

N. 25377 Prot. Gen.

N. 43 Prot. Verb.



/eg

COMUNE DI RAVENNA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

1^a CONVOCAZIONE

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO

INTEGRAZIONI ALLA DISCIPLINA PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALI SUGLI IMMOBILI (ICI). MODIFICA DELIBERA C.C. N.9896/13 DEL 26.01.2009

L'anno **2011** il giorno **dieci** del mese di **Marzo** alle ore **16:30**

nella sala delle adunanze della sede comunale; in seguito a diramazione di appositi inviti, consegnati al domicilio dei Consiglieri, come da relata di notifica del messo comunale, si è adunato il Consiglio Comunale.

Assume la presidenza il Sig. **FABBRI VALTER**, Presidente del Consiglio

Assiste il **DOTT. NERI PAOLO**, Segretario Generale

Al momento della votazione dell'atto in oggetto, risultano presenti:

Presente		Presente	
S	MATTEUCCI FABRIZIO – Sindaco	S	GALANTI EMILIANO
S	ANCISI ALVARO	S	GAMBI PAOLO
N	ARTIOLI IVANO	S	GATTA RUDY
S	BALDINI FRANCESCO	S	MAESTRI ANDREA
S	BANZI DANIELA	N	MARTINI PIETRO
S	BARONCINI GIANANDREA	S	MIGNOLA VINCENZO
S	BASSI ANDREA	S	MORIGI VALENTINA
S	BERTOZZI MARCO	S	MOSCONI GIANFRANCO
N	BESSI GIANNI	S	PALAZZETTI GIANLUCA
S	BUCCI MAURIZIO	S	PASINI RICCARDO
S	CASADIO ANDREA	S	PERINI DANIELE
N	CAVICCHIOLI MATTEO	S	RICCI SARAH
S	COSTA EUGENIO	N	ROMBOLI ROBERTA
N	COVATO SERGIO	S	RUBBOLI DIEGO
S	DE MUCCI RAFFAELLA	S	RUBBOLI ROBERTO
S	FABBRI VALTER	S	SIGNANI WILIAM
S	FABIANI ALDO	N	SPADONI GIANFRANCO
S	FERRUCCI SERAFINO	N	SUZZI ROBERTA
S	FRASSINETI GIANCARLO	S	TARRONI ANDREA
S	FRONZONI FEDERICO	S	VENZI MIRIA
N	FUSSI ALBERTO		

sono presenti altresì, senza diritto di voto, i seguenti consiglieri aggiunti:

N	POUYE BABACAR
S	KALEFI MIRANDA

La Giunta Comunale sottopone all'esame del Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione:

- Richiamata la propria precedente delibera n. 9896/13 del 26.01.2009 "Determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta comunali sugli immobili (ICI). Modifica delibera C.C. n. 14/8504 del 02.02.2004" nella quale, in relazione ai nuovi strumenti di pianificazione urbanistica previsti dalla L.R. 20/00 e smi (PSC, RUE, POC), si sono adeguati i criteri per la determinazione del valore imponibile dell'ICI con riferimento al Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato, al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato e al Piano Operativo Comunale (POC) allora in corso di stesura;
- Considerato che il POC 2010-2015, strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, è stato adottato con delibera di C.C. 66297/102 del 21.06.2010;
- Considerato inoltre che il POC Tematico Logistica, strumento che, in base a quanto stabilito dal PSC, disciplina l'area logistica in destra del Porto in relazione al sistema della viabilità ed alle necessità funzionali, è stato adottato con delibera di C.C. 66298/103 del 21.06.2010 e approvato con delibera di C.C. PV 17364/24 del 21.02.2011;
- Rilevato che è necessario definire i criteri di determinazione della base imponibile ICI per i terreni edificabili disciplinati dal POC e dal POC Tematico Logistica, in coerenza con quanto già stabilito con la precedente citata delibera C.C. n. 9896/13 del 26.01.2009, con particolare riferimento ai quei correttivi che consentono di tenere conto del dato oggettivo per cui il valore di mercato di un'area fabbricabile è progressivo e crescente in rapporto alla progressiva formazione dello *jus edificandi* in base alla disciplina di POC che introduce criteri e modalità articolate per l'attuazione dei suddetti terreni edificabili in relazione allo stato dei luoghi;
- Vista la relazione -allegato 1 - del Servizio Gestione Urbanistica ed Edilizia Residenziale Pubblica, costituente parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- Ritenuto di integrare la disciplina come prevista all'art. 4, comma 7, ultimo punto e all'art. 7 comma 2, ultimo punto dell'allegato B alla citata delibera n. 9896/13, secondo quanto riportato nell'allegato 2, costituente parte integrante e sostanziale della presente delibera;
- Dato atto che la presente proposta è stata tecnicamente concertata tra l'Area Pianificazione Territoriale, il dirigente del Coordinamento, Controllo Economico Finanziario e Partecipazioni e la società partecipata Ravenna Entrate SpA, affidataria della gestione dell'ICI per il Comune di Ravenna;

