



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 215 del 24/11/2021

OGGETTO: PARAMENTRI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDIANI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL REGOLAMENTO PER L' IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) - ADEGUAMENTO DELLE MISURE VIGENTI NEL PERIODO DI SALVAGUARDIA SUCCESSIVO ALLA AVVENUTA ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

L'anno 2021 il giorno 24 del mese di Novembre alle ore 11:15, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti assessori:

N°	Nome	Qualifica	Presente	Assente
<u>1</u>	GOZZOLI MATTEO	SINDACO	X	
<u>2</u>	FANTOZZI LORENA	VICE SINDACO	X	
<u>3</u>	AGOSTINI JACOPO	ASSESSORE	X	
<u>4</u>	GASPERINI MAURO	ASSESSORE	X	
<u>5</u>	MORARA GAIA	ASSESSORE	X	
<u>6</u>	PEDULLI EMANUELA	ASSESSORE	X	

Assiste alla seduta il Segretario Dott. Ugo Castelli il quale provvede alla relazione del seguente verbale.

Constata la regolarità della seduta, il Presidente, Matteo Gozzoli, Sindaco , invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'art. 1, comma 639, della Legge 27/12/2013, n. 147, aveva istituito, a decorrere dal 1° gennaio 2014 l'Imposta Comunale Unica (IUC), che si componeva dell'Imposta Municipale Propria (IMU), del Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) e della Tassa sui rifiuti (TARI);



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

- l'istituzione della IUC lasciava salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU, così come previsto dall'art. 1, comma 703 della L. 147/2013;
- gli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23, istituivano e disciplinavano a decorrere dall'anno 2014 l'Imposta Municipale Propria che sostituiva, per la componente immobiliare, l'Imposta sul reddito delle persone fisiche e relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi a beni non locati e l'Imposta Comunale sugli Immobili;
- l'art. 13 del D.L. n. 201 del 6/12/2011, convertito con modificazioni, dalla Legge 22/12/2011, n. 214, così come sostanzialmente modificato dalla L. 147/2013 (legge di stabilità 2014) e dalla L. 208/2015 (legge di stabilità 2016), aveva anticipato "in via sperimentale" e per tutti i Comuni del territorio nazionale l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2012 ed era previsto che l'applicazione dell'IMU dovesse avvenire in base agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 (Decreto sul Federalismo Fiscale), in quanto compatibili, e al D.Lgs. 504/92 (Decreto istitutivo dell'ICI) in quanto espressamente richiamato;

CONSIDERATO che:

- l'art. 1, comma 738 della Legge n. 160 del 27/12/2019 (Legge di Bilancio 2020) ha disposto che l'imposta municipale propria (IMU) sia disciplinata, a decorrere dall'anno 2020, dall'art. 1, commi da 739 a 783 della medesima Legge n. 160;
- l'art. 1, comma 776 della citata Legge n. 160/2019 ha stabilito che per tutto quanto non previsto dalle disposizioni di cui ai commi da 738 a 775 del medesimo art. 1, si applicano i commi da 161 a 169 dell'art. 1 della L. 296/2006;
- l'art. 1, comma 780 della medesima L. n. 160/2019 ha previsto l'abrogazione, a decorrere dal 1° gennaio 2020:
- dell'art. 8, ad eccezione del comma 1, e dell'art. 9, ad eccezione del comma 9, del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23;
- dell'art. 13, commi da 1 a 12-ter e 13-bis, del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- del comma 639 nonché dei commi successivi dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI, fermo restando quelle riguardanti la TARI;
- le disposizioni incompatibili con l'IMU disciplinata dalla stessa Legge n. 160/2019;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 22/12/2020 con la quale, sulla base della normativa vigente, sono state determinate le aliquote dell'IMU per l'anno 2021;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 22/12/2020, con la quale anche per l'anno di imposta 2021 è stata confermata l'Imposta di Scopo (ISCOP), istituita a decorrere dal 2014 con Delibera di C.C. n. 68/2014 e finalizzata al finanziamento della realizzazione del nuovo Polo Scolastico di Villamarina, determinata applicando alla base imponibile IMU un'aliquota fissa pari allo 0,5 per mille;

DATO atto che gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative a tributi di propria competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione e che dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purchè entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento, così come previsto dall'art. 1, comma 169 della L. 296/2006 (Finanziaria 2007);

VISTO l'art. 151, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, che porta il termine per l'approvazione del bilancio di previsione al 31 dicembre di ogni anno, con effetto per l'anno successivo;

