



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° 262 del 14/12/2022

OGGETTO: PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI DI RIFERIMENTO PER LE AREE EDIFICABILI, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL REGOLAMENTO PER L' IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) A DECORRERE DALL'ANNO 2023

L'anno 2022 il giorno 14 del mese di Dicembre alle ore 08:45, 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. Omar Laghi il quale provvede alla redazione del seguente verbale.

Constatata 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 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;

VISTI, in particolare, l'art. 1, comma 741, lettera d), della citata Legge n. 160/2019, in riguardo alla definizione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e l'art. 1, comma 746 della medesima Legge, con riferimento alla determinazione della base imponibile ai fini dell'IMU per le aree edificabili ed i conseguenti criteri;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

RICHIAMATO l'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997 e ss.mm.ii., e l'art. 1, comma 777, della Legge n. 160/2019, in riguardo alla potestà regolamentare dei Comuni sulla disciplina delle entrate tributarie e sulla disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

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;

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 e ss.mm.ii., 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 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 Deliberazione 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;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- 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;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 13/10/2022 è stata disposta la definitiva approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), con pubblicazione sul BURERT dell'Emilia-Romagna n. 335 del 09/11/2022;

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 previgente, non esistono più degli indici di edificabilità suddivisi per zone, ma 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. Ne consegue che la capacità edificatoria dei terreni (cui è strettamente correlato il valore venale dell'area) si ricava in massima parte dall'altezza consentita per l'edificio e dalla distanza dai confini ed è correlata anche ad altre circostanze, quali la conformazione geometrica del terreno, la superficie permeabile, l'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio R.I.E.

- Peraltro, il PUG, per la individuazione dei valori attribuibili alle quantità edificatorie di zona ai fini della perequazione, 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 del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, in particolare individua nel territorio comunale zone di mercato omogeneo e valori di riferimento per le principali tipologie edilizie.

Per una maggiore affidabilità ed aderenza al mercato delle zone Omi, esse sono state ulteriormente suddivise in sottozone A,B,C come da cartografia allegata (allegato A). 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 e sottozone 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



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

quadrato delle unità immobiliari non deve risultare superiore a due”. Questo vincolo è stato utilizzato per definire il valore minimo dell’area edificabile all’interno della microzona, a partire dal valore massimo OMI.

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

PRESO ATTO CHE:

- l’entità ai fini tributari delle aree fabbricabili esistenti sul territorio comunale, a partire dall’adozione del PUG ha subito rilevanti modifiche e alcune ulteriori modifiche sono state apportate in sede di approvazione del PUG;
- anche il valore imponibile di riferimento ai fini IMU ed IS COP delle aree fabbricabili deve essere riconsiderato per il periodo successivo all’approvazione del PUG.

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 delibera di Giunta Comunale n. 215 del 24/11/2021 “Parametri per la determinazione dei valori medi venali 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)”.

VISTO che nella citata delibera di G.C. n. 215 del 24/11/2021 si disponeva che i valori di riferimento in essa contenuti avevano 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);

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 della approvazione del PUG di cui sopra;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2021 con la quale, sulla base della normativa vigente, sono state determinate le aliquote dell’IMU per l’anno 2022;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 22/12/2021, con la quale anche per l'anno di imposta 2022 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;

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:

1. per le aree con piani/progetti "in corso" alla data di approvazione del PUG e riportati alla pagina 89 delle Norme del PUG approvato, i valori venali verranno determinati con successivo provvedimento, tenendo presenti le deliberazioni della Giunta Comunale n. 82 del 10/04/2007 e n. 148 del 04/05/2010 nonché le successive delibere di modifica intervenute nel tempo, considerando anche l'eventuale presenza o modifica di accordi/convenzioni;
2. per le aree destinate ad agricoltura urbana - definite dal PUG "aree permeabili, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione, intercluse nel tessuto consolidato, per le quali la LR 24/2017 prevede la prioritaria destinazione a dotazioni ecologiche e ambientali. Si tratta quindi di aree che potranno contribuire ad accrescere la qualità insediativa con la realizzazione di dotazioni territoriali - ai fini della valutazione si assume come riferimento il DPR 138/98 - Allegato C, in cui si attribuisce alla superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile il coefficiente di ragguaglio del 2% della superficie catastale del fabbricato (la superficie catastale è molto simile alla ST).
Pertanto, alle aree destinate ad agricoltura urbana si attribuisce il valore unitario di riferimento pari al 2% del valore unitario riportato dall'OMI per i fabbricati circostanti del tessuto consolidato in cui è inserita l'area ad agricoltura urbana.
3. per le casistiche diverse dal punto 1. e dal punto 2., per il valore venale delle aree si fa riferimento alle due serie di tabelle che seguono.