Tutto ciò premesso e considerato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Visto il parere della competente Commissione Consiliare Assetto del Territorio in data 23.02.2011;
- Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente Servizio Gestione Urbanistica ed Edilizia Residenziale Pubblica, e di regolarità contabile o compatibilità economico-finanziaria espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
- Ritenuta la propria competenza, ai sensi dell'art. 42, lett. f) del D.Lgs. 267/2000;

Udita l'esposizione del relatore;

DELIBERA

- 1) di approvare, per quanto in narrativa espresso, con effetto dall'1.1.2011, le integrazioni alla disciplina inerente la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini ICI, come approvata con precedente delibera C.C. n. 9896/13 del 26.01.2009, secondo quanto riportato nell'allegato 2, costituente parte integrale e sostanziale della presente deliberazione.

IL PRESIDENTE

apre la discussione:

OMISSIS

A seguito della quale, come evincesi da verbale di seduta cui si fa espresso rinvio, nessun altro avendo chiesto la parola, passa alla votazione che avviene in forma palese col seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI: 32

VOTANTI: 23

ASTENUTI: 9 RICCI SARAH (S.E.L.) PALAZZETTI GIANLUCA (F.L.I.) MORIGI VALENTINA (S.E.L.) VENZI MIRIA (GRUPPO MISTO) BALDINI FRANCESCO (P.d.L.) BERTOZZI MARCO (P.d.L.) BUCCI MAURIZIO (P.d.L.) COSTA EUGENIO (P.d.L.) DE MUCCI RAFFAELLA (S.E.L.)

VOTI FAVOREVOLI: 23

VOTI CONTRARI: 0

Indi il Presidente proclama l'esito della votazione, per effetto della quale la presente proposta di deliberazione è approvata.

IL PRESIDENTE
FABBRI VALTER



IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. NERI PAOLO

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia il 16/03/2011 all'albo comunale ove rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

Ravenna, 16/03/2011



p. IL SEGRETARIO GENERALE

ISTRUTTORE DIRETTIVO
AMM.VO - CONTABILE

Trasmessa al Prefetto il

Esecutiva dal 27/03/2011 ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.Lgs 18.08.2000 nr. 267.



p. IL SEGRETARIO GENERALE

ISTRUTTORE DIRETTIVO
AMM.VO - CONTABILE

Si attesta che durante il periodo di pubblicazione scaduto il 31/03/2011, non sono state presentate opposizioni.



p. IL SEGRETARIO GENERALE

ISTRUTTORE DIRETTIVO
AMM.VO - CONTABILE



COMUNE DI RAVENNA

**SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA**

Allegato 1

ALLEGATO

1

ALLA DELIBERA

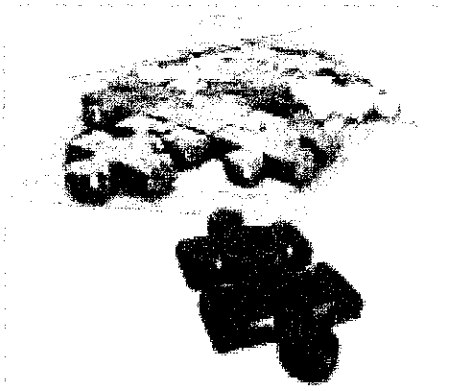
CC 10/3/11 PG. 253 FF/43



Il Segretario Generale
Dr. Paolo Neri

RELAZIONE

METODO DI CALCOLO
PER L'APPLICAZIONE DELL'ICI
PER I TERRENI FABBRICABILI
DISCIPLINATI DAL POC



Ravenna, 28 febbraio 2011



A) Premessa

1. Criteri generali

Sulla base della normativa vigente l'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dalla sua approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

La mera potenzialità o vocazione edificatoria di un'area costituisce elemento per determinarne l'imponibilità agli effetti dell'ICI

La differenza tra mera potenzialità edificatoria e concreta possibilità di edificare viene presa in considerazione nella determinazione del valore venale di un'area edificabile e, pertanto, nella determinazione del valore imponibile ICI.

