutazione</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Descrizione della città e del territorio</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Piano Regolatore Generale</b> .....	<b>6</b>
<b>4 Suddivisione territoriale</b> .....	<b>51</b>
<b>PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE</b> .....	<b>61</b>
<b>5 Criteri e metodologie estimative</b> .....	<b>3</b>
<b>6 Stima sintetica per confronto</b> .....	<b>63</b>
<b>6.1 Determinazione valori per "area omogenea"</b> .....	<b>68</b>
<b>7 Stima analitica in base al valore di trasformazione</b> .....	<b>70</b>
<b>7.1 Valore medio di mercato dei fabbricati ottenuto con la trasformazione</b> .....	<b>71</b>
<b>7.2 Costo della trasformazione (C = EK + Ip + PI)</b> .....	<b>71</b>
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>73</b>

Via Marittima - Ufficio Provinciale di Ravenna  
 Cervia (RN) - tel. 0541/401111 - www.territorio.it

43

## Microzona 1: Zona 7 <sup>(1)</sup>

ZONA 7			
MICROZONA 1			
Valori di riferimento			
1	<b>OSSERVATORIO OMI - ZONA B2 Milano Marittima – Fascia centrale</b>		
	Abitazioni di tipo civile	min. €/mq 4.000	max. €/mq 6.000
2	<b>CONSULENTE IMMOBILIARE - Milano Marittima (periferica)</b>		
	Abitazioni nuove o ristrutturate	unico €/mq 2.800	
3	<b>OSSERVATORIO F.I.M.A.A. -</b>		
	Abitazioni nuove	min. €/mq 2.215	max. €/mq 5.600
<b>VALORE ASSUNTO A BASE ESTIMALE €/mq 4.000</b>			
Incidenza dell'area sul valore di fabbricato finito: <b>35% (Ia)</b>			
Altezza convenzionale del piano (al lordo del solaio) H = ml 3,00			

44

## Microzona 1: Zona 7 (2)

ZONA OMOGENEA 7		
MICROZONA 1		
ZONA OMI B2		
DESCRIZIONE		valore Sup. Commerciale €/mq
<b>Destinazioni residenziali</b>	<b>B3</b>	<b>805</b>
<b>Destinazioni commerciali</b>	<b>DE1</b>	<b>800</b>
	<b>DC1</b>	<b>514</b>
	<b>DC4</b>	<b>85</b>
<b>Destinazioni artigianali</b>	/	/
<b>Destinazioni varie</b>	<b>art. 28.6 (alberghi) all'interno di zone con destinazione D</b>	<b>vedi tabella art. 28.6 (alberghi)</b>
<b>Nuove destinazioni</b>	/	/

45

## Destinazione Residenziale B3

Indice di fabbricabilità **If = 1,5**

Determinazione del valore: **Valore base x Ia x If**  
**H**

$\frac{\text{€/mq } 4.000 \times 0,35}{3,00} \times 1,5 = \text{€/mq } 700$  sulla base della Slp\*

Coefficiente di aumento per determinare il valore sulla base della superficie commerciale: 15%

$\text{€/mq } 700 \times 1,15 = \text{€/mq } 805$

46

## Coefficienti di Riduzione

- *Lotto Intercluso*
- *Servitù passive coattive*
- *Lotti soggetti a trasferimento di volume*
- *Programma Pluriennale di Attuazione*
- *Limiti di superficie*



### IMPORTANTE

1. **Le riduzioni non sono tra loro cumulabili;**
2. **Nell'ipotesi di concorso troverà applicazione quella più favorevole al contribuente;**

47

## Lotto Intercluso

**Lotto confinante con proprietà diverse privo sia di accesso sulla pubblica via, sia di servitù costituita e/o usucapita per accedervi.**

**Coefficiente di riduzione : 20%**

*La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.*

48

## **Servitù passive coattive** (a)

---

**Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive .**

**Coefficiente di riduzione : 40%**

*La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative vigenti, non è possibile posizionare alcun fabbricato.*

49

## **Servitù passive coattive** (b)

---

**Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive .**

**Coefficiente di riduzione : 70%**

*Qualora sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PRG, totalmente l'edificabilità.*

*La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.*

50

## **Lotti soggetti a trasferimento di volume**

Lotti contermini appartenenti a proprietà diverse, sui quali, di fatto, per effetto di normative sovraordinate, ovvero dello stesso PRG, ovvero per forma irregolare, è impossibile edificare, ma che possono beneficiare dell'applicazione del meccanismo del trasferimento di volume sui lotti limitrofi (art. 5 N.T.A. del PRG).

In tal caso la potenzialità edificatoria non potendosi materializzare sull'area di fatto inedificabile, può essere ceduta all'area confinante di proprietà diversa.

