

**COMUNE DI GATTEO**  
(PROVINCIA DI FORLI' - CESENA)

COPIA

**Atto della Giunta Comunale**  
**n° 115 del 29/12/2017**

---

**Oggetto:**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2018**

---

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventinove del mese di Dicembre alle ore 10:00 , in Gatteo nella solita Sala delle adunanze del Comune, si sono riuniti, a seguito di regolare invito, i componenti della Giunta Municipale nelle persone dei signori:

<b>N</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Pres.</b>	<b>Ass.</b>
1	VINCENZI GIANLUCA	Sindaco	X	
2	BOLOGNESI STEFANIA	Assessore	X	
3	BRAVACCINI SERENA	Assessore		X
4	CASADEI DENIEL	Assessore	X	
5	PARI ROBERTO	Assessore	X	

**Totale Presenti: 4**

**Totale Assenti: 1**

Assiste Il Segretario Dr.ssa Iris Gavagni Trombetta, il quale svolge anche funzioni di verbalizzante.

Il Sindaco Gianluca Vincenzi, constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Premesso che:

- presupposto dell'Imposta Municipale propria (IMU) è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni;
- la base imponibile dell'imposta è il valore degli immobili;
- per le aree fabbricabili, per espresso richiamo dell'art. 5 del D.lgs. n. 504/1992, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Rilevato quindi che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori che costituiscono presunzioni assolute di legge e parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni da tenere in considerazione nella determinazione del valore che deve essere di volta in volta valutato e rapportato in base alle specifiche caratteristiche dell'area;

Accertato che con delibera del Consiglio dell'Unione Rubicone e Mare n. 30 del 22 dicembre 2016 sono stati adottati il PSC e il RUE intercomunali ai sensi dell'art. 13 della L. R. n. 20/2000 e che tali nuovi strumenti urbanistici:

- da una parte incidono sulla destinazione di aree già considerate fabbricabili dal previgente PRG;
- dall'altra parte contengono la previsione della trasformazione urbanistica di nuove aree che, pertanto, assumono la qualifica di aree fabbricabili sin dall'adozione dello strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Dato atto, in merito a quanto sopra, che ai sensi del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, art. 36, comma 2:

*"2. Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al 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.";*

Atteso che il nuovo strumento urbanistico adottato dal Consiglio dell'Unione, considerando le nuove norme e previsioni urbanistiche, incide sui valori in comune commercio delle aree fabbricabili;

Visto altresì l'allegato documento elaborato dal responsabile del settore urbanistica ed edilizia per la determinazione del valore delle aree fabbricabili dall'1 gennaio 2018 che tiene conto sia delle novità introdotte dal nuovo strumento urbanistico sia del periodo di salvaguardia;

Ritenuto di dover confermare i valori fino alla approvazione del PSC e RUE intercomunali;

Visti i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

P R O P O N E

Per tutte le motivazioni già espresse in narrativa che qui si intendono richiamate:

1. di approvare per l'anno 2018, ai fini IMU sugli immobili, i valori minimi di riferimento per la determinazione del valore venale in comune commercio all'1 gennaio 2018 delle aree fabbricabili del territorio comunale, come indicati nel documento in data odierna elaborato dal responsabile del settore urbanistica ed edilizia, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di demandare ad ulteriore atto la revisione di tali valori successivamente all'approvazione del PSC e RUE intercomunali;
3. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti ex art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione soprariportata;  
Visti i pareri espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lvo n° 267/2000;  
Con votazione unanime favorevole espressa in forma palese,

D E L I B E R A

Di approvare, come approva, la proposta di deliberazione soprariportata;  
Successivamente, stante l'urgenza di provvedere, con voto unanime e palese,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lvo n° 267/2000.