La potenzialità edificatoria e, quindi, il valore di un'area, si modifica in relazione alle fasi in cui l'intervento viene a trovarsi a livello urbanistico.

2. Il Regolamento del Comune di Ravenna

Per la determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili con effetto dal 1 gennaio 2009 approvato con Delibera C.C. n. 13/9896 del 26.01.2009, all'Art. 4 "Valori medi di riferimento per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili a destinazione residenziale" e all' Art. 7 "Valori medi di riferimento per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili a destinazione non residenziale" prevede che:

Per le aree fabbricabili definite nell'ambito dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, RUE, POC) è prevista la riduzione del:

80% nel periodo decorrente tra l'adozione (23-6-2005) e l'approvazione (27-2-2007) del PSC;
70% nel periodo successivo alla data di approvazione (27-2-2007) del PSC fino alla data in cui l'edificabilità dell'area viene riconosciuta in sede di adozione dei successivi strumenti urbanistici (RUE ovvero POC).



I comparti e gli ambiti previsti nel primo POC sono articolati in:

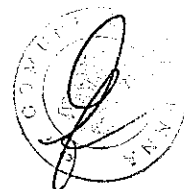
- **Aree di Riqualificazione Ambientale (ARA)**
- **Aree di Valorizzazione Naturalistica (AVN)**
- **Zone Agricole Periurbane.**
- **Comparti/Ambiti Rossi** (non inseriti nel primo POC).
- **Comparti/Ambiti Verdi** attivabili alla adozione del POC, con realizzazione nel 1° POC del 100% della capacità edificatoria prevista dalla scheda di riferimento.
- **Comparti/Ambiti Verdi** attivabili alla adozione del POC, con realizzazione nel 1° POC di una percentuale della capacità edificatoria prescritta nella scheda di riferimento.
- **Comparti/Ambiti Gialli** attivabili alla risoluzione della criticità determinata dalla "ampia potenzialità progressa" o da carenze infrastrutturali.
- **Comparti/Ambiti Gialli** attivabili alla risoluzione delle criticità di cui sopra, con realizzazione nel 1° POC di una percentuale della capacità edificatoria prescritta nella scheda di riferimento.
- **ART: 18 rossi** (non inseriti nel primo POC).
- **Art.18 verdi** attivabili alla adozione del POC, con percentuale di realizzazione nel 1° POC della capacità edificatoria prevista dall'accordo.
- **Art.18 gialli**, attivabili alla risoluzione delle criticità, con percentuale di realizzazione nel 1° POC della capacità edificatoria prevista dall'accordo.
- **POC Tematico della Logistica**, i 4 comparti sono attivabili alla adozione del POC, alla risoluzione delle criticità; i PUA definiranno gli stralci del 1° POC.

B) Metodo di calcolo per la determinazione dei valori da utilizzare ai fini Ici per le aree fabbricabili sulla base dell'articolazione prevista dal POC.

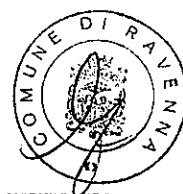
Si possono definire 3 fasi che determinano la valorizzazione dell'area:

1. L'adozione del POC
2. L'approvazione del POC.
3. L'approvazione del PUA (stipula della convenzione).

Si può inoltre ritenere che gli ambiti attivabili solo dopo la risoluzione delle criticità, all'adozione e all'approvazione del POC abbiano una valorizzazione inferiore agli ambiti attivabili all'adozione del POC.



- **Aree di Riqualificazione Ambientale (ARA), Aree di Valorizzazione Naturalistica (AVN), Zone Agricole Periurbane,** mantengono la destinazione di terreni agricoli fino all'approvazione del PUC/PUA come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC.
- **Comparti/Ambiti Rossi e ART.18 Rossi** (non inseriti nel primo POC): riduzione del 70% con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, come previsto per il PSC.
- **Comparti/Ambiti e ART.18 Verdi** attivabili alla adozione del POC, con realizzazione nel 1° POC del 100% della capacità edificatoria prevista dalla scheda di riferimento:
 - riduzione del 40% dalla adozione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
 - riduzione 0% dalla approvazione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
 - riduzione 0% alla approvazione del PUA con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Uf** ;
- **Comparti/Ambiti e ART. 18 Verdi** attivabili alla adozione del POC, con realizzazione nel 1° POC di una percentuale della capacità edificatoria prescritta nella scheda di riferimento:
 - riduzione del 40% dalla adozione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut** ;
 - riduzione 0% dalla approvazione del POC riferita a tutto l'ambito con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
 - riduzione 0% dalla approvazione del PUA con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Uf** per le aree comprese nel stralcio attuabile nel primo POC; le rimanenti(attuabili nei POC successivi) tornano alla riduzione del 70% con valore calcolato sul **Ut**, come previsto per il PSC senza diritto al rimborso.
- **Comparti/Ambiti Gialli** attivabili alla risoluzione della criticità (o al rilascio del nulla osta preventivo) determinata dalla ampia "potenzialità pregressa"o da carenze infrastrutturali con realizzazione nel 1° POC del 100% della capacità edificatoria:
 - riduzione del 60% dalla adozione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
 - riduzione del 60% dalla approvazione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
 - riduzione 0% alla risoluzione della criticità o al rilascio del nulla osta preventivo con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
 - riduzione 0% dalla approvazione del PUA con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Uf**