VISTO l'art. 138, comma 1, D.L. 19 maggio 2020, n. 34 che ha abrogato il comma 779 dell'art. 1 della L. 160/2019;

VISTO che i termini per l'approvazione del bilancio di previsione 2021-2023 sono stati più volte posticipati, da ultimo al 31/05/2021, con il D. L. n. 56 del 20 aprile 2021;

PRESO atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 767 della Legge n. 160 del 2019:

- le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze;
- ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire le delibere relative nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale;
- in caso di mancata pubblicazione entro i termini, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente;

RICHIAMATI gli artt. 42, comma 2, lett. f) e 48 del TUEL di cui al D.Lgs. 267/2000, concernenti rispettivamente le competenze del Consiglio e della Giunta Comunale, con particolare riferimento alla materia tributaria;

RICHIAMATA la potestà regolamentare dei Comuni di cui all' art. 52 del D.Lgs. n. 446/97, espressamente citata anche dall'art. 1, comma 777 della L. 160/2019;

VISTO il vigente Regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria (IMU), ai sensi di quanto disposto dagli artt. 52 del D. Lgs. 446/97, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 29/09/2020, con il quale sono stati disciplinati alcuni aspetti della nuova imposta;

RICHIAMATO in particolare l'art. 6 del Regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria (IMU) sopra citato, avente ad oggetto la determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili, il



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

quale precisa che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 746, della L. 160/2019, la base imponibile IMU dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, generali o attuativi, 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili deliberati dalla Giunta Comunale periodicamente e per zone omogenee, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso e delimitare il potere di accertamento del Comune;

PRECISATO che il medesimo art. 6 del vigente Regolamento comunale dell'Imposta Municipale Propria (IMU), stabilisce che:

- qualora l'imposta relativa ad area fabbricabile venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta come sopra, non si faccia luogo ad accertamento di maggior imposta, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato;
- in caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento sia pari a quello deliberato dalla Giunta come sopra o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia;
- qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si dà luogo a rimborso;

VISTO che con Delibera di Giunta Comunale n. 240 del 27/11/2020 è stata assunta la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), a norma dell'art. 45, comma 2, della L.R. n. 24/2017;

VISTO che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19/07/2021 è stata disposta l'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG), indicando nella data del 19/07/2021 l'inizio del periodo di salvaguardia;

CONSIDERATO che:

- il PUG di Cesenatico ha per obiettivo (strategie) la rigenerazione del territorio urbanizzato, la riduzione del consumo di suolo e la sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni.

- Rispetto al PRG tuttora vigente, non esistono più degli indici di edificabilità suddivisi per zone, ora esistono delle "città" e dei "tessuti urbani" in cui la capacità edificatoria di ciascun insediamento dipende da accordi operativi, accordi di programma, PUA di iniziativa pubblica e titoli abilitativi convenzionati. La capacità edificatoria dei terreni si ricava in massima parte



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

dall'altezza consentita per l'edificio e dalla distanza dai confini (oltre che da altre circostanze, superficie permeabile, indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio R.I.E., ...).

- Peraltro, il PUG, per la individuazione dei valori attribuibili alle quantità edificatorie di zona, fa riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) del Ministero dell'Economia e delle Finanze. L'OMI viene quindi utilizzato anche per potere valutare le aree edificabili, in quanto già il PUG stabilisce che *l'Osservatorio dei Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, in particolare, individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie. Ciò consente l'elaborazione di una Mappa dei valori immobiliari, costituita da un elaborato grafico in grado di rappresentare cartograficamente l'articolazione del territorio in zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare...*

- Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale di cui al DPR 138/1998, in cui è stabilito che “all'interno di ciascuna microzona, il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo a metro quadrato delle unità immobiliari non deve risultare superiore a due”.

- Non esiste più l'indice di fabbricabilità di zona da cui ricavare il valore imponibile, si è utilizzata una valutazione media riferita a indici “teorici”, ricavati da simulazioni su diversi tessuti, a cui sono state apportate significative detrazioni per tenere conto delle conformazioni e delle ubicazioni dei terreni meno favorevoli alla edificazione.

