



## COMUNE DI SANT'AGOSTINO

Provincia di Ferrara

---

**COPIA**

**Delibera n. 74  
in data 30/05/2013**

### **V E R B A L E   D I   D E L I B E R A Z I O N E   D E L L A G I U N T A   C O M U N A L E**

**OGGETTO:** DELIBERAZIONE DEL VALORE ORIENTATIVO MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI IN VIGORE DALL' 01/01/2013.

L'anno DUEMILATREDICI, questo giorno di TRENTA del mese di MAGGIO alle ore 15:00 in Sant'Agostino, presso la Residenza Municipale e nella apposita sala delle adunanze, convocata a cura del Sindaco, si è oggi riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

TOSELLI FABRIZIO	Sindaco	Presente
LODI ROBERTO	Vice Sindaco	Presente
GRAZIOLI LORENZO	Assessore	Presente
MARVELLI FILIPPO	Assessore	Presente
DIEGOLI ANTONIO	Assessore	Presente
SCIMITARRA OLGA	Assessore	Presente

Assiste il Segretario Comunale Dott. Antonino Musco, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Fabrizio Toselli - Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto che il D.l. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell’Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l’articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell’ICI);

Visto l’articolo 5, comma 5, sempre del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell’ICI ed espressamente richiamato dal Decreto “Salva Italia”, definisce che la base imponibile dell’area fabbricabile, alla quale applicare l’aliquota d’imposta, è costituita dal *“valore 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”*;

Visto il D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito con modificazione nella L. n. 248 del 04/08/2006, ed in particolare l’articolo 36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell’articolo 2, comma 1, lettera b), D.Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;

Ritenuto semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e orientare l’attività di controllo da parte dell’ufficio specificando, in ogni caso, che i valori medi di mercato espressi nella presente deliberazione sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, né al fine della determinazione del valore imponibile ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, né per l’Ufficio cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell’imposta dovuta/versata;

Considerato, pertanto, che ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l’Ufficio;

Visti i prospetti elaborati dal Settore VI “Ambiente – Territorio ed Urbanistica” del Comune di Sant’Agostino, tenuto conto:

- della zona territoriale;
- della destinazione d’uso;
- degli oneri per lavori di adattamento ed urbanizzazione;
- di prezzi correnti di mercato;

Visto, in particolare, che a seguito degli eventi sismici del Maggio 2012 occorre effettuare le seguenti considerazioni su alcune zone del Territorio Comunale:

- la Regione Emilia Romagna ha riconosciuto una criticità notevole ai paleo argini del fiume Reno come comunicato dal Dirigente del Servizio Geologico Sismico e dei Suoli Dott. Raffaele Pignone con nota prot. 6890 del 20.05.2013 in cui scrive che *‘Si ritiene opportuna una verifica urgente, tramite monitoraggi topografici dell’entità dei cedimenti e degli spostamenti finora occorsi e di quelli in atto. Se tali movimenti verranno confermati, si renderanno necessarie nuove opportune indagini e verifiche di stabilità al fine di valutare la sicurezza dei rilevati e quindi degli edifici, delle strade e dei servizi qui localizzati e procedere urgentemente al consolidamento del terreno’*;

- la Regione, alla luce di quanto sopra riportato, ha quindi già stabilito di intervenire sui paleo argini con interventi che sono in corso di progettazione e che verranno realizzati con urgenza in quanto funzionali alla pubblica incolumità;
- fino alla definizione dei lavori sopra descritti non sarà consentito edificare nelle aree interessate dalla presenza dei paleo argini, che corrispondono a via Rossini e via I Maggio in San Carlo (area individuata nella planimetria allegata (B) alla presente) con conseguente perdita temporanea di valore delle aree;
- che, tuttavia, in prospettiva della sistemazione dell'area come sopra riportato i terreni edificabili continuano ad avere un valore commerciale seppur ridotto;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