Le due serie di tabelle sono riferite rispettivamente:

- a) **la prima serie di tabelle**, da **utilizzare quando sia nota o calcolabile la ST (superficie totale) realizzabile sull'area in valutazione**, riporta il valore unitario a metro quadrato di fabbricato realizzabile e cioè il valore dell'incidenza del fattore produttivo "area fabbricabile" sul valore del fabbricato realizzabile. Il valore dell'area fabbricabile è quindi dato dal valore unitario individuato sulla tabella moltiplicato per la superficie del fabbricato realizzabile sull'area;



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

- b) **la seconda serie di tabelle**, da utilizzare **quando non sia nota la ST (superficie totale) realizzabile sull'area in valutazione**, riporta il valore del metro quadrato di area (terreno) fabbricabile. Il valore dell'area fabbricabile è dato dal valore unitario individuato sulla tabella moltiplicato per la superficie del terreno ricavabile dagli atti del catasto terreni.

All'interno della zona OMI sono state individuate delle sottozone A,B,C a cui attribuire i valori massimo, intermedio e minimo. Il valore di incidenza massimo è relativo alle sotto zone A), quello intermedio alle sotto zone B), quello minimo alle sotto zone 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 per lo stato di conservazione "ottimo" e dal valore OMI incrementato del 30% (coef.1,3) per lo stato di conservazione "normale" (cfr. DAL 186/2018 pag. 18) relativamente alla destinazione d'uso residenziale.

Per le altre destinazioni d'uso, i coefficienti per passare allo stato di conservazione ottimo sono stati determinati in misura inferiore ad 1,3 in quanto trattasi di destinazioni d'uso meno influenzate - rispetto alla destinazione residenziale - dallo stato di conservazione dell'unità immobiliare.

Più in dettaglio,

- a) 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 dell'edificio 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 immobili accatastatati nel gruppo F ed equiparabili ad aree fabbricabili.
- b) la seconda serie di tabelle "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 a seconda del tessuto e della funzione (considerando la funzione prevalente in quel determinato tessuto).

Per le aree non ancora edificate per le quali sia già stato rilasciato permesso di costruire o analogo titolo autorizzativo, il valore di riferimento ai fini dell'IMU sarà, a decorrere dalla data di rilascio del permesso a costruire (o analogo titolo autorizzativo), il valore di cui alle tabelle riportate di seguito, relativo alla sottozona di appartenenza, maggiorato del 10%.

PRIMA SERIE – "TABELLE PER FUNZIONI E ZONE OMI"

VALUTAZIONI DELLA INCIDENZA DELL'AREA SUL COSTRUIBILE



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

Valutazioni in euro per metro quadrato di ST realizzabile



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

FUNZIONE ABITATIVA								
ZONA			Val max nuovo	Somma costi trasform. e utile	allineamento cronologico,	Val incidenza area massimo di zona	Val incidenza area medio di zona	Val incidenza area minimo di zona
OMI	max	coeff	€/m ²	€/m ²	1/(1+0,06) ³	€/m ²	€/m ²	€/m ²
						A	B	C
B1	3700	1,3	4810	2800	0,84	1.688	1.266	844
D1	3000	1	3000	2300	0,84	588	441	294
D2	4500	1	4500	2600	0,84	1.595	1.196	798
D3	2800	1,3	3640	2400	0,84	1.041	781	521
E1	2100	1	2100	1500	0,84	504	378	252
Nota: per le zone D1, D2 ed E1 è presente sull'OMI lo stato "ottimo"								
FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA								
ZONA			Val max nuovo	Somma costi trasform. e utile	allineamento cronologico,	Val incidenza area massimo di zona	Val incidenza area medio di zona	Val incidenza area minimo di zona
OMI	max	coeff	€/m ²	€/m ²	1/(1+0,06) ³	€/m ²	€/m ²	€/m ²
						A	B	C
B1	non presente		3000	2600	0,84	336	252	168
D1	non presente		2700	2200	0,84	420	315	210
D2	non presente		3200	2600	0,84	504	378	252
D3	non presente		2500	2000	0,84	420	315	210
E1	non presente		2000	1750	0,84	210	157	105
Nota: valori max di mercato con stime diretta, non presenti su OMI								
FUNZIONE COMMERCIALE (NEGOZI)								
ZONA			Val max nuovo	Somma costi trasform. e utile	allineamento cronologico,	Val incidenza area massimo di zona	Val incidenza area medio di zona	Val incidenza area minimo di zona
OMI	max	coeff	€/m ²	€/m ²	1/(1+0,06) ³	€/m ²	€/m ²	€/m ²
						A	B	C
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