CONSIDERATO che a far data dall'adozione di tale Piano Urbanistico Generale e fino all'approvazione del PUG stesso, è entrato in vigore il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017;

PRESO atto che, pertanto, dalla data di adozione del PUG:

- l'entità delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale ha subito rilevanti modifiche;
- anche il valore imponibile da considerarsi ai fini IMU ed IS COP delle aree fabbricabili deve essere riconsiderato poiché, per la restante parte dell'anno di imposta 2021, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 746, della L. 160/2019 sopra citato, la base imponibile dell'area fabbricabile, è determinata considerando il valore venale in comune commercio a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, generali o attuativi 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, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili deliberati dalla Giunta Comunale;

CONSIDERATO che gli ultimi valori di riferimento, a disposizione dei contribuenti nonché dell'Ufficio Tributi ai fini dell'attività di controllo successiva, risultano quelli approvati con delibere di Giunta n. 82 del 10/04/2007 e n. 148 del 04/05/2010, così come adeguati per il periodo



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

01/01/2021 – 19/07/2021 (data di adozione del PUG) con delibera di Giunta Comunale n. 92 del 26/05/2021;

VALUTATA per quanto sopra la necessità di deliberare nuovi valori medi venali di riferimento, per zone omogenee, delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, a seguito dell'adozione e successiva approvazione del PUG di cui sopra, così come peraltro è previsto sia fatto periodicamente, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Imposta Municipale Unica I.M.U.;

IN attesa di deliberare i nuovi valori medi venali di riferimento delle aree fabbricabili successivamente all'approvazione del PUG;

CONSIDERATO che, per quanto sopra specificato, già a partire dal 19 Luglio dell'anno 2021, si ritiene opportuno non siano più utilizzabili come valori di riferimento delle aree fabbricabili quelli approvati con delibere di Giunta n. 82 del 10/04/2007 e n. 148 del 04/05/2010, così come adeguati con successiva delibera di Giunta Comunale n. 92 del 26/05/2021;

PRESO atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 767 della Legge n. 160 del 2019, come modificato dall'art. 106, comma 3-bis, del D. L. n. 34/2020, convertito in Legge n. 77 del 17/07/2020:

- le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze;
- ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire le delibere relative nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale;
- in caso di mancata pubblicazione entro i termini, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente;

ATTESO che il presente atto potrebbe avere effetti diretti sul bilancio del corrente esercizio finanziario relativamente alle entrate previste per IMU ed IS COP, ad oggi non quantificabili;

VISTI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi, per la parte di competenza, dai dirigenti dei settori interessati ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs.267/2000,

CON votazione unanime favorevole degli Assessori presenti e votanti

DELIBERA

- Di stabilire, per le motivazioni di cui in premessa che espressamente si richiamano, che:



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

1. per le aree con piani/progetti “in corso” alla data di adozione del PUG si conferma il mantenimento dei valori venali desumibili dalle deliberazioni della Giunta Comunale n. 82 del 10/04/2007 e n. 148 del 04/05/2010;

2. per le casistiche diverse dal punto 1., si faccia riferimento, per il valore venale delle aree, alle due serie di tabelle che seguono.

La prima serie “Tabelle per funzioni e zone OMI”, riporta per ogni “funzione” (abitativa, turistico ricettiva, direzionale,) il valore dell’incidenza d’area sulla superficie totale fabbricabile sul terreno in valutazione.

Tali valori sono direttamente utilizzabili nei casi di utilizzazione edificatoria dell’area in cui sia già calcolata la superficie totale, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero, di fabbricati accatastati nel gruppo F privi di rendita catastale ed equiparabili ad aree fabbricabili.

All’interno della zona OMI sono state individuate delle subzone a cui attribuire i valori massimo, intermedio e minimo. Si sono confermate le subzone a, b, c già individuate dalla relazione tecnica n. 8146/S.T. del 30.03.2007 allegata alla deliberazione n. 82/2007. Il valore di incidenza massimo è relativo alle subzone a), quello intermedio alle subzone b), quello minimo alle subzone c).

Si è ricavato il valore unitario massimo di zona OMI per l’incidenza dell’area fabbricabile sulla St realizzabile, partendo dal valore massimo dell’OMI incrementato del 20% per le funzioni abitativa, commerciale e terziaria e del 10% per la funzione produttiva, in quanto i valori OMI sono relativi ai “fabbricati esistenti”, mentre per la valutazione dell’area con il valore di trasformazione occorre fare riferimento a fabbricati nuovi (cfr. provvedimento 27/07/2007 del Direttore dell’Agenzia delle Entrate, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 07/08/2007).