• **Comparti/Ambiti e Art. 18 Gialli e POC Tematico della Logistica** attivabili alla risoluzione della criticità (o al rilascio del nulla osta preventivo) determinata dalla ampia "potenzialità pregressa" o da carenze infrastrutturali con realizzazione nel 1° POC di una percentuale della capacità edificatoria prescritta nella scheda di riferimento o dall'accordo:

- riduzione del 60% dalla adozione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
- riduzione del 60% dalla approvazione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
- riduzione 0% alla risoluzione della criticità (o al rilascio del nulla osta preventivo) con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**;
- riduzione 0% dalla approvazione del PUA con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Uf**. per le aree comprese nello stralcio attuabile nel primo POC; le rimanenti(attuabili nei POC successivi) tornano alla riduzione del 70% con valore calcolato sul **Ut**, come previsto per il PSC senza diritto al rimborso.

Per semplificare, la successiva tabella riporta la percentuale di ICI da corrispondere nelle varie fasi :

Comparti/Ambiti	PSC	POC adottato	POC approvato	Soluzione Criticità o Nulla Osta Preventivo	Aree PUA	Aree fuori PUA
Comparti/Ambiti e ART. 18 Verdi	30% ST	60% ST	100% ST		100% SF	30% ST
Comparti/Ambiti e ART.18 Gialli	30% ST	40% ST	40% ST	100% ST	100% SF	30% ST
POC Tematico della Logistica	30% ST	40% ST	40% ST	100% ST	100% SF	30% ST
Comparti/Ambiti Rossi e ART.18 Rossi	30% ST					
ARA; AVN; Periurbane					100% SF	



C) Appendice al regolamento vigente

Alla data di adozione del POC si applicano le seguenti riduzioni:

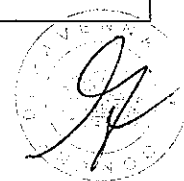
I Comparti e gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata non inseriti nel primo POC (Rossi) riduzione del 70% con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, come previsto per il PSC.

Aree di Riqualificazione Ambientale (ARA), Aree di Valorizzazione Naturalistica (AVN), Zone Agricole Periurbane, mantengono la destinazione di terreni agricoli fino alla data della stipula della convenzione di PUC/PUA come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

I Comparti e gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata, attivabili alla adozione del POC senza criticità (verdi) riduzione del 40% dalla adozione fino alla approvazione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, nessuna riduzione dalla approvazione del POC alla stipula della convenzione di PUA. Dalla stipula della convenzione di PUA la valutazione dell'area avverrà sulla base dell'indice di **Uf**. Nel caso di percentuale di realizzazione prevista nella scheda di comparto o dall'accordo il PUA definirà le aree comprese nello stralcio e quelle escluse; queste ultime torneranno alla riduzione del 70% con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, come previsto per il PSC, senza diritto al rimborso.

I Comparti e gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata, attivabili alla risoluzione delle criticità (gialli) o al rilascio del nulla osta preventivo ed i Comparti compresi nel Poc Tematico della Logistica, riduzione del 60% dalla data di adozione del POC fino al superamento delle criticità o al rilascio del nulla osta preventivo, nessuna riduzione dalla data di superamento delle criticità o dalla data di rilascio del nulla osta preventivo, comunicata dal Servizio competente del Comune e fino alla data della stipula della convenzione di PUA. Dalla stipula della convenzione di PUA la valutazione dell'area avverrà sulla base dell'indice di **Uf**. Nel caso di percentuale di realizzazione prevista nella scheda di comparto o dall'accordo il PUA definirà le aree comprese nello stralcio e quelle escluse; queste ultime torneranno alla riduzione del 70% con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, come previsto per il PSC, senza diritto al rimborso.

