



**COMUNE DI PIZZALE**  
**PROVINCIA DI PAVIA**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 22** *Reg. Delib.*

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DI RIFERIMENTO PER IL VERSAMENTO DI TRIBUTI COMUNALI AVENTI QUALE BASE IMPONIBILE IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

*L'anno Duemilasedici addì Quattordici del mese di Aprile alle ore 17,30 nella Sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale.*

*Risultano Presenti:*

• GRAZIOLI	SONIA	SINDACO	Presente
• ASTOLFI	ANDREA	ASSESSORE COMUNALE	Presente
• SIGALINI	ALESSANDRO	ASSESSORE COMUNALE	Assente

*Partecipa il Segretario Comunale Dott. Giuseppe Pinto.*

*La Sig.ra Sonia Grazioli, nella sua qualità di Sindaco, assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno:*

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DI RIFERIMENTO PER IL VERSAMENTO DI TRIBUTI COMUNALI AVENTI QUALE BASE IMPONIBILE IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

**LA GIUNTA COMUNALE**

Visto il Decreto Legge n. 16/2012 convertito in Legge n.44 del 24/04/2012;

Visto l'art.52 del D. Lgs n.446/1997 e s.m.i. ;

Dato atto che il valore delle aree fabbricabili, da considerare quale base imponibile dei tributi comunali, è quello venale in comune commercio, come definito dal comma 5 dell'art. 5 del D. Lgs. 30/12/1992, n. 504;

Dato altresì atto che, in sede di conversione del D. L. 16/2012, il rinvio all'art. 59 del D. Lgs 446/1997 contenuto nell'art. 14 comma 6 è stato soppresso, ed è stata quindi eliminata la possibilità di prevedere dei valori minimi delle aree edificabili ai fini dell'autolimitazione del potere di accertamento, mentre resta confermato l'esercizio della potestà regolamentare ai sensi dell'art. 52;

Considerato che la determinazione dei valori minimi da parte del Comune, nel nuovo contesto normativo, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione e che, in presenza di perizia di stima, ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenendo conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

Dato atto che si ritiene opportuna la determinazione dei valori di riferimento per il versamento dei tributi comunali aventi quale base imponibile il valore delle aree edificabili che, tuttavia, non sono vincolanti, né per il Comune né per il contribuente, per i motivi sopra specificati;

Vista la relazione del Tecnico Comunale (allegato A);

Preso atto dei pareri espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 e dell'art. 97 – comma 4 – lettera a) del Decreto Legislativo 18-08-2000 n° 267;

**DELIBERA**

1. Di approvare i valori di riferimento per il versamento dei tributi comunali aventi quale base imponibile il valore delle aree edificabili indicati nella relazione del Tecnico Comunale;
2. Di dare atto che i suddetti valori non assumono per il Comune di Pizzale, autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno natura di strumento di supporto per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi. In presenza di atti o documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori il Comune si riserva la possibilità di procedere ad accertamento.



**COMUNE DI PIZZALE**  
PROVINCIA DI PAVIA

**AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DI RIFERIMENTO PER IL VERSAMENTO DI TRIBUTI COMUNALI AVENTI QUALE BASE IMPONIBILE IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

A seguito della dichiarazione d'imposta comunale sui beni immobili, occorre acquisire una base di valutazione per le aree edificabili, in quanto le valutazioni riportate, hanno elementi di soggettività troppo discordanti tra i singoli denunciati.

Di conseguenza, è corretto che l'Amministrazione Comunale determini dei valori di riferimento, su cui basare gli accertamenti di regolarità degli importi dichiarati al fine di limitare il potere di accertamento del Comune.