Considerato che le zone OMI coincidono con le microzone comunali di cui al DPR 138/1998 il quale prevede che “*all’interno di ciascuna microzona, il rapporto tra i valori di mercato massimo e minimo a metro quadrato delle unita’ immobiliari non deve risultare superiore a due*” il valore minimo è stato assunto per tutte le zone e per tutte le destinazioni pari al 50% del valore massimo (valore massimo diviso due).

I valori della prima serie di tabelle sono riferiti alla incidenza dell’area sulla St (superficie totale) realizzabile sull’area. Per ricavare il valore unitario riferito alla superficie del terreno edificabile, occorre conoscere la St edificabile.

La seconda serie “Valutazione aree edificabili nei diversi tessuti”, riporta per ogni “tessuto” la valutazione riferita all’area edificabile (e cioè alla superficie di terreno). I valori unitari sono stati calcolati a partire dai valori di incidenza di cui alla prima serie di tabelle, considerando l’indice massimo teorico realizzabile per funzione e per tessuto, con dei coefficienti di riduzione riportati in chiaro nelle tabelle e variabili dal 30% al 40% a seconda del tessuto e della funzione (nelle tabelle riportate è stata considerata la funzione prevalente in quel determinato tessuto).



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

TABELLE DI CALCOLO DEI VALORI PER “FUNZIONE” E “ZONA OMI”

FUNZIONE ABITATIVA

VALORI BASE

FUNZIONE ABITATIVA								
ZONA OMI	max	coeff	Val max nuovo €/m ²	Somma costi trasform. e utile €/m ²	allineamento cronologico, $1/(1+0,06)^3$	Val incidenza area massimo di zona €/m ²	Val incidenza area medio di zona €/m ²	Val incidenza area minimo di zona €/m ²
B1	3700	1,2	4440	2700	0,84	1.461	1.096	730
D1	2500	1,2	3000	2300	0,84	588	441	294
D2	4600	1	4600	2700	0,84	1.595	1.196	798
D3	2800	1,2	3360	2400	0,84	806	605	403
E1	2100	1	2100	1750	0,84	294	220	147

Nota: per le zone D2 ed E1 è presente sull'OMI lo stato "ottimo"

TESSUTO RESIDENZIALE ALTA DENSITA' Q.1, indice massimo teorico 1,8 mq/mq

TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' Q.2, indice massimo teorico 1,35 mq/mq

TESSUTO RESIDENZIALE BASSA DENSITA' Q.3, indice massimo teorico 0,9 mq/mq

FUNZIONI TURISTICO RICETTIVE

VALORI BASE

FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA								
ZONA OMI	max	coeff	Val max nuovo €/m ²	Somma costi trasform. e utile €/m ²	allineamento cronologico, $1/(1+0,06)^3$	Val incidenza area massimo di zona €/m ²	Val incidenza area medio di zona €/m ²	Val incidenza area minimo di zona €/m ²
B1	3000	1	3000	2600	0,84	336	252	168
D1	2700	1	2700	2200	0,84	420	315	210
D2	3200	1	3200	2600	0,84	504	378	252
D3	2600	1	2500	2000	0,84	420	315	210
E1	2000	1	2000	1750	0,84	210	157	105



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

TESSUTO TURISTICO RESIDENZIALE Q.4 indice massimo teorico 3,15

TESSUTO TURISTICO Q.5 indice massimo teorico 3,60

TESSUTO TURISTICO A BASSA DENSITA' Q.6 campeggi e villaggi turistici,

FUNZIONI DIREZIONALI (TERZIARIE – UFFICI)

VALORI BASE

FUNZIONE TERZIARIA (UFFICI)								
ZONA	max	coeff	Val max nuovo €/m ²	Somma costi trasform. e utile €/m ²	allineamento cronologico, $1/(1+0,06)^3$	Val incidenza area massimo di zona €/m ²	Val incidenza area medio di zona €/m ²	Val incidenza area minimo di zona €/m ²
B1	3700	1,2	4440	2570	0,84	1.570	1.178	785
D1	2500	1,2	3000	2170	0,84	697	523	348
D2	3700	1,2	4440	2410	0,84	1.704	1.278	852
D3	2900	1,2	3480	2000	0,84	1.243	932	621
E1	1600	1,2	1920	1500	0,84	353	264	176