Comparti/Ambiti	PSC	POC adottato	POC approvato	Soluzione Criticità o Nulla Osta Preventivo	Aree PUA	Aree fuori PUA
Comparti/Ambiti e ART. 18 Verdi	30% ST	60% ST	100% ST		100% SF	30% ST
Comparti/Ambiti e ART.18 Gialli	30% ST	40% ST	40% ST	100% ST	100% SF	30% ST
POC Tematico della Logistica	30% ST	40% ST	40% ST	100% ST	100% SF	30% ST
Comparti/Ambiti Rossi e ART.18 Rossi	30% ST					
ARA; AVN; Periurbane					100% SF	





COMUNE DI RAVENNA

**SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA**

Allegato 2

ALLEGATO

2

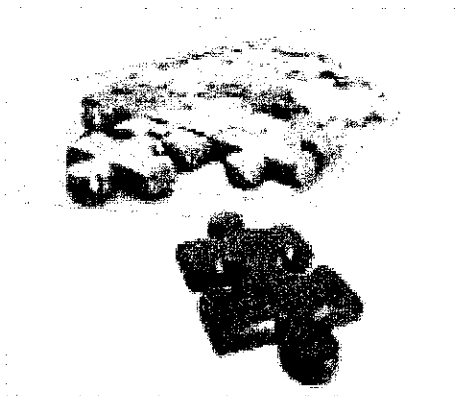
ALLA DELIBERA

CC 10/3/21 PG. 25377/43



Il Segretario Generale
Dr. Paolo Neri

APPENDICE ALL'ALLEGATO B
DELIBERA C.C. N. 9896/13 DEL 26.01.2009
ART. 4, COMMA 7, ULTIMO PUNTO
E ART. 7, COMMA 2, ULTIMO PUNTO



Ravenna, 28 febbraio 2011



Alla data di adozione del POC si applicano le seguenti riduzioni:

I Comparti e gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata non inseriti nel primo POC (Rossi) riduzione del 70% con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, come previsto per il PSC.

Aree di Riqualificazione Ambientale (ARA), Aree di Valorizzazione Naturalistica (AVN), Zone Agricole Periurbane, mantengono la destinazione di terreni agricoli fino alla data della stipula della convenzione di PUC/PUA come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

I Comparti e gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata, attivabili alla adozione del POC senza criticità (verdi) riduzione del 40% dalla adozione fino alla approvazione del POC con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, nessuna riduzione dalla approvazione del POC alla stipula della convenzione di PUA. Dalla stipula della convenzione di PUA la valutazione dell'area avverrà sulla base dell'indice di **Uf**. Nel caso di percentuale di realizzazione prevista nella scheda di comparto o dall'accordo il PUA definirà le aree comprese nello stralcio e quelle escluse; queste ultime torneranno alla riduzione del 70% con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, come previsto per il PSC, senza diritto al rimborso.

I Comparti e gli Ambiti a programmazione unitaria e concertata, attivabili alla risoluzione delle criticità (gialli) o al rilascio del nulla osta preventivo ed i Comparti compresi nel Poc Tematico della Logistica, riduzione del 60% dalla data di adozione del POC fino al superamento delle criticità o al rilascio del nulla osta preventivo, nessuna riduzione dalla data di superamento delle criticità o dalla data di rilascio del nulla osta preventivo, comunicata dal Servizio competente del Comune e fino alla data della stipula della convenzione di PUA. Dalla stipula della convenzione di PUA la valutazione dell'area avverrà sulla base dell'indice di **Uf**. Nel caso di percentuale di realizzazione prevista nella scheda di comparto o dall'accordo il PUA definirà le aree comprese nello stralcio e quelle escluse; queste ultime torneranno alla riduzione del 70% con valutazione dell'area sulla base dell'indice di **Ut**, come previsto per il PSC, senza diritto al rimborso.

Comparti/Ambiti	PSC	POC adottato	POC approvato	Soluzione Criticità o Nulla Osta Preventivo	Aree PUA	Aree fuori PUA
Comparti/Ambiti e ART. 18 Verdi	30% ST	60% ST	100% ST		100% SF	30% ST
Comparti/Ambiti e ART.18 Gialli	30% ST	40% ST	40% ST	100% ST	100% SF	30% ST
POC Tematico della Logistica	30% ST	40% ST	40% ST	100% ST	100% SF	30% ST
Comparti/Ambiti Rossi e ART.18 Rossi	30% ST					
ARA; AVN; Periurbane					100% SF	

