



# COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI

## PROVINCIA DI PARMA

COPIA

Codice ente 34019	Protocollo n. 0
DELIBERAZIONE N. 8 del 26.01.2011	

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ART. 5 COMMA 5, DEL D. LGS. 504/1992 - DECORRENZA DALL'ANNO 2011.

L'anno duemilaundici addì ventisei del mese di gennaio alle ore 17.30 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale. All'appello risultano:

CAVATORTA GIORGIO	SINDACO	P
GANDOLFI LUIGI	VICE SINDACO	P
MUSUMECI CARMELA	ASSESSORE	P
ZIBANA TIZIANO	ASSESSORE	P
VIGNALI TANCREDI	ASSESSORE	P
BORCHINI ANDREA	ASSESSORE	P
PAVESI MARIA NOVELLA	ASSESSORE	P

Totale presenti	7
Totale assenti	0

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale Sig. Dott. DINO Adolfo Giuseppe il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. Giorgio CAVATORTA assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

N. 8 data 26.01.2011

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEI VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ART. 5 COMMA 5, DEL D. LGS. 504/1992 - DECORRENZA DALL'ANNO 2011.

### LA GIUNTA COMUNALE

Richiamato il comma 5) dell'art. 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'art. 59 del D.Lgs. n. 446/97 che alla lettera g del comma 1, stabilisce per i comuni la facoltà di: "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 con 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 delle 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 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:

Vista la delibera di G.C. n. 99 del 18/11/2009 di determinare i criteri per l'attribuzione dei valori minimi delle aree fabbricabili ai fini dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/1992 – decorrenza anno 2010;

Considerato che con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 02/09/2010, è stata ridotta la capacità edificatoria da 0,40 mq a 0,25 mq con conseguente riduzione del valore venale dei terreni edificabili per le aree urbanizzate di completamento residenziale;

#### TABELLA "A"

UBICAZIONE	AREE URBANIZZATE/COMPL.		AREE ESPANSIONE DA URBANIZZARE	
	RESIDENZ. E MQ.	PRODUTT. E MQ	RESIDENZ. E MQ.	PRODUTT. E MQ
CAPOLUOGO	€ 98,00	€ 80,00	€ 75,00	€ 50,00

S. MARIA DEL PIANO	€.98,00	€. 80,00	€. 75,00	€. 50,00
MULAZZANO PONTE	€. 70,00	€. 75,00	€. 60,00	€. 45,00
STADIRANO	€. 59,50	€. 50,00	€. 45,00	€. 30,00
TERRITORIO RESIDUO	€. 35,00	€. 35,00	€. 30,00	€. 30,00

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.;

Visto l'art. 5 comma 5 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'Ici approvato con delibera di C.C. n. 13 del 22/03/2007 che così recita: *“per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri di eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree edificabili. Tali valori debbono essere derogati dall'Ufficio allorquando i valori così determinati risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati. Tale provvedimento della Giunta, quindi non assume carattere di limite invalicabile del potere di accertamento e di rettifica dell'Ufficio, così come invece stabilito dall'art. 59, comma 1, lettera g) del decreto legislativo n. 446 del 1997.”*

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; Considerato, inoltre, che ai valori della tabella “A” risultano applicabili dei coefficienti correttivi, che tengono conto di situazioni oggettive di limitazione del valore delle aree fabbricabili, come determinato nella tabella “B”;

Visti gli allegati pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano;

### **D E L I B E R A**

1. di aggiornare, per l'anno 2011, i valori minimi delle aree fabbricabili 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, secondo i contenuti della seguente tabella:

TABELLA "A"

UBICAZIONE	AREE URBANIZZATE/COMPL.		AREE ESPANSIONE DA URBANIZZARE	
	RESIDENZ. E MQ.	PRODUTT. E MQ	RESIDENZ. E MQ.	PRODUTT. E MQ
CAPOLUOGO	€.98,00	€. 80,00	€. 75,00	€. 50,00
S. MARIA DEL PIANO	€.98,00	€. 80,00	€. 75,00	€. 50,00
MULAZZANO PONTE	€. 70,00	€. 75,00	€. 60,00	€. 45,00
STADIRANO	€. 59,50	€. 50,00	€. 45,00	€. 30,00
TERRITORIO RESIDUO	€. 35,00	€. 35,00	€. 30,00	€. 30,00

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 i opere edilizie di cui al comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92 riconducibili alle lettere c) , d) ed e) dell'art. 31 della legge n. 457 del 1978;
4. Di approvare, altresì, la tabella "B" che contiene coefficienti correttivi, che tengono conto di situazioni oggettive di limitazione del valore delle aree fabbricabili:

**TABELLA "B"**

Necessità di sostenere oneri per rendere il lotto utilizzabile (es. interventi per far fronte a condizioni di elevata pendenza dell'area, interventi per far fronte a problemi di accessibilità dell'area, ecc.)	10%	
Carenza di opere di urbanizzazione o di servizi primari, limitatamente a: fognatura, gas metano, rete elettrica, rete telefonica, rete idrica, viabilità pubblica di accesso non asfaltata, comunque di interesse generale della zona	10%	
Ridotta possibilità edificatoria dell'area per forma e dimensione della stesso attraversato da elettrodotti che ne riducono la edificabilità:	<b>A</b> – Dimensioni del lotto inadeguate per forma ad edificare un fabbricato che, in pianta, non possa raggiungere la dimensione lorda di 80 mq	25%
	<b>B</b> – Lotto con dimensione lineare inferiore a 15 m che rende inutilizzabile autonomamente il lotto	50%
Lotti soggetti alla disciplina del D.Lgs. 42/2004	5%	

In ogni caso il totale degli abbattimenti non può superare il 50% (cinquanta per cento) del valore di base stimato.

Del che il presente verbale.

Il Presidente  
F.to Giorgio CAVATORTA

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. DINO Adolfo Giuseppe

---

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la sujestesa deliberazione:

- viene pubblicata all'albo Pretorio on line di questo comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.
- viene trasmessa in elenco in data odierna ai capigruppo ai sensi Art. 125 D Lgs. 267/2000.

Addi 10.02.2011

Il Collaboratore Amministrativo  
F.to Michela Vitali

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

ADDÌ \_\_\_\_\_

Il Collaboratore Amministrativo  
Michela Vitali

---

#### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione diventa esecutiva in data 20.02.2011 ,decorsi 10 giorni dalla pubblicazione.

Addi 10.02.2011

Il Collaboratore Amministrativo  
F.to Michela Vitali

---

#### **ULTERIORI ADEMPIMENTI**

La presente deliberazione è stata:

annullata

revocata

integrata

modificata

con atto di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Addi \_\_\_\_\_

Il Collaboratore Amministrativo  
F.to Michela Vitali

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

ADDÌ \_\_\_\_\_

Il Collaboratore Amministrativo  
Michela Vitali

---