



Provincia di Arezzo

COPIA  
Immediatamente Esecutiva

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
N° 182 del 24-10-2009**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI IN COMUNE COMMERCIO DELLE  
AREE FABBRICABILI AI FINI ICI**

L'anno **duemilanove** il giorno **24** del mese di **Ottobre** alle ore **10:00** presso questa sede Comunale, a seguito di apposito invito diramato dal sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano i Signori:

		<b>Pres.</b>	<b>Ass.</b>
<b>1. VIGNINI ANDREA</b>	<b>SINDACO</b>	<b>X</b>	
<b>2. MAMMOLI GABRIELLA</b>	<b>VICE SINDACO</b>		<b>X</b>
<b>3. ZUCCHINI MARCO</b>		<b>X</b>	
<b>4. ANGORI DIEGO</b>		<b>X</b>	
<b>5. BASANIERI FRANCESCA</b>		<b>X</b>	
<b>6. PETTI MIRO</b>		<b>X</b>	
<b>7. MINIATI MIRIANO</b>		<b>X</b>	
<b>8. PACCHINI LUCA</b>		<b>X</b>	

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE **FIERLI OSVALDO**.

Presiede il Sig. **VIGNINI ANDREA**.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la Seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

- VISTO l'art. 59 lettera g) del d. lgs. 446/1997;
- VISTO l'art. 101 del Regolamento Comunale per la disciplina delle entrate tributarie approvato con atto consiliare n. 23 del 28.2.2002 e successive modifiche che così riporta: *“Con atto di Giunta Comunale vengono determinati 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 criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.”*
- CONSIDERATO che con le seguenti delibere di Giunta Comunale si è data attuazione a quanto previsto dall'art. 101 del Regolamento Comunale per la disciplina delle entrate: n. 191 del 9.10.2001, n. 5 del 17.1.2002, n. 37 del 1.3.2005, n. 18 del 7.3.2009.
- ATTESO che con delibera di consiglio comunale n. 36 del 14.4.2009 è stato adottato il nuovo Regolamento Urbanistico Comunale;
- CONSIDERATO che il nuovo Regolamento Urbanistico Comunale – rispetto al precedente strumento urbanistico - ha individuato nuove aree edificabili e ha modificato i criteri in base ai quali viene determinata la tipologia e la consistenza delle possibili attività edificatorie.
- CONSIDERATO che l'art. 31 comma 20 della legge 289/2002 dispone che *“I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.”*
- ATTESO che il comma 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 dispone che *“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.”*
- CONSIDERATO che appare quindi necessario rideterminare per tutte le nuove aree edificabili di cui al nuovo Regolamento Urbanistico Comunale adottato con delibera di consiglio comunale n. 36 del 14.4.2009 i valori in comune commercio così come previsto dall'art. 59 lettera g) del d. lgs. 446/1997 e dall'art. 101 del regolamento comunale per la disciplina delle entrate tributarie e provvedere ad effettuare idonea comunicazione, indicando anche il conseguente importo ICI, a tutti i soggetti passivi ai sensi dell'art. 31 comma 20 della legge 289/2002 in tempo utile per effettuare il versamento nella rata di saldo anno 2009;
- ATTESO che ai sensi dell'art 10 dello statuto del contribuente (legge 212/2000), si deve ricorrere all'inapplicabilità di sanzioni e interessi per quanto riguarda l'ICI che i contribuenti non hanno versato ma avrebbero dovuto versare nella rata di acconto 2009 relativamente alle nuove aree edificabili scaturite dalla più volte richiamata adozione del nuovo regolamento urbanistico comunale (mesi di aprile, maggio e giugno 2009); ciò perché essi – al momento del versamento dell'acconto ICI 2009 - non avevano ricevuto idonea comunicazione ai sensi dell'art. 31 comma 20 della legge 289/2002; l'inapplicabilità di sanzioni e interessi decade se il versamento dovuto non viene effettuato entro la data di scadenza della rata di saldo dell'ICI 2009 così come verrà evidenziato nella comunicazione da inviare in tempo utile;