**COMUNE DI GATTEO**  
(Provincia di Forlì - Cesena)

P.zza Vesi n. 6 c.a.p. 47030 tel. 0541/935511 fax 0541/933344 c.f. 81001970409 P. i.v.a. 00651210403

**SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA**

Gatteo li, \_\_27.12.2017\_\_

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**

Al Responsabile del Settore  
**ECONOMICO FINANZIARIO**  
sede

e p.c. Al  
**SEGRETARIO COMUNALE**  
sede

**SINDACO**  
sede

Considerato che il periodo di salvaguardia dei nuovi strumenti urbanistici interesserà anche i primi mesi del 2018, con la presente propongo di mantenere per l'anno 2018 e fino alla approvazione del PSC e RUE intercomunali gli stessi valori delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini IMU deliberati con atto GC n. 98 del 12/12/2017.

Ad avvenuta approvazione dei nuovi strumenti urbanistici sarà cura dello scrivente individuare i nuovi valori delle aree fabbricabili.

**VALORI DELLE AREE EDIFICABILI NEL P.R.G. VIGENTE**

ZONA URBANISTICA	ZONA MARE URBANIZZATA	ZONA MARE NON URBANIZ.	ZONA MONTE URBANIZ.	ZONA MONTE NON URBANIZ.
Zona urbanistica B1 Zona residenziale urbanizzata	€ 365		€ 280	
Zona urbanistica B3 Zona edificata di ristrutturazione			€ 225	€ 135
Zona urbanistica B4 Zona edificata di ristrutturazione urbanistica			€ 320	€ 150
Zona urbanistica B5 Zona residenziale urbanizzata soggetta a strumento Urbanistico attuativo adottato (S.U.A.)				
Zona urbanistica B6				



COMUNE DI GATTEO  
Provincia Forlì/Cesena

Zona per attrezzature sportive e ludiche private	€ 40		€ 15	
Zona urbanistica C1 Piani particolareggiati in corso di attuazione in zona Residenziale	€ 440	€ 80	€ 265	€ 80
Zona urbanistica C1.A Zona residenziale con attuazione mediate Piano di Lotizzazione			€ 300	€ 180
Zona urbanistica C2 Zona residenziale di nuovo impianto	€ 310	€ 155	€ 265	€ 135
Zona urbanistica C2 Zona residenziale di nuovo impianto ( <i>solo quelle ricomprese all'interno della frazione di Fiumicino</i> )			€ 265	€ 85
Zona urbanistica C2 .1 Zona residenziale di nuovo impianto			€ 265	€ 130
Zona urbanistica C2 .2 Zona residenziale di nuovo impianto			€ 265	€ 130
Zona urbanistica C2 .3 Zona residenziale di nuovo impianto			€ 135	€ 55
Zona urbanistica C2 .4 Zona residenziale di nuovo impianto			€ 180	€ 50
Zona urbanistica C3 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)	€ 325	€ 140	€ 190	€ 70
Zona urbanistica C3 A Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)	€ 325	€ 140	€ 190	€ 70
Zona urbanistica C3 B Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)	€ 215	€ 100	€ 130	€ 50
Zona urbanistica C3 .1 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 190	€ 70
Zona urbanistica C3 .2 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 190	€ 70
Zona urbanistica C3 .3 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 170	€ 65
Zona urbanistica C3 .4 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 190	€ 70
Zona urbanistica C3 .5 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 190	€ 70
Zona urbanistica C3 .6 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 170	€ 65