### **Delibera**

1. di approvare i valori medi orientativi di mercato delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune di Sant'Agostino, al fine di facilitare il versamento dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2013, secondo la tabella allegata sotto la lettera "A" ;
2. di attribuire ai terreni edificabili ricompresi nell'area evidenziata nell'allegata planimetria (allegato B), in quanto corrispondente ai paleo argini del fiume Reno e fino al loro consolidamento da parte della Regione Emilia Romagna, un valore ridotto dell'80% rispetto a quello indicato in Tabella (allegato A);
3. di dare atto del carattere non vincolante dei valori approvati con la presente deliberazione né per l'Ufficio Comunale addetto all'attività di controllo dell'imposta, in quanto puramente orientativi, né per il contribuente facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse;
4. di attribuire ai suddetti valori, vigenza ai fini IMU , dal 01 gennaio dell'anno 2013 e fino ad espressa revisione od aggiornamento;
5. di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, con votazione successiva ed unanime.

**ALLEGATO “A”**

<b>VALORI MEDIO ORIENTATIVO DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (DALL’01/01/2013)</b>				
<b>ZONA P.R.G.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE DELL’AREA AL MQ PER LOCALITA’</b>		
	<b>ZONE RESIDENZIALI</b>	<b>S.AGOSTINO</b>	<b>SAN CARLO</b>	<b>DOSSO</b>
A	Perimetro di Centro storico	€ 62	=	=
B1	Consolidamento	€ 71	€ 71	€ 71
B2	Completamento	€ 144	€ 144	€ 147
B3	Completamento di strumenti urbanistici già convenzionati	€ 130	€ 130	€ 135
B4	Ristrutturazione	€ 62	€ 62	=
B5	Completamento dei borghi agricoli esistenti	€ 52	€ 52	=
B6	Restauro e risanamento conservativo speciale	€ 81	=	=
B7	Ristrutturazione urbanistica	€ 62	=	=
C1	Nuova espansione residenziale (non urbanizzata)	€ 32	€ 32	€ 32
C2	Nuova espansione residenziale ad intervento diretto (urbanizzata)	€ 144	€ 144	€ 144
C3	Integrata di centro	€ 107	€ 107	€ 124
C4	Espansione residenziale già convenzionata	€ 150	€ 150	€ 155
	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE DELL’AREA AL MQ PER LOCALITA’</b>		
	<b>ZONE PRODUTTIVE URBANE</b>	<b>S.AGOSTINO</b>	<b>SAN CARLO</b>	<b>DOSSO</b>
D1	Artigianale e commerciale di completamento	€ 45	€ 45	€ 45
D2	Industriale di completamento	€ 40	€ 40	€ 40
D3	Artigianale, commerciale e turistica di espansione	€ 17	€ 15	€ 15
D4	Industriale di espansione	€ 14	€ 14	€ 14
D5	Artigianale commerciale di strumenti già convenzionati	€ 45	€ 45	€ 45
D6	Zona produttiva intercomunale di espansione patto d’area altoferrarese	€ 15	=	=
U 4.1	Ubicazione media struttura di vendita non alimentare	€ 50	=	€ 50

<b>ZONA P.R.G.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SENZA DISTINZIONE DI LOCALITA'</b>
	<b>ZONE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE</b>	
F1	Attrezzature pubbliche urbane e territoriali esistenti	=
F1	Discarica intercomunale	=
F2	Attrezzature pubbliche urbane e territoriali di progetto	=
F2 a	Attrezzature a servizio del Parco della Panfilia	€ 5
F2 b	Zona fiere e mercati	€ 10
F2 c	ENEL nuova cabina primaria	
F2 d	Parco urbano	€ 5
F2 e	Dotazioni ecologiche e ambientali del territorio	€ 2,5
<b>ZONA P.R.G.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SENZA DISTINZIONE DI LOCALITA'</b>
	<b>ZONE PER SERVIZI PUBBLICI URBANI</b>	
G1	Attività collettive per la residenza esistenti	=
G2	Attività collettive per la residenza di progetto	=
	Attrezzature scolastiche (A)	=
	Attrezzature religiose (B1)	=
	Attrezzature per servizi comuni (B2)	=
	Verde pubblico attrezzato (C)	€ 10