## CONSIDERATO

che la determinazione del valore delle aree edificabili relative al nuovo regolamento urbanistico comunale si deve attenere ai seguenti criteri:

- 1) confermare sostanzialmente la suddivisione del territorio per aree omogenee di cui alla delibera di giunta comunale n. 191 del 9.10.2001 e successivi aggiornamenti e integrazioni;
- 2) confermare sostanzialmente la variazione percentuale del valore delle aree fra le diverse zone omogenee di cui alla delibera di giunta comunale n. 191 del 9.10.2001 e successivi aggiornamenti e integrazioni; ciò in considerazione anche del fatto che i valori rilevati dai contratti di compravendita di aree edificabili negli ultimi anni confermano la correttezza di tale differenziazione;
- 3) confermare sostanzialmente i valori delle aree edificabili finora in vigore (ultimo aggiornamento al 1.1.2005); naturalmente vanno considerati i diversi criteri in base ai quali viene determinata la tipologia e la consistenza della potenzialità edificatoria dei terreni nel nuovo Regolamento urbanistico comunale rispetto a quello precedente; a tal proposito attraverso il moltiplicatore pari a 5 applicato ai nuovi criteri viene individuata la potenzialità edificatoria rapportabile ai vecchi criteri (passaggio dal criterio di MC del vecchio strumento urbanistico a quello di MQ di SUC del nuovo regolamento urbanistico);
- 4) va adottato il seguente principio (peraltro sostanzialmente già stabilito con la delibera di giunta comunale n. 191 del 9.1.2001): ad eccezione dei comparti edificatori non si ritengono imponibili ai fini ICI quelle aree fabbricabili laddove – considerando la forma della particella, la distanza da tenere dai confini e dai fabbricati già esistenti e la proprietà dei terreni limitrofi – non sia possibile realizzare un volume autonomo;
- 5) va adottato il seguente principio (peraltro sostanzialmente già stabilito con la delibera di giunta comunale n. 191 del 9.1.2001): ad eccezione dei comparti edificatori non si ritengono imponibili ai fini ICI le particelle dei terreni già edificate;
- 6) Le zone A, B1, B2, BR, DS, F1, F2, F3, FT e F4 (ad eccezione del comparto F4 cam1) non sono da considerare assoggettabili ad ICI salvo quanto previsto nei due punti successivi;
- 7) In tutte le zone urbanistiche ove si svolgono interventi previsti nel comma 6 articolo 5 del d. lgs 504/92, dalla data dell'inizio dei lavori il valore dell'area edificabile imponibile ai fini ICI è determinato secondo il totale dei MQ di SUC autorizzati applicando i valori stabiliti per le tipologie B3.3, DT1 o D1 relativi alla zona territoriale omogenea a seconda se l'intervento è rispettivamente su fabbricati residenziali, commerciali o artigianali/industriali; a questo proposito, con la presentazione della denuncia di inizio attività o della richiesta di permesso a costruire, i richiedenti dovranno esplicitamente indicare il totale dei MQ di SUC oggetto dell'intervento;
- 8) In tutte le zone urbanistiche ove si svolgono interventi di ampliamento e/o di nuova costruzione consentiti dal nuovo regolamento urbanistico comunale e non precedentemente considerate aree fabbricabili imponibili ai fini ICI, dalla data dell'atto autorizzativo rilasciato dal comune e fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato è comunque utilizzato, il valore dell'area edificabile imponibile ai fini ICI è determinato secondo il totale dei MQ di SUC autorizzati applicando i valori stabiliti per le tipologie B3.3, DT1 o D1 relativi alla zona territoriale omogenea a seconda se l'intervento è

rispettivamente per fabbricati residenziali, commerciali o artigianali/industriali; se i MQ di SUC autorizzati in ampliamento o in nuova costruzione sono minori di 50 tali aree fabbricabili non sono da considerarsi imponibili ai fini ICI;