COMUNE DI GATTEO  
Provincia Forlì/Cesena

Zona urbanistica C3 .7 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)	€ 330	€ 140		
Zona urbanistica C3 .8 Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 100	€ 40
Zona urbanistica C3 .9 <sup>(1)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 190	€ 70
Zona urbanistica C3 .10 <sup>(1)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 100	€ 40
Zona urbanistica C3 .11 <sup>(2)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 170	€ 65
<del>Zona urbanistica C3 .12 <sup>(6)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)</del>			€ 170	€ 65
Zona urbanistica C3 .13 <sup>(2)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 170	€ 65
Zona urbanistica C3 .14 <sup>(3)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 100	€ 40
Zona urbanistica C3 .15 <sup>(3)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 100	€ 40
Zona urbanistica C3 .16 <sup>(3)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 150	€ 50
Zona urbanistica C3 .18 <sup>(4)</sup> Zona residenziale di nuovo impianto (comparto diretto)			€ 100	€ 40
Zona urbanistica D1 Zona industriale e artigianale insediata	€ 125		€ 90	
Zona urbanistica D2 Zona industriale e artigianale sottoposta a strumento Urbanistico attuativo (S.U.A.) adottato			€ 100	€ 65
Zona urbanistica D2.1 Zona industriale e artigianale sottoposta a strumento Urbanistico attuativo (S.U.A.) adottato			€ 90	€ 55
Zona urbanistica D3 Zona industriale e artigianale di nuovo impianto			€ 80	€ 40
Zona urbanistica D3.1 Zona con destinazione terziaria /residenziale di nuovo Impianto			€ 170	€ 85
Zona urbanistica D3.2				



COMUNE DI GATTEO  
Provincia Forlì/Cesena

Zona per strutture socio-assistenziali di nuovo Impianto			€ 75	€ 10
Zona urbanistica D3.3 Zona con destinazione terziaria /residenziale di nuovo Impianto			€ 170	€ 85
Zona urbanistica D3.4 <sup>(5)</sup> Zona con destinazione terziaria /residenziale di nuovo Impianto			€ 170	€ 85
Zona urbanistica D3.5 <sup>(5)</sup> Zona con destinazione terziaria /residenziale di nuovo Impianto			€ 85	€ 40
Zona urbanistica D3.6 <sup>(3)</sup> Zona con destinazione terziaria /residenziale di nuovo Impianto			€ 170	€ 85
Zona urbanistica D3.7 <sup>(3)</sup> Zona con destinazione terziaria /residenziale di nuovo Impianto			€ 170	€ 85
Zona urbanistica D4 Zona per attività produttive e tecnico-distributive insediate soggette a particolari limitazioni	€ 125		€ 70	
Zona urbanistica D4.A Zona per attività produttiva esistente soggetta a particolari limitazioni			€ 70	€ 50
Zona urbanistica D5 Zona turistica per la funzione balneare , limitatamente Alle unità di intervento n. 5 e 6 del Piano Particolareggiato dell'arenile	€ 170	€ 15		
Zona urbanistica D6 Zona prevalentemente insediata con destinazione turistica	€ 300			
Zona urbanistica D8 Zona polifunzionale ad "alta centralità"				
Zona urbanistica D9 Zona destinata alla fruizione del turismo rurale-balneare			€ 100	€ 30
Zona urbanistica D10 Zona per attrezzature sportive e ludiche private di uso pubblico	€ 85	€ 40	€ 85	€ 25
Zona urbanistica D10.1 Zona per attrezzature sportive e ludiche private			€ 85	€ 30
Zona urbanistica F1 Zona per attrezzature sportive	€ 20		€ 10	

(\*) Zona Mare = territorio comunale compreso fra la Nuova Strada Statale adriatica ed il mare

(\*) Zona Monte = tutto il restante territorio comunale

(1) Nuove zone urbanistiche introdotte con la variante parziale al P.R.G. approvata con deliberazione C.C. n. 26 del 5/8/2008





COMUNE DI GATTEO  
Provincia Forlì/Cesena

- (2) Nuove zone urbanistiche introdotte con la variante parziale al P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n. 75 del 22/12/2011 ed approvata con deliberazione C.C. n. 10 del 4/4/2013
- (3) Nuove zone urbanistiche introdotte con la variante parziale al P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n. 36 del 31/07/2013 ed approvata con deliberazione C.C. n. 33 del 11/8/2014
- (4) Nuove zone urbanistiche introdotte con la variante parziale al P.R.G. adottata con deliberazione C.C. n. 49 del 27/11/2013 ed approvata con deliberazione C.C. n. 58 del 29/12/2014
- (5) Nuove zone urbanistiche introdotte con la variante parziale al P.R.G. approvata con deliberazione C.C. n. 10 del 4/4/2013
- (6) Zone urbanistiche eliminate con la variante parziale al P.R.G. approvata con deliberazione C.C. n. 33 del 11/8/2014