**Coefficiente di riduzione : 60%**

*La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.*

51

## **Programma Pluriennale di Attuazione**

**Lotti non inseriti nel Programma Pluriennale di Attuazione.**

**Coefficiente di riduzione : 50%**

*La riduzione si applica limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione.*

52

## Limiti di superficie

**Lotti con superficie non sufficiente a procedere in maniera autonoma alla presentazione di un Piano Particolareggiato.**

**Coefficiente di riduzione : 15%**

*La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.*

53



### COMUNE DI CERVIA

#### SERVIZIO TRIBUTI RECUPERO EVASIONE

Piazza Garibaldi, n. 1 – 48015 Cervia (Ra)  
Tel. 0544/97298 Fax 0544/2363



Cervia \_\_\_\_\_

Prot. n. \_\_\_\_/2007

*Oggetto: Stima dei valori medi unitari di mercato ai fini I.C.I. delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Cervia – Comunicazione.*

Con la presente, nell'ottica di una fattiva collaborazione il Comune di Cervia comunica di avere provveduto con la delibera di Consiglio Comunale n. 43/03.06.2006, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 bis<sup>1</sup> del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, ad approvare la stima di cui in oggetto.

Il contribuente pertanto è tenuto ad utilizzare i valori al mq e, ricorrendone i requisiti, i coefficienti di riduzione in essa riportati al fine della determinazione della debenza tributaria ICI per l'anno 2007 e a provvedere quindi sia al versamento sia alla dichiarazione nei termini e modalità di legge.

In difetto l'Amministrazione procederà al recupero della differenza d'imposta con l'applicazione di sanzioni ed interessi, se ed in quanto dovuti.

Per ogni informazione in merito il contribuente può fare riferimento al Servizio Tributi – Recupero Evasione (Responsabile Dott. Alessandro Steffi Tel. 0544/979305).

Si evidenzia inoltre come tutta la documentazione relativa all'oggetto sia consultabile all'indirizzo [www.comunecervia.it](http://www.comunecervia.it).

Restando a disposizione per quanto necessario, si porgono distinti saluti.

54



CERVIA CITTÀ CERTIFICATA

RINA

**Al Signor SINDACO**  
**COMUNE DI CERVIA**  
**Piazza Garibaldi, n. 1**  
**48015 CERVIA (RA)**

Il/la sottoscritto/a (1) \_\_\_\_\_  
 nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
 C.F. \_\_\_\_\_  
 in Via \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

contrassegnare sotto la voce che interessa  
 piena proprietaria  comproprietaria al \_\_\_\_\_%  titolare di diritto reale di godimento  legale rappresentante  
 tecnico incaricato o altro soggetto delegato (2) \_\_\_\_\_  
 altro titolo \_\_\_\_\_

compilare per le persone giuridiche ed persone fisiche delegati  
 per conto di (ragione sociale o nome e cognome) \_\_\_\_\_  
 P.IVA/C.F. \_\_\_\_\_  
 sede legale/residenza \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_  
 legale rappresentante (solo per le persone giuridiche) \_\_\_\_\_  
 (facoltativa per eventuali informazioni inerenti la presente istanza è possibile contattare  
 Telefono \_\_\_\_\_ Fax \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

richiamato l'art. 2, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 504/1992, di conoscere per l'anno 2009, esclusivamente ai fini I.C.I., la  
 qualificazione e il valore delle sotto elencate aree, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 bis del vigente Regolamento per  
 l'applicazione dell'imposta Comunale sugli immobili. A tal fine, richiedendo l'opposta attestazione

**DICHIARA**

sotto la propria personale responsabilità, i seguenti dati di riferimento delle aree (3)

Ubicazione (4)	Foglio (5)	Mappale (6)	Superficie in mq (7)

**ALLEGATI DA PROCURRE OBBLIGATORIAMENTE**  
**Stralci catastali delle aree di cui sopra.**

Eventuali note aggiuntive del dichiarante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

firma del richiedente (8)

1

Oggetto: ATTESTAZIONE DI EDIFICABILITÀ DELL'AREA RESA AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.) - EX 1° COMMA, LETT. B) DELL'ART. 2 DEL D. LGS. 30/12/1992 - N. 504 E DEFINIZIONE DEL VALORE MEDIO-VENALE IN COMUNE COMMERCIO PER L'ANNO 2007	
Richiedente -- Numero Cronologico Rilascio: --	