<b><i>ZONA P.R.G.</i></b>	<b><i>DESCRIZIONE</i></b>	<b><i>SENZA DISTINZIONE DI LOCALITA'</i></b>
	<b><i>ZONE SPECIALI E/O DI TUTELA</i></b>	
E3	Zona di tutela naturalistica	€ 2,5
E4	Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale	€ 2,5
E5	Zona agricola ad alta probabilità di inondazione (velatura marrone)	
	Zona fluviale	€ 2,5
	Zona di tutela dei caratteri ambientali	€ 2,5
	Fasce di rispetto fluviale con/senza pertinenza fluviale (parte velatura arancione)	€ 2,5
	Fasce di pertinenza fluviale del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Reno (velatura arancione)	€ 2,5
	Fasce di rispetto tecnologico e/o cimiteriale	€ 2,5
	Perimetro del Parco della Panfilia	€ 2,5

<b>ZONA P.R.G.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SENZA DISTINZIONE DI LOCALITA'</b>
	<b>VIABILITA' E TRASPORTI</b>	
	Zone destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale	€ 2
	Parcheggio esistente	=
	Parcheggio di progetto	€ 10
	Piazzale servizi autolinee	€ 10
<b>ZONA P.R.G.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SENZA DISTINZIONE DI LOCALITA'</b>
	<b>FASCE DI RISPETTO RETI TECNOLOGICHE</b>	
	Fascia di rispetto metanodotto	€ 5
	Fascia di rispetto e linea aerea 132 Kv	€ 2,5
	Fascia di rispetto e linea aerea 15 Kv	€ 5
	Fascia di rispetto e linea interrata 15 Kv	€ 10
<b>ZONA P.R.G.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SENZA DISTINZIONE DI LOCALITA'</b>
	<b>CORRIDOI DI FATTIBILITA' NUOVE LINEE ELETTRICHE</b>	
	Nuova linea aerea 15 Kv	€ 5
	Nuovo cavo aereo o interrato 15Kv	€ 10

N.B. Per le aree industriali ed artigianali il valore verrà definito valutando ogni singolo caso.

# **COMUNE DI SANT'AGOSTINO**

Provincia di Ferrara

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
GC N. 74 DEL 30/05/2013

**OGGETTO:** DELIBERAZIONE DEL VALORE ORIENTATIVO MEDIO DELLE AREE EDIFICABILI IN VIGORE DALL' 01/01/2013.

---

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA espresso dal responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, T.U.E.L. – D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.

SI ATTESTA LA REGOLARITA' TECNICA

S. Agostino, li 30/05/2013

Il Responsabile del Servizio  
F.to ELENAEMELLONI

---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE espresso dal responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, 1^ comma, T.U.E.L. – D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.



Redatto il presente viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Toselli Fabrizio

IL SEGRETARIO  
F.to Musco Antonino

---

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

Copia della presente deliberazione viene pubblicata dal giorno 04/06/2013 all'albo pretorio.

Addì 04/06/2013

F.to IL MESSO COMUNALE

---

Per copia conforme all'originale

Lì \_\_\_\_\_

IL CAPO SETTORE AA.GG.

\_\_\_\_\_

---

Il sottoscritto Capo Settore AA.GG., visti gli atti d'ufficio:

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'albo pretorio per 15 gg consecutivi dal 04/06/2013 ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.
- E' stata comunicata in data 04/06/2013 ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267.
- E' stata trasmessa in data ..... prot. n. .... al CORECO per il controllo:
  - a richiesta di 1/5 dei Consiglieri (art. 127 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267);

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....

- Non essendo soggetta a controllo, dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione (art. 134 c.3 D.Lgs. 18/8/2000 n. 267);

Addì

F.to IL CAPO SETTORE AA.GG.

**ALLEGATO B)**

**PALNIMETRIA CON INDICAZIONE DEI TERRENI EDIFICABILI RICOMPRESI NELL'AREA OGGETTO DELLA RIDUZIONE PARI ALL'80% DEL VALORE RISPETTO A QUELLO INDICATO NELL'ALLEGATO A)**