Si ritiene, altresì, di mantenere i seguenti coefficienti di adeguamento dei valori di cui al prospetto soprastante:

**zone B1**

- per le zone B1 contrassegnate con la lettera A (B1A) è ammessa una riduzione del 10% del valore riportato al precedente punto 2;
- per le zone B1 identificate con specifica simbologia puntuale (1) e (2) è ammessa una riduzione del 10% del valore riportato al precedente punto 2;
- per le zone B1 identificate con specifica simbologia puntuale (3) e (4) è ammessa una riduzione del 10% del valore riportato al precedente punto 2;
- per le zone B1 contrassegnate con le lettere C (B1C), D (B1D), F (B1F), G (B1G), è ammessa una riduzione del 10% del valore riportato al precedente punto 2.

**zone D1**

- per le zone D1 identificate con specifica simbologia puntuale (1) è ammessa una riduzione del 10% del valore riportato al precedente punto 2.
- per le zone D1 identificate con specifica simbologia puntuale (3) e (6) è ammessa una riduzione del 70% del valore riportato al precedente punto 2.

**zone D4**

- per le zone D4 identificate con simbologia D4.2 nella scheda guida all'attuazione n. 10 delle N.T.A. del P.R.G. è ammessa una riduzione del 60% del valore al mq. dell'area
- per le zone D4 identificate con simbologia D4.5 nella scheda guida all'attuazione n. 10 delle N.T.A. del P.R.G. è ammessa una riduzione del 100% del valore al mq. dell'area
- per le zone D4 identificate con simbologia D4.6 nella scheda guida all'attuazione n. 10 delle N.T.A. del P.R.G. è ammessa una riduzione del 60% del valore al mq. dell'area

**zone D10**

- per le zone D10 identificate con specifica simbologia puntuale (1) è ammessa una ulteriore riduzione del 15% del valore al mq. dell'area
- per le zone D10 identificate con specifica simbologia puntuale (3) è ammessa una ulteriore riduzione del 100% del valore al mq. dell'area
- per le zone D10 identificate con specifica simbologia puntuale (5) è ammessa una ulteriore riduzione del 40 % del valore al mq. dell'area

Si ritiene, inoltre di determinare nella misura del 15% la riduzione da applicare alle aree edificabili gravate da tali vincoli:



COMUNE DI GATTEO  
Provincia Forlì/Cesena

- vincoli stradali
- vincoli fluviali o consortili
- vincoli per elettrodotti
- vincoli cimiteriali
- vincoli ferroviari
- altro vincolo documentabile o servitù.

La riduzione sarà del 15% qualora sussista un solo vincolo, qualora sussistano due o più vincoli la riduzione potrà raggiungere al massimo il 30%.

**Si ritiene di determinare nella misura del 30% la riduzione da applicare alle aree edificabili (frustoli) non edificabili autonomamente ma solo in accorpamento ad altre aree adiacenti. Per lotti non edificabili autonomamente devono intendersi i terreni di superficie inferiore a mq. 400 come previsto dall'art. 63 punto 4 (area normativa1) delle N.T.A. del P.R.G.**



COMUNE DI GATTEO  
Provincia Forlì/Cesena

**VALORI DI RACCORDO (nella fase di salvaguardia tra adozione ed approvazione) DI  
AREE AGRICOLE NEL P.R.G. O CON DESTINAZIONE E - F - G - H CHE DIVENTANO  
EDIFICABILI NEL PSC**