§  
 Su conforme richiesta presentata in data 15/02/2007 -- Prot. Gen. n. 8472

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZE E PARTECIPATE**

tenuto conto di quanto disposto dall'art. 3-bis del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.C.I. relativamente alla determinazione del valore medio delle aree edificabili insistenti sul territorio comunale;

vista la Delibera di Consiglio n. 21 del 18.03.2008 con la quale si è integrata la "Stima dei valori medi unitari di mercato ai fini ICI delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale di Cervia", approvata con Delibera C.C. n. 43 del 03.08.2008;

richiamata inoltre la delibera di Consiglio Comunale n. 81/23.12.2008 con cui sono stati approvati i valori ai fini I.C.I. delle aree edificabili comprese nelle nuove zonizzazioni di cui alla Variante n. 19 "Forese";

preso atto dei dati elaborativi trasmessi dal Servizio Urbanistica;

**ATTESTA QUANTO SEGUE**

Foglio	Mappale	mq	Caratteristiche		% incidenza mappale (%)	Valore min. al mq	Nota 1x
			Microzona/Sot. tozona	Destinazione Urbanistica (*)			
33x	85x	784x	Microzona 4/ zona 9x	Zona di "spina", zona "art.32", "art.32.2", da riferire all'area complessiva	100% x	128,00x	Inserita nel P.P.A. -- Vincolo rispetto ferroviario parziale sull'intero mappale x
33x	965x	722x	Microzona 4/ zona 9x	Zona di "spina", zona "art.32", "art.32.2", da riferire all'area complessiva	100% x	128,00x	Inserita nel P.P.A. -- Vincolo rispetto ferroviario parziale sul 37,4% del mappale x

Pag. 1x

**NOTE** Al fine della determinazione della base imponibile il contribuente, ricorrendo una delle ipotesi tassativamente indicate nella tabella che segue, può utilizzare il relativo parametro di riduzione.

Si evidenzia che le riduzioni non sono comunque tra loro cumulabili e che, in caso di concorso, troverà applicazione quella più favorevole.

PARAMETRO DI RIDUZIONE	DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE	NOTE
<b>Lotto Intercluso</b>	Lotto confinante con proprietà diverse privo sia di accesso sulla pubblica via sia di servitù costituita e/o usucapita per accedervi.	<b>20%</b>	La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.
<b>Servitù passive coattive</b>	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive	<b>40%</b>	La riduzione opera sulla fascia di superficie sulla quale, in funzione di specifiche normative vigenti, non è possibile posizionare alcun fabbricato.
<b>Servitù passive coattive</b>	Lotto soggetto a vincoli per servitù coattive	<b>70%</b>	Quando sia impedita, in concorso con altre normative sovraordinate ovvero norme del PRG, totalmente l'edificabilità. La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.
<b>Lotti soggetti a trasferimento di volume.</b>	Lotti contermini appartenenti a proprietà diverse, sui quali, di fatto, per effetto di normative sovraordinate, ovvero dello stesso PRG, ovvero per forma irregolare, è impossibile edificare, ma che possono beneficiare dell'applicazione del meccanismo del trasferimento di volume sui lotti limitrofi (art. 5 N.T.A. del PRG). In tal caso la potenzialità edificatoria non potendosi materializzare sull'area di fatto inedificabile, può essere ceduta all'area confinante di proprietà diversa.	<b>60%</b>	La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà.
<b>Programma Pluriennale di Attuazione</b>	Lotti non menati nel Programma Pluriennale di Attuazione	<b>50%</b>	La riduzione si applica limitatamente ai periodi di imposizione in cui sussiste tale condizione
<b>Limiti di superficie</b>	Lotti con superficie non sufficiente a procedere in maniera autonoma alla presentazione di un Piano Particolareggiato	<b>15%</b>	La riduzione non opera nel caso di terreni contermini appartenenti, anche pro quota, alla medesima proprietà

Pag. 2

(\*) La destinazione urbanistica è riferita alla Variante Generale del Piano Regolatore Generale approvata dalla Giunta Provinciale con atto n° 465 del 09.05.1997 e relative N.T.A., come integrata dalle Varianti Speciali n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, PAE, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 22 e 23, approvate con atti di C.C. n° 10/1999, 35/2000, 84/2000, 85/2000, 75/2000, 15/2001, 52/2002, 71/2001, 57/2002, 34/2002, 74/2002, 76/2003, 94/2003, 12/2004, 72/2004, 34/2004, 87/2004, 19/2005, 14/2006 e 51/2008, n° 19, approvata con atto di G.P. n° 318/2008 e n° 21, approvata con atto di G.P. n° 356/2007.

(\*\*) La percentuale si riferisce ad un calcolo di interpolazione fra la cartografia del Piano Regolatore, digitalizzata in proprio, e quella catastale. Essendo le due cartografie originate da metodi diversi, si evidenzia che la percentuale indicata può non essere in termini assoluti perfettamente coincidente al reale.

