



**COMUNE DI CIGLIANO**  
Provincia di Vercelli

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 112 del 06/12/2007**

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.

L'anno duemilasette addi sei del mese di dicembre alle ore 18.00 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:

Presenti		Assenti	
CORGNATI GIOVANNI	Presidente	AUTINO LIVIO	Assessore
FILIPPI BRUNA	Assessore		
CASTELLI GIANNI	Assessore		
NICOLOTTI VALENTINO	Assessore		

Totale presenti 4

Totale assenti 1

Partecipa all'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale Dott.ssa **CLARA DESTRO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **CORGNATI GIOVANNI**, nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Delibera di G.C. n. 112 del 06/12/2007

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.

**P A R E R I P R E V E N T I V I**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ESPRIME PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità TECNICA, del provvedimento che si intende approvare con la presente proposta di deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
**F.to REBESCO Arch. DANILO**

---

Delibera di G.C. N. 112 del 06/12/2007

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO AREE EDIFICABILI AI FINI I.C.I.

Premesso che il valore di riferimento, ai sensi dell'art. 5, co. 5 del DLgs 30 dicembre 1992, n. 504, è pari al valore venale in commercio al primo gennaio di ogni anno di imposizione alla luce della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Tenuto conto che con gli artt. 52 e 59 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446 si affida ai Comuni la potestà regolamentare in materia di ICI ed in particolare si prevede la possibilità di predeterminare i valori medi delle aree fabbricabili al fine di:

- semplificare gli adempimenti eliminando al contempo l'incertezza del contribuente, il quale può evitare l'accertamento dell'ufficio dichiarando e versando l'imposta relativa alle aree fabbricabili sulla base di un valore predeterminato;
- assicurare efficacia e efficienza all'azione accertativa dell'ufficio che non deve più procedere alla stima di ciascuna area fabbricabile (con inutile dispendio di risorse, energie e tempo), essendo sufficiente applicare valori predeterminati e laddove il valore dichiarato sia uguale o superiore al valore determinato dalla Giunta non procedere all'attività accertativa;
- ridurre il contenzioso in materia;

Considerato che il contribuente ha comunque la possibilità di assumere valori inferiori, rimanendo a suo carico l'onere di dimostrare l'esistenza di elementi che influiscono negativamente sul valore dello specifico terreno.

Preso atto che, qualora sia possibile attribuire ai terreni edificabili un maggior valore rispetto a quello indicato nella relazione tecnica a firma del Responsabile del servizio tecnico, l'ufficio tributi comunale provvederà ad emettere avviso di accertamento per il recupero delle somme dovute sulla base di tali valori.

Considerato che l'attribuzione di un valore venale alle aree fabbricabili, consente, comunque, al competente ufficio comunale di determinare l'incremento delle entrate ai fini I.C.I., per effetto dell'attribuzione della natura di aree fabbricabili a terreni aventi in precedenza natura di aree agricole.

Atteso che la determinazione dei valori riveste estrema utilità in sede di accertamento ai fini ICI per l'anno 2007 e precedenti e consentirà di valutare con ragionevole obiettività se i valori dichiarati dai privati siano congrui o vadano rettificati.

Vista la relazione tecnica a firma del Responsabile del servizio tecnico, recante i valori medi valori medi ordinari orientativi per aree urbanistiche e loro capacità edificatoria, espressi sottoforma di €/mq.

Dato atto che, a seguito delle ultime modifiche apportate allo strumento urbanistico comunale, sono state individuate nuove aree fabbricabili del territorio comunale.

Ravvisata la necessità di attribuire a dette aree un valore venale, al fine di rendere chiara e trasparente l'attività di rilevazione tributaria e di controllo svolta dal servizio tributi, posto che l'art. 36, comma 2, della L. 4 agosto 2006, n. 248, precisa che ai fini dell'imposta comunale sui beni immobili, un'area è da considerare fabbricabile e utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale

adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

Ritenuta la propria competenza a norma dell'art. 48 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 26 dello Statuto dell'Ente.

Acquisiti i pareri espressi in merito alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del DLgs 18 agosto 2000, n. 267;

Formula la seguente proposta di deliberazione:

1. Di approvare la relazione tecnica a firma del Responsabile del servizio tecnico recante il valore venale delle aree edificabili, risultante dalla stima sintetica condotta secondo i criteri enunciati in premessa, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, destinate dal PRGC ad uso residenziale, produttivo, terziario e pubblico.
2. Che ai fini dell'efficacia e dell'efficienza all'azione accertativa, i valori stabiliti siano validi decorrenza dal febbraio 2007.
3. Che i suddetti valori, siano soggetti a periodici aggiornamenti, laddove si registrino significative variazioni.

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la su estesa proposta di deliberazione;

Visto il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese dai presenti;

#### **DELIBERA**

Di approvare la su estesa proposta di deliberazione che qui si intende integralmente riportata.