FUNZIONE TERZIARIA (UFFICI)								
ZONA	max	coeff	Val max nuovo €/m ²	Somma costi trasformazione 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
OMI						A	B	C
B1	3700	1,2	4440	2570	0,84	1.570	1.178	785
D1	2900	1,2	3480	2170	0,84	1.100	825	550
D2	3600	1,2	4320	2410	0,84	1.604	1.203	802
D3	2800	1,2	3360	2000	0,84	1.142	856	571
E1	1600	1,2	1920	1500	0,84	353	264	176

FUNZIONE PRODUTTIVA (CAPANNONI - LABORATORI)								
ZONA	max	coeff	Val max nuovo €/m ²	Somma costi trasformazione 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
OMI						A	B	C
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

SECONDA SERIE

VALUTAZIONE AREE EDIFICABILI NEI DIVERSI TESSUTI

Valutazioni in euro per metro quadrato di terreno (superficie catastale dagli atti del catasto terreni)



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

TESSUTO RESIDENZIALE ALTA DENSITA' Q.1.						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico $1,8 \times 0,6 =$					1,08	
funzione residenziale		ZONA OMI	A	B	C	
€/mq di terreno		B1	1.823	1.367	911	
		D1	635	476	317	
		D2	1.723	1.292	861	
		D3	1.124	843	562	
		E1	544	408	272	

TESSUTO RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA' Q.2.						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico $1,5 \times 0,6 =$					0,81	
funzione residenziale		ZONA OMI	A	B	C	
€/mq di terreno		B1	1.367	1.025	683	
		D1	476	357	238	
		D2	1.292	969	646	
		D3	843	632	422	
		E1	408	306	204	

TESSUTO RESIDENZIALE BASSA DENSITA' Q.3.						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico $0,9 \times 0,7 =$					0,63	
funzione residenziale		ZONA OMI	A	B	C	
€/mq di terreno		B1	1.063	797	532	
		D1	370	278	185	
		D2	1.005	754	503	
		D3	656	492	328	
		E1	317	238	159	

TESSUTO TURISTICO RESIDENZIALE Q.4						
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico $3,15 \times 0,65 =$					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 $3,6 \times 0,65 =$					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" del tessuto					
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 $1,35 \times 0,7 =$					0,95
funzione uffici direzionale		ZONA OMI	A	B	C
€/mq di terreno		B1	1.484	1.113	742
		D1	1.039	780	520
		D2	1.515	1.137	758
		D3	1.079	809	540
		E1	333	250	167

TESSUTI COMMERCIALI Q.8					
indice di edificabilità di calcolo ai fini IMU, max teorico $1,35 \times 0,7 =$					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 $1,1 \times 0,7 =$					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 edilizia e di nuova costruzione g con H (altezza dell'edificio) $\leq m$ 12,50 o quella dell'edificio esistente (se



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

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

L'indice non è calcolabile, occorre la valutazione particolareggiata al momento in cui sarà definita la edificabilità per interventi di nuova costruzione.

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

Trattasi di 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 possono utilizzare i valori della prima serie di tabelle applicati alla superficie totale ristrutturabile.

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI RIFERITE A MQ DI SUPERFICIE DI TERRENO, PER I DIVERSI TESSUTI DELLA CITTÀ 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, R2, sono ammessi interventi di demolizione con ricostruzione, per i quali saranno applicabili (nel corso della ricostruzione) i valori base della prima serie di tabella applicati alla superficie ricostruibile, per funzione e zona.

Nei tessuti R.3 Tessuti di integrazione paesaggistica da rigenerare, non è 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.



COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

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

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 sono compresi tra il massimo della zona OMI E1 ed il valore intermedio della zona D1.

DI DARE ATTO che i valori medi venali delle aree come sopra identificate, da utilizzare ai fini IMU (ed IS COP), abbiano effetto a decorrere dal mese di Gennaio 2023 e fino a successiva nuova deliberazione;

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;

CHE 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;

CHE Qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si darà luogo a rimborso;

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

(atto sottoscritto digitalmente)

Segretario
Omar Laghi