- 9) Il valore delle aree C0, DV e D0 (sono lottizzazioni approvate ed in corso di realizzazione ove valgono le norme del piano attuativo approvato o adottato) deve considerarsi quello derivante dall'applicazione dei criteri e parametri delle delibere di giunta comunale n. 191 del 9.10.2001, n. 5 del 17.1.2002, n. 37 del 1.3.2005 e n. 18 del 7.3.2009;
- 10) Per la determinazione dei valori stabiliti nelle zone B3, B8, BC, C, CN, D1, D, DC, DT1, DT, F4cam1 va tenuto in considerazione il fatto che attualmente il nuovo regolamento urbanistico comunale è solo adottato e non definitivamente approvato; dopo la definitiva approvazione i valori potranno essere adeguatamente rivalutati con delibera di Giunta Comunale;
- 11) Nei comparti ove è prevista l'approvazione di un piano di lottizzazione, piano attuativo o altro strumento attuativo fino alla data della definitiva approvazione del suddetto piano va applicata una riduzione del valore dell'area edificabile pari al 30%;
- 12) Poiché la determinazione del valore imponibile ai fini ICI delle aree edificabili presenta elementi suscettibili di apprezzamento valutativo e quindi concordabili, agli atti di accertamento è certamente applicabile l'istituto dell'accertamento con adesione di cui alla sezione VII del regolamento comunale per la disciplina delle entrate tributarie. Allo scopo di ridurre l'emissione degli avvisi di accertamento appare opportuno consentire ai contribuenti, anche nella fase immediatamente successiva alla comunicazione di cui all'art. 31 comma 20 della legge 289/2002 e prima dell'eventuale emissione degli avvisi di accertamento, di chiedere al Comune istanza di adesione. Tale istanza, formulata allo scopo di concordare il valore dell'area edificabile, deve indicare i motivi per i quali non sono applicabili i parametri e i valori stabiliti dalla Giunta Comunale con la presente delibera. Al suddetto procedimento si applicano – ove compatibili – le disposizioni di cui alla sezione VII del regolamento comunale per la disciplina delle entrate tributarie. Nell'ambito della suddetta procedura l'Ufficio Urbanistica comunale assicura la necessaria assistenza tecnica all'Ufficio Tributi comunale;

CONSIDERATO che appare opportuno utilizzare tutti gli strumenti idonei al fine di dare la massima informazione possibile ai proprietari di aree edificabili di cui alla presente delibera prevedendo, in particolare, oltre alla più volte richiamata comunicazione tramite posta: a) un'informazione personalizzata tramite internet; b) dei chiarimenti e approfondimenti su appuntamento personalizzato presso l'Ufficio Tributi;

VISTI i pareri favorevoli, espressi a norma dell'art. 49 – 1° comma – del D. Lgs. 267/00, come risulta dall'allegato "A" inserito nell'originale;

VISTO l'art. 134 – 4° comma – del D. Lgs. 267/00;

**CON VOTO UNANIME, LEGALMENTE ESPRESSO;**

### **DELIBERA**

- 1) di approvare le premesse che quindi costituiscono parte integrante e sostanziale della presente delibera;

- 2) di approvare la tabella dei valori delle aree edificabili di cui all'allegato B della presente delibera;
- 3) di stabilire che i valori della tabella di cui all'allegato B entrano in vigore il giorno 14.4.2009, data dell'adozione del regolamento urbanistico comunale;
- 4) di confermare la validità di quanto deliberato con delibera di Giunta comunale n. 18 del 17.3.2009;
- 5) di dare mandato all'Ufficio Tributi del Comune di adottare tutti i necessari provvedimenti al fine di dare esecuzione a quanto previsto nella presente deliberazione;
- 6) di dare l'indicazione all'Ufficio Urbanistica comunale di assicurare la necessaria assistenza tecnica all'Ufficio Tributi comunale nell'ambito delle procedure di accertamento con adesione richieste dai contribuenti;