Al riguardo, quest'Ufficio Tecnico intende procedere alla valutazione delle aree edificabili esistenti sul territorio, basandosi sugli elementi indicati dall'art. 5 comma 5 del D.Lgs 504/92

1. **Ubicazione:** il valore medio di mercato delle aree site nel territorio comunale, anche se suddiviso in Pizzale capoluogo e Frazione Porana, non viene differenziato;
2. **Destinazione urbanistica:** differenziazione in zone prevalentemente residenziali rispetto a quelle commerciali, artigianali ed industriali;
3. **Prezzi di mercato reali di aree edificabili simili:** acquisiti dagli atti di compravendita avvenuti;
4. **Dimensioni ed indice di edificabilità:** si considera un lotto minimo edificabile l'appezzamento di terreno avente una superficie minima di mq. 500 con un fronte minimo di m. 20;
5. **Esistenza di vincoli particolari all'edificazione - aree aventi destinazione residenziale di completamento:** decentrate rispetto all'urbanizzazione, facenti parte di un contesto edilizio esistente, prive di accesso diretto, utilizzabili esclusivamente per ampliamenti o costruzione di pertinenze e locali accessori.

Si è addivenuti alle seguenti determinazioni, di confermare anche per l'anno 2016 i valori sotto riportati:

ANNO	AREE RICADENTI IN PIANI DI LOTTIZZAZIONE NON CONVENZIONATI	AREE RICADENTI IN PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI	LOTTO SINGOLO RESIDENZIALE	AREE RICADENTI IN ZONA NUCLEI SPARSI	AREE ARTIGIANALI COMMERCIALI INDUSTRIALI
2016	€ 30,00	€ 35,00	€ 40,00	€ 25,00	€ 27,00

In merito alle aree aventi le caratteristiche ricadenti nella casistica:

- **al punto 4)**, il valore di mercato attribuito ai terreni aventi dimensioni inferiori al lotto minimo è pari ai valori sopra indicati decurtati del **40%**, ad eccezione di quei terreni su cui verrà richiesta l'applicazione della norma sulle distanze dai confini per fabbricati di tipo b), contenuta nell'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e nel rispetto di quanto stabilito dal punto 7 art. 26 delle stesse N.T.A.;
- **al punto 5)**, il valore di mercato attribuito è pari ai valori sopra indicati decurtati del 50%.

PIZZALE, lì 11.04.2016



IL TECNICO COMUNALE  
Geom. Amanda MENCARELLI

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 22 del 14/04/2016

\*\*\*\*\*

**COMUNE DI PIZZALE**  
Provincia di Pavia

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE avente l'oggetto:  
OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DI RIFERIMENTO  
PER IL VERSAMENTO DI TRIBUTI COMUNALI AVENTI QUALE BASE IMPONIBILE IL  
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI**

**PARERI DI CUI ALL' ART. 49 – D.lgs. 18 Agosto 2000 n. 267**

---

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere :

**FAVOREVOLE**, in ordine alle proprie competenze.

14/04/2016

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Pinto dr. Giuseppe

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE :**

Si esprime parere :

**FAVOREVOLE**, in ordine alle proprie competenze.

14/04/2016

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Marta Valdata

Redatto, letto e sottoscritto

**IL SINDACO**  
F.to Sonia Grazioli

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to PINTO Dr. GIUSEPPE

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

- Pubblicata in data odierna all'albo pretorio di questo Ente per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.lgs. 18/08/2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, della Legge 18/06/2009 n.69.
- Trasmessa in elenco in data odierna ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

22 APR. 2016  
Pizzale, .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to PINTO Dr. GIUSEPPE

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Pizzale, 22 APR. 2016.....



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
PINTO Dr. GIUSEPPE

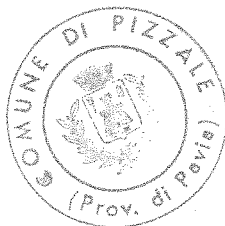
---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.lgs.267/2000:

- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione - art. 134, comma 3;
- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile art.134 - comma 4 - .

- 3 MAG. 2016  
Pizzale, .....



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
PINTO Dr. GIUSEPPE