TESSUTI TERZIARI DI SERVIZIO Q.7 indice massimo teorico 1,35

FUNZIONI COMMERCIALI

VALORI BASE

FUNZIONE COMMERCIALE (NEGOZI)								
ZONA	max	coeff	Val max nuovo €/m ²	Somma costi trasform. e utile €/m ²	allineamento cronologico, $1/(1+0,06)^3$	Val incidenza area massimo di zona €/m ²	Val incidenza area medio di zona €/m ²	Val incidenza area minimo di zona €/m ²
B1	3800	1,2	4560	2570	0,84	1.671	1.253	835
D1	2600	1,2	3120	2400	0,84	605	453	302
D2	3600	1,2	4320	2410	0,84	1.604	1.203	802
D3	3000	1,2	3600	2000	0,84	1.343	1.008	672
E1	1650	1,2	1980	1600	0,84	319	239	160



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

TESSUTI COMMERCIALI Q.8, indice massimo teorico 1,35

FUNZIONI PRODUTTIVE

VALORI BASE

FUNZIONE PRODUTTIVA (CAPANNONI - LABORATORI)								
ZONA	max	coeff	Val max nuovo €/m ²	Somma costi trasform. e utile €/m ²	allineamento cronologico, 1/(1+0,06) ³	Val incidenza area massimo di zona €/m ²	Val incidenza area medio di zona €/m ²	Val incidenza area minimo di zona €/m ²
B1	non presente				0,84	-		
D1	630	1,1	693	500	0,84	162	122	81
D2	non presente				0,84	-		
D3	630	1,1	693	500	0,84	162	122	81
E1	580	1,1	638	450	0,84	158	118	79

TESSUTI PRODUTTIVI Q.9 indice massimo teorico 1,1



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI NEI DIVERSI TESSUTI

TABELLE DI VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI RIFERITE A MQ DI SUPERFICIE DI TERRENO, PER I DIVERSI TESSUTI DELLA **CITTA' DA QUALIFICARE**



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

NB: I valori degli indici massimi teorici vengono ridotti ad un valore medio del tessuto

TESSUTO RESIDENZIALE ALTA DENSITA' Q.1.						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico x 0,6					1,08	
funzione residenziale		ZONA OMI	a	b	c	
€/mq di terreno		B1	1.577,81	1.183,36	788,91	
		D1	634,75	476,06	317,38	
		D2	1.722,90	1.292,17	861,45	
		D3	870,52	652,89	435,26	
		E1	317,38	238,03	158,69	
TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' Q.2.						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico x 0,6					0,81	
funzione residenziale		ZONA OMI	a	b	c	
€/mq di terreno		B1	1.183	888	592	
		D1	476	357	238	
		D2	1.292	969	646	
		D3	653	490	326	
		E1	238	179	119	
TESSUTO RESIDENZIALE BASSA DENSITA' Q.3.						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico x 0,7					0,63	
funzione residenziale		ZONA OMI	a	b	c	
€/mq di terreno		B1	920	690	460	
		D1	370	278	185	
		D2	1.005	754	503	
		D3	508	381	254	
		E1	185	139	93	
TESSUTO TURISTICO RESIDENZIALE Q.4						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico x 0,65					2,05	
funzione turistico residenziale		ZONA OMI	a	b	c	
€/mq di terreno		B1	688	516	344	
		D1	860	645	430	
		D2	1.031	774	516	
		D3	860	645	430	
		E1	430	322	215	



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

TESSUTO TURISTICO Q.5						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico x 0,65					2,34	
funzione turistica	ZONA OMI	a	b	c		
€/mq di terreno	B1	786	589	393		
	D1	982	737	491		
	D2	1.179	884	589		
	D3	982	737	491		
	E1	491	368	246		
TESSUTO TURISTICO A BASSA DENSITA' Q.6, campeggi e villaggi turistici						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, vedi "regole"						
funzione turistica	ZONA OMI	a	b	c		
€/mq di terreno	B1					
	D1	200	150	100		
	D2					
	D3	200	150	100		
	E1					
TESSUTI TERZIARI DI SERVIZIO Q.7						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico x 0,7					0,95	
funzione uffici-direzionale	ZONA OMI	a	b	c		
€/mq di terreno	B1	1.484	1.113	742		
	D1	659	494	329		
	D2	1.611	1.208	805		
	D3	1.174	881	587		
	E1	333	250	167		
TESSUTI COMMERCIALI Q.8						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico x 0,7					0,95	
Funzione negozi esercizi commerciali	ZONA OMI	a	b	c		
€/mq di terreno	B1	1579	1184	789		
	D1	571	428	286		
	D2	1515	1137	758		
	D3	1270	952	635		
	E1	302	226	151		
TESSUTI PRODUTTIVI Q.9						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico x 0,7					0,77	
Funzione capannoni laboratori	ZONA OMI	a	b	c		
€/mq di terreno	B1	-	-	-		
	D1	125	94	62		
	D2	-	-	-		
	D3	125	94	62		
	E1	122	91	61		