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4°

**COMUNE DI CORTONA - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.**

<b>ALLEGATO B alla delibera di Giunta Comunale n. 182 del 24/10/2009</b>	<b>riferimento</b>	<b>ZONA 1</b>	<b>ZONA 2</b>	<b>ZONA 3</b>	<b>ZONA 4</b>	<b>ZONA 5</b>	<b>ZONA 6</b>	<b>ZONA 7</b>
<b>TIPOLOGIA</b>		Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
	Coefficiente	0,45	0,55	0,82	1	0,77	0,73	1,80
VALORE tipologia B3.1	MQ di SUC	96,75	118,25	176,30	215,00	165,55	156,95	387,00
VALORE tipologia B3.2	MQ di SUC	92,25	112,75	168,10	205,00	157,85	149,65	369,00
VALORE tipologia B3.3	MQ di SUC	87,75	107,25	159,90	195,00	150,15	142,35	351,00
VALORE tipologia B8	MQ di SUC	96,75	118,25	176,30	215,00	165,55	156,95	387,00
VALORE tipologia D1	MQ di SUC	27,00	33,00	49,20	60,00	46,20	43,80	108,00
VALORE tipologia DT1	MQ di SUC	36,00	44,00	65,60	80,00	61,60	58,40	144,00
VALORE tipologia BC (comparto)	MQ di SUC	78,75	96,25	143,50	175,00	134,75	127,75	315,00
VALORE tipologia C e CN (comparto)	MQ di SUC	74,25	90,75	135,30	165,00	127,05	120,45	297,00
VALORE tipologia D (comparto)	MQ di SUC	20,25	24,75	36,90	45,00	34,65	32,85	81,00
VALORE tipologia DT (comparto)	MQ di SUC	27,00	33,00	49,20	60,00	46,20	43,80	108,00
VALORE tipologia DC (comparto)	MQ di SUC	22,50	27,50	41,00	50,00	38,50	36,50	90,00
VALORE tipologia F4 (comparto)	MQ di SUC	27,00	33,00	49,20	60,00	46,20	43,80	108,00
VALORE tipologia "commerciale" interna ai comparti BC, C e CN (comparto)	MQ di SUC	27,00	33,00	49,20	60,00	46,20	43,80	108,00

**NOTE:**

Nelle tipologie "comparto" ove è prevista l'approvazione di piano attuativo o altro strumento attuativo si applica una riduzione del 30% fino alla definitiva approvazione del suddetto Piano

Le località indicate nelle zone sono quelle di cui alle tavole degli elaborati grafici del Nuovo regolamento urbanistico adottato in data 14 aprile 2009

**ZONA 1**  
26 TEVERINA  
TUTTE LE  
ALTRE ZONE

**ZONA 2**  
5 MERCATALE  
15 MONTANARE  
19 CIGNANO  
12 CHIANACCE  
17 FARNETA  
16 FRATTICCIOLA  
23 CRETI  
8 CENTOIA  
13 S.LORENZO  
  
29 RONZANO  
11 PIETRAIA  
28 FERRETTO

**ZONA 3**  
3 TERONTOLA  
10 PERGO  
20 MONTALLA

**ZONA 4**  
2 CAMUCIA

**ZONA 5**  
25 FOSSA DEL L.  
18 BORGHETTO  
9 TAVARNELLE  
22 RICCIO  
21 OSSAIA  
27 VALLONE  
4 FRATTA

**ZONA 6**  
24 MEZZAVIA  
6 MONTECCHIO  
7 MONSIGLIOLO  
  
14 SVILUPPI LIN.

**ZONA 7**  
1 CORTONA

Letto e sottoscritto

**IL SINDACO**  
f.to **VIGNINI ANDREA**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to **FIERLI OSVALDO**

---

**C E R T I F I C A T O   D I   P U B B L I C A Z I O N E**

Il sottoscritto **SEGRETARIO GENERALE** attesta che la presente deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il \_\_\_\_\_ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
f.to **FIERLI OSVALDO**

---

La presente copia è conforme all'originale depositato presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**FIERLI OSVALDO**

---

La su estesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva    **SI** - **NO**

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**FIERLI OSVALDO**