



**COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO**  
**Provincia di Brescia**  
**Codice ente 10296**

**DELIBERAZIONE N. 81**  
**in data 28.06.2010**

**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.n.504/92.**

L'anno **duemiladieci** il giorno **ventotto** del mese di **Giugno** alle ore **15.00** nella sala delle adunanze previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

---

|                    |           |   |
|--------------------|-----------|---|
| FORESTI GIUSEPPE   | SINDACO   | P |
| GATTA GIANCARLO    | ASSESSORE | P |
| SECHI BARBARA      | ASSESSORE | P |
| BUFFOLI ANGELO     | ASSESSORE | P |
| CONSOLI VITTORIO   | ASSESSORE | P |
| BELLI PATRIZIA     | ASSESSORE | A |
| PELIZZARI DOMENICO | ASSESSORE | P |

TOTALE PRESENTI : 6  
TOTALE ASSENTI : 1

---

Assiste il Segretario Generale **Dott.ssa Maria G.Fazio** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Premesso:**

- che con deliberazione G.C. n. 206 del 22.12.2003 sono stati determinati i valori minimi delle aree edificabili nel territorio comunale, che devono essere aggiornati;
- che con deliberazione C.C. n. 19 del 04/05/2007 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio;

**CONSIDERATO** opportuno, rideterminare i valori minimi delle aree edificabili del territorio anche in base al vigente strumento urbanistico;

**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** altresì l'articolo 59 del D.Lgs.n.446/97 che alla lettera g del comma 1, 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".

**Richiamato** inoltre il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili approvato con deliberazione consiliare n. 82 del 29.12.1998 e successivamente modificato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 22 del 25.02.2000, n. 7 del 29.01.2001, n. 83 del 30.12.2003, n. 62 del 22.12.2003, n. 63 del 13.12.2004, n. 23 del 31.03.2006 e n. 13 del 26.04.2010;

**Considerato** che l'art. 5, commi 1 – 3 e 4, del Regolamento Comunale sopra citato individua i criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili;

**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 a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del DPR n.138 del 1998, con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;

**Rilevato** conseguentemente che, sulla scorta di quanto stabilito dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia, i valori venali individuati dalla Giunta Comunale 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 meramente indicativo 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.;

**Vista** in tal senso la perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio e relativa tabella con valutazione al metro quadrato dei valori delle aree edificabili, allegata alla presente deliberazione, con la quale sono stati determinati i suddetti valori e che prevede un aggiornamento dei valori precedentemente approvati con deliberazione G.C. n. 206 del 22.12.2003;

**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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380 Testo Unico in materia edilizia – Art. 3 (L) , comma 1 lett. c), d) ed f) - (ex 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;

**Visti:**

- il vigente Statuto Comunale;
- il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**Visto** il bilancio di previsione 2010, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 in data 22.01.2010, in corso di esecutività;

**Visto** il parere favorevole del responsabile dell'Area Settore Economico Finanziario, Dr. Giuseppe Gallone, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

**Dato atto** che non necessita l'acquisizione del parere in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D.Lgs 267/2000, non comportando la presente deliberazione impegno di spesa;

Con votazione unanime e favorevole espressa nelle forme di legge, dagli aventi diritto, presenti e votanti;

## **DELIBERA**

1. di approvare per i motivi citati in premessa, la perizia relativa ai valori delle aree fabbricabili, predisposta dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio, come da allegata tabella che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
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 al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico in materia edilizia – Art. 3 (L) , comma 1 lett. c), d) ed f)- (ex 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 dare atto, altresì, che la valutazione delle aree di cui al punto 3. del presente provvedimento, verrà effettuato di volta in volta ( dall'Ufficio Tributi con il supporto dell'Ufficio Tecnico)
5. di precisare che i valori così determinati si riferiscono a terreni edificabili;
6. 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.

**Successivamente, con distinta votazione unanime la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4°, del D.lgs.n.267/2000.**

## ALLEGATO C

### TABELLA RIEPILOGATIVA

Stima dei valori medi delle aree edificabili da applicare dal 01/01/2010:

| Zona omogenea definita dal P.G.T. | Valore medio al metro quadro |
|-----------------------------------|------------------------------|
| zone B classi I e IV              | <b>280,00 €/mq</b>           |
| zone B classi II e III            | <b>240,00 €/mq</b>           |
| zone C                            | <b>125,00 €/mq</b>           |
| zone D                            | <b>120,00 €/mq</b>           |

Coefficienti correttivi da applicare ai valori suddetti in base alla zona del territorio comunale su cui insiste l'area:

|     | DESCRIZIONE   |
|-----|---|
| 1   | ZONA 1 – CENTRO STORICO E DI COMPLETAMENTO (Cazzago, Bornato, Calino) |
| 0,7 | ZONA 2 – PERIFERICO DI INTERESSE PAESAGGISTICO (Loc. Boschi Calino)   |
| 0,7 | ZONA 3 – PERIFERICO AGRICOLA (Costa, Barco, Pedrocca)                 |
| 1   | ZONA 4 – ARTIGIANALE INDUSTRIALE (zona autostrada)                    |

Coefficienti correttivi da applicare ai valori suddetti in base alla superficie fondiaria dell'area:

| COEFFICIENTE | DESCRIZIONE  |
|--------------|--|
| 1,00         | PER UNA SUPERFICIE FINO A 1.000 M <sup>2</sup>       |
| 0,90         | PER UNA SUPERFICIE DA 1.001 A 5.000 M <sup>2</sup>   |
| 0,80         | PER UNA SUPERFICIE DA 5.001 A 10.000 M <sup>2</sup>  |
| 0,75         | PER UNA SUPERFICIE DA 10.001 A 25.000 M <sup>2</sup> |
| 0,70         | PER UNA SUPERFICIE SUPERIORE A 25.001 M <sup>2</sup> |

## **ATTESTAZIONI E PARERI**

(Ai sensi del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267)

Il sottoscritto Gallone Dr. Giuseppe, Dirigente Settore Economico - Finanziario, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, comma 1, del testo unico, approvato con D.Lgs 18.08.2000, n. 267, **attesta la regolarità tecnica e contabile** della presente deliberazione.

Il Dirigente Settore  
Economico - Finanziario  
(*Dott. Giuseppe Gallone*)

Letto, approvato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Foresti Giuseppe

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Fazio Maria G.

---

### ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

Che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il  
ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi

Trasmessa in elenco ai capigruppo (prot. n° \_\_\_\_\_) - ai sensi dell'art. 125 del  
T.U.E.L. n. 267/2000- Cat. I - Classe 6

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Fazio Maria G.

---

---

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la suesesa deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, in base a quanto previsto dall'art. 124 del T.U. approvato con D. Lgs. 267/2000 è stata pubblicata nella forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare, nei primi giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del T.U. approvato con D. Lgs. 267, del 18 Agosto 2000.

Cazzago S. M. li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Fazio Maria G.

---