TESSUTI PRODUTTIVI Q.10, Polo funzionale darsena, si tratta di una situazione particolare in cui sono ammessi, per gli edifici a prevalente funzione produttiva, interventi di ristrutturazione



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

edilizia **f** e di nuova costruzione **g** con H (altezza dell'edificio) \leq m 12,50 o quella dell'edificio esistente (se superiore); sono inoltre ammesse altezze superiori per particolari esigenze produttive. Per gli edifici a prevalente funzione commerciale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia **f**, e nuova costruzione **g** con H (altezza dell'edificio) \leq m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore).

L'indice al momento non è calcolabile, occorre la valutazione particolareggiata al momento in cui sarà definita la edificabilità.

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI RIFERITE A MQ DI SUPERFICIE DI TERRENO, PER I DIVERSI TESSUTI DELLA CITTA' DA INTEGRARE

Trattasi aree a prevalente funzione abitativa, precedentemente incluse nel Centro storico di Cesenatico, che essendo prive di caratteri di storicità, sono stati escluse da tale perimetro. Per la loro contiguità al Centro storico costituiscono aree strategiche di raccordo del restante tessuto urbano con esso.

Non esistono aree libere edificabili con intervento diretto, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, si utilizzano i valori base applicati alla superficie totale ristrutturata.

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI RIFERITE A MQ DI SUPERFICIE DI TERRENO, PER I DIVERSI TESSUTI DELLA CITTA' DA RIGENERARE

I tessuti urbani da rigenerare sono articolati come segue:

- R.1 Città delle colonie di ponente
- R.2 Città delle colonie di levante
- R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica
- R.4 Tessuti turistici
- R.5 Tessuti multifunzionali
- R.6 Tessuti commerciali

Nei tessuti **R.1**, **R.2**, sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, per i quali saranno applicabili (nel corso della ricostruzione) i valori base applicati alla superficie ricostruibile, per funzione e zona.

Nei tessuti **R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare**, non sembra essere ammesso l'intervento di nuova costruzione.

Nei tessuti **R.4 Tessuti turistici da rigenerare**, per le aree edificabili sono applicabili i valori del tessuto residenziale a bassa densità della relativa zona OMI.

Nei tessuti **R.5 Tessuti multifunzionali da rigenerare**, per le aree edificabili sono applicabili i valori del tessuto residenziale a media densità della relativa zona OMI.

Nei tessuti **R.6 Tessuti commerciali da rigenerare**, la situazione è un po' anomala, il tessuto è inserito nella zona OMI E1 suburbana, ma in realtà l'elevata visibilità a confine con la SS16 - conferisce alle aree fabbricabili una discreta appetibilità.

I valori delle aree edificabili, se presenti, sono compresi tra il massimo della zona OMI E1 ed il valore intermedio della zona D1. Peraltro, pare esclusa la presenza di aree direttamente edificabili;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

- DI dare atto che i valori medi venali delle aree come sopra identificate , da utilizzare ai fini IMU (ed ISCOPI), abbiano effetto a decorrere dal mese di Agosto 2021 e fino a successiva nuova deliberazione da assumersi con decorrenza dalla data di definitiva approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG);
- DI prendere atto che, ai sensi del citato art. 6 del Regolamento comunale IMU, qualora l'imposta relativa ad area fabbricabile venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato dalla Giunta come sopra, non si farà luogo ad accertamento di maggior imposta, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato;
- In caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di accertamento sarà pari a quello deliberato dalla Giunta, come sopra o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia;
- Qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si dà luogo a rimborso;
- DI prendere atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 767 della Legge n. 160 del 2019, come modificato dall'art. 106, comma 3-bis:
- Le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze;
- Ai fini della pubblicazione, il Comune è tenuto a inserire le delibere relative nell'apposita sezione del Portale del federalismo.

INOLTRE, in relazione all'urgenza, con voto unanime, palese,

DELIBERA

DI dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

Sindaco
Matteo Gozzoli

Segretario
Ugo Castelli

(atto sottoscritto digitalmente)