



# COMUNE DI SASSOFELTRIO

Provincia di Rimini

---

## DELIBERAZIONE della GIUNTA MUNICIPALE

---

N. 18

del Registro

**OGGETTO: “DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2023”.**

Data 19/04/2023

L'anno duemilaventitre addi **diciannove** del mese di **Aprile** alle ore **13:00** nella sala adunanze del comune suddetto convocata con appositi avvisi. La Giunta Municipale si è riunita nelle persone seguenti:

		Presenti	Assenti
MEDICI FABIO	Sindaco	X	
BENZI DANIELE	Vice Sindaco	X	
FILANTI SANDRA	Assessore	X	

con l'assistenza del Vice Segretario Maria Silvia Bartolacci.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti (Filanti Sandra presente in videoconferenza), dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

### LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di atto deliberativo;

Accertato che la stessa è corredata dei pareri di cui all'art. 49, comma 1, del D.Leg.vo n. 267 del 18/08/2000;

### **DELIBERA**

**Di approvare in ogni sua parte e fare propria l'allegata proposta di atto deliberativo.**

Inoltre, stante l'estrema urgenza di provvedere, il presente atto, con votazione unanime e palese, viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Leg.vo 267/00.



---

## **PROPOSTA di DELIBERAZIONE**

---

Su iniziativa del Sindaco, il Responsabile del Settore Tecnico ha elaborato la seguente proposta di deliberazione: **“DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2023”**.

**RICHIAMATE** le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 504/1992 e ss.mm.ii; - l'art.2 al punto b, prevede che per area edificabile 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 per gli effetti dell'indennità di espropriazione di pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali. Il Comune su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera; - l'art. 5 prevede che per 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; - In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

**VISTO** l'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 che in particolare alla lettera g, prevede che i comuni possono 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 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;

**DATO ATTO** che con gli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14/03/2011, n. 23 e l'art. 13 del Decreto Legge n. 201 del 06/12/2011, convertito con modificazioni, dalla Legge 22/12/2011, n. 214 si è istituita, a decorrere dall'anno 2012, in tutti i comuni del territorio Italiano, l'Imposta Municipale Unica (IMU);

**CONSIDERATO** che la disciplina dell'IMU conferma in materia di aree edificabili e in specie per quanto riguarda la determinazione del valore delle stesse ai fini della futura applicazione del tributo, le disposizioni di cui agli artt. 2 e 5 del D.Lgs. 504/92 e ss.mm.ii;

**CONSIDERATO** altresì che nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del D.Lgs. n° 446/1997, come confermata dalle disposizioni di cui al D.L. 23/2011, gli enti locali in conformità ai principi della legge statale, hanno la possibilità di disciplinare con apposito



regolamento le proprie entrate, anche tributarie, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;

RICHIAMATO l'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006 convertito con modificazioni nella L. 248/2006 che prevede che ai fini IRPEF, IVA, Imposta di Registro ed ICI "un'area è da considerare edificabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato ed approvato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

RICHIAMATA:

- La deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 22.07.2006 con la quale sono stati determinati i criteri per valore aree fabbricabili ai fini I.C.I. per gli anni 2006/2007;
- La delibera di C.C. n 26 del 28/09/2019 di "**Approvazione variante generale al PRG**";

PRESO ATTO che non vi sono state ulteriori delibere di definizione di nuovi valori relativi alle aree edificabili;

RITENUTO necessario procedere alla definizione dei valori delle aree edificabili per l'anno 2023;

RICHIAMATA la relazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico elaborata per la determinazione dei valori medi delle aree edificabili per l'anno 2006-2007, allegata alla precedentemente citata Deliberazione G.C. n. 55 del 22.07.2006;

RITENUTO:

- di dover aggiornare i valori venali delle aree fabbricabili e assumerli per l'anno 2023 sulla base della variazione media dell'indice ISTAT da gennaio dell'anno 2007, successivo all'anno di cui alla delibera di G.M. n. 55 del 22/07/2006 a dicembre 2022, che risulta pari al 35,30 %;
- di dover aggiornare ogni anno i valori venali delle aree sulla base della variazione media dell'indice ISTAT relativa all'anno precedente;

RITENUTO di mantenere la suddivisione del territorio come nella delibera di G.M. n. 55 del 22/07/2006, specificatamente distinguendolo in tre zone uniformi dal punto di vista dei valori:

- A – Zona Fratte, S.P. del Conca e Valle S. Anastasio
- B – Zona del Capoluogo, di Farneto e di Mulino Renzini;
- C – Zona di gesso e Ville di Gesso