## **RELAZIONE TECNICA FINALIZZATA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2007**

La presente relazione tecnica, redatta dal sottoscritto a norma dell'art. 107, co. 3, let. h) del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267, ha quale fine la determinazione del valore delle aree fabbricabili individuate dal vigente Piano Regolatore Generale comunale, operante in salvaguardia ai sensi dell'art. 58 della L.U.R. n. 56/77, e della sua variante strutturale, il cui processo di formazione è stato avviato in data 25-1-2007, allorquando, con deliberazione n. 5, il Consiglio comunale ha provveduto alla sua adozione ai sensi dell'art. 17 co. 4 della LUR n. 56/77.

La determinazione del valore venale delle aree edificabili parte da valutazioni di mercato legate a fattori condizionanti quali la localizzazione, la destinazione d'uso e l'intrinseca capacità edificatoria, condizioni, queste ultime, discendenti dalle previsioni della strumentazione urbanistica vigente sul territorio comunale, la cui operatività, in ordine alle aree fabbricabili inedificate ed alla loro destinazione urbanistica, si articola in tre tipologie di intervento:

- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio (permesso di costruire) – *Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1), Tessuti urbani della seconda espansione periferica (TC3), Tessuti per attività polifunzionali (TC4), Tessuti per attività produttive (TC5) e Tessuti frazionali agricoli (TC6)*;
- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio, previa formazione di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva – *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AQ3, AQ4, AQ6 e AQ7), Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (APT1), Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (AIA2 e AIA3)*;
- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio, previa formazione di progetti urbani di coordinamento e susseguenti piani di dettaglio o esecutivi - *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AQ1, AQ2 e AQ5), Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (ATR1, ATR2, ATR3, ATR4 e ATR5), Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (APT2 e APT3), Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (AIA1)*.

La prima tipologia di intervento, relativa alle aree urbane inedificate ma urbanizzate, consente l'immediata usabilità dal punto di vista edificatorio e di conseguenza la migliore appetibilità commerciale rispetto alle aree non raggiunte dalle urbanizzazioni, la cui edificabilità è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi ovvero a progetti urbani di coordinamento preliminari alla formazione dei susseguenti strumenti urbanistici esecutivi, la cui formazione ed approvazione determina l'inevitabile dilatazione dei tempi di realizzazione dell'attività edificatoria. Dette aree sono meno redditizie poiché la loro spendibilità sul mercato immobiliare mobiliare è dilazionata.

Le considerazioni sin qui formulate e l'osservazione della dinamica del mercato della compravendita immobiliare, tramite il confronto con i professionisti del settore e l'acquisizione dei dati derivanti da situazioni analoghe desunte dalla catalogazione delle compravendite di terreni trasmesse al Comune dai notai roganti ai sensi dell'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 permettono di definire i valori venali delle aree fabbricabili inedificate, distinte per destinazione d'uso e per modalità edificatoria.

Per le aree a destinazione d'uso residenziale sono stimati i seguenti valori venali:

- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio – *Tessuti urbani della prima espansione periferica (TC1), Tessuti urbani della seconda espansione periferica (TC3) e Tessuti frazionali agricoli (TC6)* .....  
..... VALORE VENALE €MQ 50,00

- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio, previa formazione di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva – *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AQ3, AQ4, AQ6 e AQ7)*.....  
..... VALORE VENALE €MQ 35,00

- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio, previa formazione di progetti urbani di coordinamento e susseguenti piani di dettaglio o esecutivi - *Ambiti di trasformazione per insediamenti integrati urbani (AQ1, AQ2 e AQ5) e Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (ATR1, ATR2, ATR3, ATR4 e ATR5)*.....  
..... VALORE VENALE €MQ 5,00

Per le aree a destinazione d'uso polifunzionale terziaria, produttiva, artigianale e industriale, sono stimati i seguenti valori venali:

- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio – *Tessuti per attività polifunzionali (TC4) e Tessuti per attività produttive (TC5)* .....  
..... VALORE VENALE €MQ 10,00

- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio, previa formazione di strumentazione urbanistica di dettaglio o esecutiva – *Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (APT1) e Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (AIA2 e AIA3)*.....  
..... VALORE VENALE €MQ 5,00

- edificazione a seguito di rilascio da parte dell'Autorità amministrativa dell'idoneo titolo edilizio, previa formazione di progetti urbani di coordinamento e susseguenti piani di dettaglio o esecutivi - *Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (APT2 e APT3) e Ambiti di trasformazione per nuovi impianti (AIA1)*  
..... VALORE VENALE €MQ 5,00

Cigliano, 6-12-2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
Arch. Danilo Rebesco

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL SINDACO PRESIDENTE**  
**F.to CORGNATI GIOVANNI**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to CLARA DESTRO**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

-----

**RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI**

La su estesa deliberazione:

- viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno \_\_\_\_\_ e per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267 – Reg. Pubbl. n. \_\_\_\_\_.
- ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, del presente verbale viene data comunicazione oggi \_\_\_\_\_, giorno di pubblicazione, ai capigruppo consiliari (elenco n. \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_)
- è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno \_\_\_\_\_ e per giorni \_\_\_\_\_ ai sensi della Legge.
- trasmessa in copia alla Prefettura (prot. n. ....).

Addì, .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to CLARA DESTRO**

\_\_\_\_\_

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario certifica che la su estesa deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi del 3° comma dell'art.134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Addì, .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to CLARA DESTRO**

\_\_\_\_\_

---

**LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO**

Cigliano, li .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**CLARA DESTRO**

\_\_\_\_\_