**La presente attestazione, rilasciata esclusivamente ai fini I.C.I., non è utilizzabile come Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'art. 30, 3° comma, del D.P.R. 06.06.2001 n° 380, non costituisce titolo né attribuisce diritto immediato all'edificazione, pertanto occorrerà valutare preliminarmente in maniera puntuale la fattibilità di qualsiasi intervento edificatorio rivolgendosi ai competenti uffici comunali.**

Cervia, 12/03/2007

IL DIRIGENTE
SETTORE FINANZE E PARTECIPATE
<i>Dott. Guglielmo Senni</i>

Pag. 3

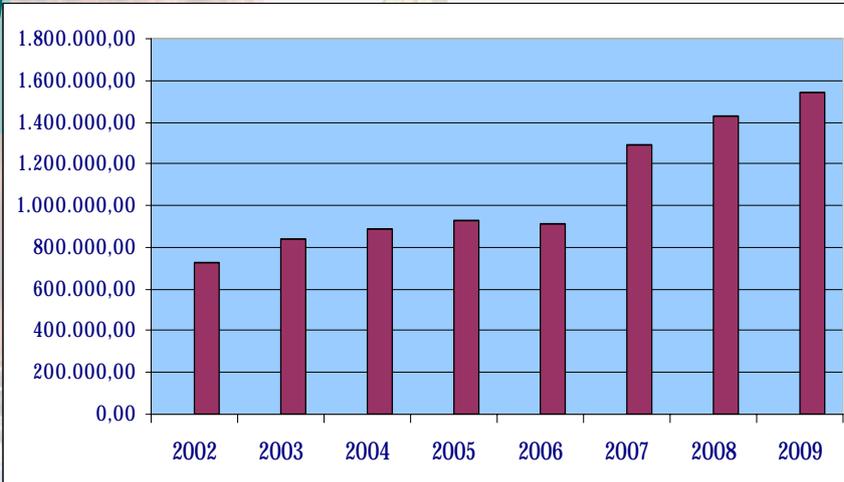
## POTESTA' REGOLAMENTARE GOVERNO DELLE ENTRATE

**Parere Corte dei Conti Lombardia, n. 1004/16.11.2009**

*“... la sospensione, introdotta dal legislatore con l'art. 1, comma 7, del D.L. convertito nella legge 126/08 e l'art. 77 bis, comma 30, del D.L. convertito nella legge 133/08, del potere di deliberare aumenti dei tributi è stata determinata dall'esigenza di mantenere inalterata la pressione tributaria locale esistente nella prospettiva dell'attuazione del federalismo fiscale ...”. “(...) la facoltà prevista dall'art. 59, comma 1 lett. g) del D.lgs n. 446/97 di apportare, attraverso modifiche del regolamento comunale, variazioni ai valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee costituisce una speciale procedura di accertamento ai fini dell'ICI e che tali variazioni non incidono sulla base imponibile del tributo che resta, in ogni caso, fondata sul valore venale del bene ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.lgs n. 504/92. Pertanto **il richiamato potere regolamentare non subisce alcuna limitazione per effetto del divieto di deliberare gli incrementi dei tributi locali (...)**”.*

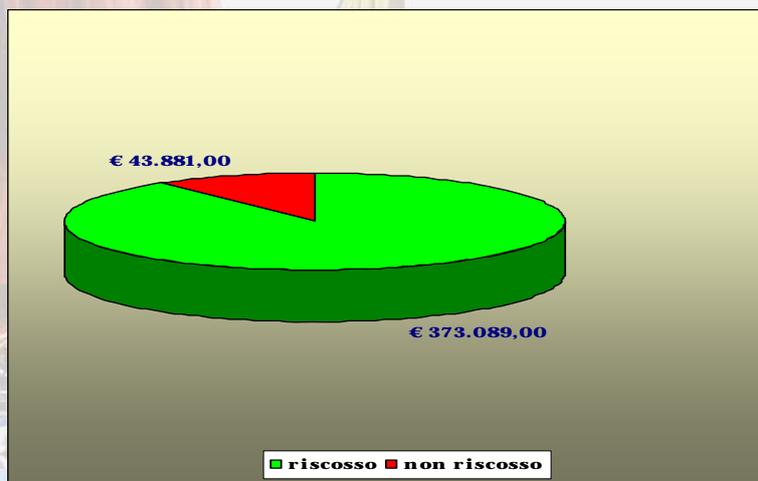
60

## I.C.I. ORDINARIA AREE EDIFICABILI 2002 - 2009



61

## I.C.I. RECUPERO – EVASIONE AREE EDIFICABILI 2009



62



***Grazie dell'attenzione***

***Dott. Alessandro Stella***