DATO ATTO che, sulla base delle suddette considerazioni, i valori per mq delle suddette aree per l'anno 2023 sono definiti come nella tabella di stima al presente atto allegata;



**VISTI:**

- il D.lgs. 18.08.2000, n° 267 recante “Testo Unico delle Leggi sull’Ordinamento degli Enti Locali”;
- le altre Leggi e i Regolamenti attualmente vigenti in materia;

**PROPONE**

**DI PRENDERE ATTO** che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e che si intende qui integralmente richiamata, costituendone la motivazione ai sensi dell’art. 3 della Legge N. 241/1990 e successive modificazioni e integrazioni;

**DI APPROVARE** i nuovi valori delle aree edificabili per l’anno 2023, sulla base della variazione media dell’indice ISTAT da gennaio 2007, successivo all’anno di cui alla delibera di G.M. n. 55 del 22/07/2006 a dicembre 2022 che risulta pari al 35,30 %;

**DI PRENDERE ATTO** che andranno aggiornati ogni anno i valori venali delle aree sulla base della variazione media dell’indice ISTAT relativa all’anno precedente;

**DI MANTENERE** la suddivisione del territorio come nella delibera di G.M. n. 55 del 22/07/2006, specificatamente distinguendolo in tre zone uniformi dal punto di vista dei valori:

- A – Zona Fratte, S.P. del Conca e Valle S. Anastasio
- B – Zona del Capoluogo, di Farneto e di Mulino Renzini;
- C – Zona di gesso e Ville di Gesso

**DI DARE ATTO** che, sulla base delle suddette considerazioni, i valori per mq delle suddette aree per l’anno 2023 sono definiti come nella tabella di stima al presente atto allegata.



## TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.

Si mantiene la suddivisione del territorio come nella delibera di G.M. n. 55 del 22/07/2006, specificatamente distinguendolo in tre zone uniformi dal punto di vista dei valori:

**A – Zona Fratte, S.P. del Conca e Valle S. Anastasio**

**B – Zona del Capoluogo, di Farneto e di Mulino Renzini;**

**C – Zona di gesso e Ville di Gesso**

Il valore ottenuto utilizzando le tabelle di cui alla delibera di G.M. n. 55 del 22/07/2006 sottoponendo gli importi a rivalutazione applicando gli indici ISTAT da gennaio 2007 a dicembre 2022.

### **ZONA A: Zona Fratte, S.P. del Conca e Valle S. Anastasio**

#### **Zona completamento residenziale**

ZTR1= € 47,36

ZTR2= € 33,83

ZTR3= € 24,35

#### **Zona di progetto residenziale con P.L. approvato**

APR<sub>1,2,6,7,8,9,14,15,16,17,18,19,20,21</sub>= € 40,59 (Assimilabile a C1 con PL approvato)

APR<sub>3,4,5,10,11,12,13</sub>= € 27,06 (Assimilabile a C2 con PL approvato)

#### **Zona di progetto residenziale senza P.L. approvato**

APR<sub>1,2,6,7,8,9,14,15,16,17,18,19,20,21</sub>= € 27,06 (Assimilabile a C1 senza PL approvato)

APR<sub>3,4,5,10,11,12,13</sub>= € 20,30 (Assimilabile a C2 senza PL approvato)

#### **Zona di trasformazione urbana (si attua per intervento urbanistico preventivo o piano di recupero)**

ATU<sub>1,4</sub>= € 20,30 (Assimilabile a C2 senza PL approvato)

ATU<sub>2,3</sub>= € 14,88 (Assimilabile a C3 senza PL approvato)

#### **Zona artigianale di completamento**

ZTA1 - ZTA2 - ZTA3 = € 33,83

#### **Zona industriale di completamento**

ZTI1 = € 33,83

#### **Zona artigianale ed industriale di espansione con P.L. approvato**

ZTI2 = € 27,06

#### **Zona artigianale ed industriale di espansione senza P.L. approvato**

ZTI2 - APP = € 20,30

PEEP (ora AES 1, 2,3...n) e Verde privato (VP e VPE) = € 18,23

#### **Zone per strutture ricettive**

ZTT e ZTT\* = € 20,30

#### **Zone direzionali-commerciali con PL approvato**

ZTCD1 = € 27,06

#### **Zone direzionali-commerciali senza PL approvato**

ZTCD1 = € 20,30

#### **Zone direzionali-commerciali**

ZTCD2= € 27,06

#### **Zone a camping con PL approvato**

CAMP = € 13,53



### **Zone a camping senza PL approvato**

CAMP = € 6,77

### **Zone di espansione turistico-residenziale (assimilabile alla C1 senza P.L. approvato)**

APT = € 27,06

## **B – Zona del Capoluogo, di Farneto e di Mulino Renzini**

### **Zona completamento residenziale**

ZTR1 = € 37,88

ZTR2 = € 27,06

ZTR3 = € 13,53

### **Zona di progetto residenziale con P.L. approvato**

APR<sub>1,2,6,7,8,9,14,15,16,17,18,19,20,21</sub> = € 31,12 (Assimilabile a C1 con PL approvato)

