



Comune di Fiorano Modenese
provincia di Modena

24/11/05

N. 166

**OGGETTO: VALORE VENALE IMPONIBILE AI FINI I.C.I. ALLE AREE CON
SOPRAVVENUTA EDIFICABILITA' AI SENSI DELL'ART. 31, COMMA
20
LEGGE 289/2002.**

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D.Lgs. 504/92 istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.);

Visto il proprio regolamento I.C.I., approvato con deliberazione consiliare n. 5 del 28/1/1989 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto che in data 6 luglio 2005 è entrato in vigore il nuovo sistema di pianificazione territoriale del Comune di Fiorano Modenese attualmente in fase di completamento ai sensi della Legge Regionale 20/2000 che prevede che tale sistema di pianificazione urbanistica dei comuni sia costituito da tre strumenti:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
- Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

Considerato che conseguentemente all'entrata in vigore di tale nuovo sistema di pianificazione territoriale vengono individuate n.ro 12 aree suscettibili di edificazione a carattere residenziale e n.ro 6 aree suscettibili di edificazione a carattere produttivo;

Considerato che ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lett. B), dello stesso decreto, è da interpretarsi 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;

Considerato che presso il Comune di Fiorano Modenese si sono avviate le procedure per approvare il P.O.C., terzo ed ultimo strumento previsto dal sistema di pianificazione necessario al suo completamento, e che la stessa legge regionale 20/2000 prevede sia quest'ultimo a conferire nello specifico i diritti edificatori;

Ritenuto comunque opportuno attribuire alle individuate nuove aree suscettibili di edificazione un valore venale indicativo che tenga conto di tutti gli elementi, elaborati dal servizio U.E.A. e già approvati dall'Amministrazione comunale con propria deliberazione Giunta comunale n. 165

del 24/11/2005 ad oggetto: “Indirizzi e direttive per la redazione del Piano Operativo Comunale P.O.C.”;

Preso atto che alla determinazione di tali valori venali indicativi, in conseguenza di quanto disposto dal l'art. 12 L.R. 20/2000, che subordina la piena disponibilità edificatoria alla approvazione del P.O.C. -costituendosi quindi di fatto in assenza della vigenza di tale strumento un limite di godimento del bene ai fini edificatori per quanto non a fini commerciali - abbisogna apportare un correttivo, e che, a tal fine possa ritenersi congruo applicare rispetto ai valori come sopra individuati una riduzione del 55% per addivenire a valori venali imponibili da considerarsi ai fini I.C.I.;

Ritenuto che tale percentuale di riduzione del valore venale imponibile ICI rappresenti una congrua e corretta stima di attualizzazione del valore delle aree, tenuto conto, come detto, che per quanto le stesse abbiano indubbiamente acquisito un proprio ed autonomo valore venale ai fini commerciali tuttavia le potenzialità edificatorie delle stesse non siano immediatamente sfruttabili perché non ancora inserite in P.O.C. in vigore ed assumendo come ulteriore elemento di valutazione a detti fini gli anni mancati alla prevista scadenza del piano strutturale comunale;

Di stabilire fin da ora il venir meno della suddetta agevolazione a far data dall'approvazione del P.O.C. che, come più volte detto, attribuisce la piena facoltà edificatoria;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal responsabile servizio tributi e dal ragioniere ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

1) di stabilire i seguenti valori venali indicativi conseguenti alla applicazione dei criteri di cui alla delibera Giunta comunale n 165 del 24/11/2005 ad oggetto : “Indirizzi e direttive per la redazione del Piano Operativo Comunale P.O.C.”;

AREE A CARATTERE RESIDENZIALE

Area n. 1 – ambito AN1	A	€ 1.330.000
Area n. 2 – ambito AN1	B	€ 455.000
Area n. 3 – ambito AN1	D	€ 686.000
Area n. 4 – ambito AN1	E	€ 3.500.000
Area n. 5 – ambito AR3	N	€ 480.000
Area n. 6 – ambito consolidato Sub – ambito D Via Magellano		€ 370.440
Area n. 7 – ambito consolidato		

Sub – ambito D Via Bixio/Baracca		€ 484.250
Area n. 8 – ambito consolidato Sub – ambito E Via Viazza/Canaletto	sub A	€ 1.624.000
	sub B	€ 1.320.000
Area n. 9 – ambito consolidato Sub – ambito D Via Gonzaga		€ 210.000
Area n. 10 – ambito consolidato Sub – ambito D Via Camporosso/Carducci		€ 525.000
Area n. 11 – ambito consolidato Sub – ambito B1 Viale della Vittoria		€ 96.250
Area n. 12 – ambito AR	2B	€ 2.555.000

AREE A CARATTERE PRODUTTIVO

Area n. 1 – ambito APS.i (P) Via Ghiarola Nuova/Torrente Fossa		€ 2.229.984
Area n. 2 – ambito APS.i (E) Via Ferrari Carazzoli		€ 2.424.240
Area n. 3 – ambito APS.t1 (P) Via Canaletto/Nord Pedemontana		€ 5.216.000
Area n. 4 – ambito APS.i (E) Via Fosse Ardeatine/Ferrovia		€ 877.500
Area n. 5 – ambito APS.i (P) Via Fosse Ardeatine		€ 2.160.000
Area n. 6 – ambito APS.t.3 Autodromo Ferrari		€ 7.000.000

2) di ritenere quale valore venale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili I.C.I. i sugli esposti valori ridotti del 55% come esposto in parte motiva;

3) di dichiarare la presente deliberazione IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134, 4^ comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