FOGLIO	DESTINAZIONE URBANISTICA PRG VIGENTE	DESTINAZIONE URBANISTICA PSC ADOTTATO	Valore €/mq.
2	ZONE E-F.G.H localizzate a Gatteo a Mare	Ambito per nuovi insediamenti – Art A-12	12
5	ZONE E – F – G - H	Ambito per nuovi insediamenti – Art A-12	34
8	ZONE E – F – G - H	Ambito per nuovi insediamenti – Art A-12	34
//	ZONE E – F – G - H	Ambito da riqualificare Art.A-11	34
//	ZONE E – F – G - H	Ambito urbano consolidato Art.A-10 Sub A 10-1 di RUE	280
10	ZONE E – F – G - H	Ambito urbano consolidato Art.A-10 sottoposto a scheda di riqualificazione	28
14	ZONE E – F – G - H	Ambito urbano consolidato Art.A-10 sottoposto a scheda di riqualificazione	85
2	ZONE E – F – G - H	Ambito urbano consolidato Art.A-10 sottoposto a scheda di riqualificazione	53
//	ZONE E – F – G - H	Ambito urbano consolidato Art.A-10 PSC – Sub Ambito A10.3 RUE	34
//	ZONE E – F – G - H	Ambito urbano consolidato Art.A-10 PSC – Verde privato RUE	0



COMUNE DI GATTEO  
Provincia Forlì/Cesena

//	ZONE E - F - G - H	Ambito attività produttive di progetto - Art A-13 PSC	22
//	ZONE E - F - G - H	Ambiti consolidati per attività produttive Art. A-13 PSC	81
//	ZONE E - F - G - H	Area produttiva ecologicamente attrezzata di rilievo intercomunale Art.A-14 PSC	1,8

Sono escluse dalla determinazione del valore delle aree ai fini IMU tutte quelle porzioni di terreno interessate da vincoli di inedificabilità assoluta (vincoli stradali, vincoli fluviali o consortili, vincoli per elettrodotti, vincoli cimiteriali, vincoli ferroviari, altro vincolo documentabile o servitù ecc.) ed i lotti interclusi non edificabili autonomamente.

Per lotti interclusi non edificabili autonomamente devono intendersi i terreni di superficie inferiore a quanto previsto dall'art.4.4.2 del RUE in adozione.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
URBANISTICA ED EDILIZIA  
(Arch. Ernes Battistini)



**COMUNE DI GATTEO**  
(PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA)

## **PARERE TECNICO**

**Allegato alla Proposta di Giunta n° 127 del 29/12/2017**

**Oggetto:**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2018**

Parere in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Esito Parere:

**Parere Favorevole**

Osservazioni:

Li, **29/12/2017**

Il Responsabile del Settore  
Luigi Rusticali



**COMUNE DI GATTEO**  
(PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA)

## **PARERE CONTABILE**

**Allegato alla Proposta di Consiglio n° 127 del 29/12/2017**

---

**Oggetto:**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA PER L'ANNO 2018**

---

Parere in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Esito Parere:

**Parere Favorevole**

Osservazioni:

Li, **29/12/2017**

Il Responsabile del Settore  
Luigi Rusticali

---



Del che s'è redatto il presente verbale che viene letto e sottoscritto:

Il Sindaco  
F.to Gianluca Vincenzi

Il Segretario  
F.to Dr.ssa Iris Gavagni Trombetta

La presente deliberazione viene affissa in data odierna all'Albo pretorio comunale  
Nr. Reg. 53 il 09/01/2018

Il Funzionario Incaricato  
F.to Cono Manzolillo

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.  
Gatteo, 09/01/2018

Il Funzionario Incaricato  
Cono Manzolillo

#### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Nr. Reg. 53

La presente deliberazione è stata pubblicata, mediante affissione all'albo pretorio on-line, per giorni 15 consecutivi.

Dal 09/01/2018 al 24/01/2018

Il Funzionario Incaricato  
F.to Cono Manzolillo

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE DELLA G.C.

- La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4 del D.Lgs. nr. 267/2000

- La presente deliberazione è divenuta esecutiva a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio per 10 giorni consecutivi ai sensi dell' art. 134, comma 3 del D.Lgs. nr. 267/2000

Lì 19/01/2018

Il Funzionario Incaricato  
F.to Cono Manzolillo