



COMUNE DI CASTELVERDE

Provincia di Cremona

COPIA CONFORME

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

DELIBERA N. 19 DEL 28/02/2011

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ARTICOLO 5, COMMA 5 DEL D.LGS.N.504/92.

L'anno **duemilaundici** il giorno **ventotto** del mese di **febbraio** alle ore **21:00**, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

COGNOME E NOME	FUNZIONE	PRESENZA
LAZZARINI CARMELO	Sindaco	X
DOLARA IVANO	Vice Sindaco	X
CORBARI ROBERTO	Assessore	X
LENA MARIO ANDREA	Assessore	X
PAGLIOLI MARIA	Assessore	X
POMPINI PAOLO	Assessore	X

Totale presenti : 6

Totale assenti : 0

Partecipa all'adunanza il **Segretario Comunale Dott.ssa Maria Rita Nanni**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **Prof. Carmelo Lazzarini** nella qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO il comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs.n. 504 del 1992 che così dispone: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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”*.

RICHIAMATO l'articolo 59 del D.Lgs.n.446/97 che alla lettera g del comma , così dispone: *la facoltà del Comune di “g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*.

ATTESO che secondo il Ministero delle Finanze, come chiarito dal Ministero delle Finanze con la circolare n.296/E del 31 dicembre 1998, tale potere del Comune costituisce una sua limitazione, rappresentando il massimo valore al di sopra del quale il Comune si impegna a non rettificare, senza peraltro determinare il superamento dell'onere della prova che grava a carico del soggetto attivo;

RITENUTO, quindi, di non avvalersi di tale potere in considerazione della mutevole variazione dei valori venali, così da adottare, nell'ambito della facoltà di indirizzo dell'attività di gestione degli uffici, i valori minimi delle aree fabbricabili non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del DPR n.138 del 1998, con riferimento al vigente P.R.G., ai fini dell'imposta comunale sugli immobili:

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

<i>Centro abitato</i>	<i>Valore aree urbanizzate</i>	<i>Aree non urbanizzate</i>
Castelverde	150	125
Costa S.Abramo	180	155
S.Martino in Beliseto	90	65
Marzalengo	90	65
Livrasco	80	55
Castelnuovo del Zappa	70	45

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

<i>Centro abitato</i>	<i>Valore aree urbanizzate</i>	<i>Aree non urbanizzate</i>
Castelverde	55	35
Costa S.Abramo	80-60*	60-40*
S.Martino in Beliseto	35	15
Marzalengo	/	/
Livrasco	/	/
Castelnuovo del Zappa	/	/

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

<i>Centro abitato</i>	<i>Valore aree urbanizzate</i>	<i>Aree non urbanizzate</i>
Castelverde	110	60
Costa S.Abramo	170-130*	140-100*
S.Martino in Beliseto	55	25
Marzalengo	/	/
Livrasco	/	/
Castelnuovo del Zappa	/	/

* le aree prospicienti la strada provinciale Paullese hanno valori notevolmente maggiori rispetto alle altre con destinazione analoga nel territorio frazionale.

DATO ATTO che i valori sono espressi al mq di superficie del terreno; vanno intesi come minimi e debbono essere rapportati caso per caso alla posizione del lotto, alla sua accessibilità, alla sua visibilità da grandi arterie di traffico, alla presenza di eventuali servitù e vincoli di inedificabilità, alle spese generali di eventuale lottizzazione, nonché ad altre singole peculiarità che ciascun appezzamento di terreno edificabile possiede, diversamente da altri. In questa fase particolare di mercato stagnante, inoltre, tali valori vanno assunti quale dato storico medio, legato alle potenzialità dei terreni più che alla concreta edificabilità contingente;

DATO ATTO altresì che il costo delle urbanizzazioni viene mediamente stimato in € 25 per le aree residenziali, € 20 per le aree a destinazione produttiva ed €30 per le aree a destinazione commerciale (valori parametrici, analogamente da verificare caso per caso).

RITENUTO di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

RITENUTO di precisare che i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D.Lgs.n.504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978;

RITENUTO di precisare che i valori così determinati si riferiscono a terreni edificabili non ancora urbanizzati, per non essere ancora inseriti in piani esecutivi già approvati dal Comune;

Con i voti favorevoli ed unanimi espressi nelle forme previste dallo Statuto,

DELIBERA

1. di determinare valori minimi delle aree fabbricabili non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del DPR n.138 del 1998, con riferimento al vigente P.R.G., ai fini dell'imposta comunale sugli immobili:

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

<i>Centro abitato</i>	<i>Valore aree urbanizzate</i>	<i>Aree non urbanizzate</i>
Castelverde	150	125
Costa S.Abramo	180	155
S.Martino in Beliseto	90	65
Marzalengo	90	65
Livrasco	80	55
Castelnuovo del Zappa	70	45

AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

<i>Centro abitato</i>	<i>Valore aree urbanizzate</i>	<i>Aree non urbanizzate</i>
Castelverde	55	35
Costa S.Abramo	80-60*	60-40*
S.Martino in Beliseto	35	15
Marzalengo	/	/
Livrasco	/	/
Castelnuovo del Zappa	/	/

AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

<i>Centro abitato</i>	<i>Valore aree urbanizzate</i>	<i>Aree non urbanizzate</i>
Castelverde	110	60
Costa S.Abramo	170-130*	140-100*
S.Martino in Beliseto	55	25
Marzalengo	/	/
Livrasco	/	/
Castelnuovo del Zappa	/	/

* le aree prospicienti la strada provinciale Paullese hanno valori notevolmente maggiori rispetto alle altre con destinazione analoga nel territorio frazionale.

2. di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

3. di precisare che i valori così determinati non trovano applicazione per le aree edificabili rilevanti per l'esecuzione sui fabbricati di opere edilizie di cui al comma 6 dell'articolo 5 del D.Lgs.n.504/92 riconducibili alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978;

4. di precisare che i valori così determinati si riferiscono a terreni edificabili non ancora urbanizzati, per non essere ancora inseriti in piani esecutivi già approvati dal Comune;

5. di trasmettere in elenco la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione della stessa ai sensi dell'articolo 125 del D.Lgs.n.267/2000;

LA GIUNTA COMUNALE

- Stante l'urgenza di provvedere,
- Con separata ed unanime votazione favorevole

DICHIARA

Il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del decreto legislativo 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Prof. Carmelo Lazzarini
F.to Carmelo Lazzarini

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Rita Nanni
F.to Maria Rita Nanni

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Le sujestesa deliberazione:

Ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 18/08/2000 n° 267, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi .

E' stata comunicata in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

	Il Segretario Comunale
Castelverde, addì 15/03/2011	Dott.ssa Maria Rita Nanni F.to Maria Rita Nanni

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134, D.Lgs. 18/08/2000 n° 267)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi si legge:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267.

è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

	Il Segretario Comunale
Castelverde, lì 28/02/2011	Dott.ssa Maria Rita Nanni F.to Maria Rita Nanni