APR<sub>3,4,5,10,11,12,13</sub> = € 21,65 (Assimilabile a C2 con PL approvato)

### **Zona di progetto residenziale senza P.L. approvato**

APR<sub>1,2,6,7,8,9,14,15,16,17,18,19,20,21</sub> = € 24,35 (Assimilabile a C1 senza PL approvato)

APR<sub>3,4,5,10,11,12,13</sub> = € 17,59 (Assimilabile a C2 senza PL approvato)

### **Zona di trasformazione urbana (si attua per intervento urbanistico preventivo o piano di recupero)**

ATU<sub>1,4</sub> = € 17,59 (Assimilabile a C2 senza PL approvato)

ATU<sub>2,3</sub> = € 10,82 (Assimilabile a C3 senza PL approvato)

### **Zona artigianale di completamento**

ZTA1 - ZTA2 - ZTA3 = € 27,06

### **Zona industriale di completamento**

ZTI1 = € 27,06

### **Zona artigianale ed industriale di espansione con P.L. approvato**

ZTI2 = € 20,30

### **Zona artigianale ed industriale di espansione senza P.L. approvato**

ZTI2 - APP = € 13,53

### **PEEP (ora AES 1, 2, 3...n) e Verde privato (VP e VPE) = € 13,53**

### **Zone per strutture ricettive**

ZTT e ZTT\* = € 13,53

### **Zone direzionali-commerciali con PL approvato**

ZTCD1 = € 20,30

### **Zone direzionali-commerciali senza PL approvato**

ZTCD1 = € 13,53

### **Zone direzionali-commerciali**

ZTCD2 = € 20,30

### **Zone a camping con PL approvato**

CAMP = € 10,82

### **Zone a camping senza PL approvato**

CAMP = € 5,41

### **Zone di espansione turistico-residenziale (assimilabile alla C1 senza P.L. approvato)**

APT = € 24,35



## **C – Zona di Gesso e Ville di Gesso**

### **Zona completamento residenziale**

ZTR1= € 27,06

ZTR2= € 20,30

ZTR3= € 13,53

### **Zona di progetto residenziale con P.L. approvato**

APR1,2,6,7,8,9,14,15,16,17,18,19,20,21= € 24,35 (Assimilabile a C1 con PL approvato)

APR3,4,5,10,11,12,13 = € 18,94 (Assimilabile a C2 con PL approvato)

### **Zona di progetto residenziale senza P.L. approvato**

APR1,2,6,7,8,9,14,15,16,17,18,19,20,21= € 18,94 (Assimilabile a C1 senza PL approvato)

APR3,4,5,10,11,12,13 = € 14,88 (Assimilabile a C2 senza PL approvato)

### **Zona di trasformazione urbana (si attua per intervento urbanistico preventivo o piano di recupero)**

ATU1, 4= € 14,88 (Assimilabile a C2 senza PL approvato)

ATU2, 3= € 8,12 (Assimilabile a C3 senza PL approvato)

### **Zona artigianale di completamento**

ZTA1 - ZTA2 - ZTA3 = € 18,94

### **Zona industriale di completamento**

ZTI1 = € 18,94

### **Zona artigianale ed industriale di espansione con P.L approvato**

ZTI2 = € 13,53

### **Zona artigianale ed industriale di espansione senza P.L approvato**

ZTI2 - APP = € 9,47

**PEEP (ora AES 1, 2,3...n) e Verde privato (VP e VPE) = € 9,47**

### **Zone per strutture ricettive**

ZTT e ZTT\* = € 4,74



**COMUNE DI SASSOFELTRIO**  
**Provincia di Rimini**

Piazza Municipio, 3 47869 Sassofeltrio (RN)  
tel. 0541/974130 - 974131 Fax 0541/974000  
C.F./P.iva 00360430417

Letto approvato e sottoscritto

**Il Sindaco**  
**Fabio Medici**

**Il Vice Segretario**  
**Maria Silvia Bartolacci**

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.)