



COMUNE DI PIZZALE
PROVINCIA DI PAVIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 07 *Reg. Delib.*

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

L'anno Duemilaventuno addì Venticinque del mese di Febbraio alle ore 11,15 nella Sede Comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano Presenti:

• DE ANGELIS GAETANO	SINDACO	Presente
• SCHIAVI ALBERTO	ASSESSORE COMUNALE	Assente
• GAROFOLI PIETRO	ASSESSORE COMUNALE	Presente

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Anna Sacco Botto

Il Sig. De Angelis Gaetano , 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 : APPROVAZIONE 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, relativa ai valori di stima delle aree edificabili di riferimento per il versamento dei tributi comunali, redatta in data 24.02.2021 e ritenuto di confermare le indicazioni in essa contenute;

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;

Con voti unanimi favorevoli espressi per alzata di mano

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 redatta in data 24 febbraio 2021 ;

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.

Con separata ed unanime votazione la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 267/2000.

COMUNE DI PIZZALE
PROVINCIA DI PAVIA

**PARERE IN ORDINE ALLA PROPOSTA DELLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE
DEL 25.02. 2021 AVENTE AD OGGETTO :**

**APPROVAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DI RIFERIMENTO
PER IL VERSAMENTO DI TRIBUTI COMUNALI AVENTI QUALE BASE IMPONIBILE IL
VALORE DELLE AREE EDIFICABILI. ANNO 2021**

Il sottoscritto Responsabile del servizio tributi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 – D.lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità **CONTABILE** della proposta della delibera in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Marta Valdata



Pizzale, li 25.02.2021

COMUNE DI PIZZALE
PROVINCIA DI PAVIA

PARERE IN ORDINE ALLA PROPOSTA DELLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE DEL 25.02.2021 avente ad oggetto:

APPROVAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI DI RIFERIMENTO PER IL VERSAMENTO DI TRIBUTI COMUNALI AVENTI QUALE BASE IMPONIBILE IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI . ANNO 2021

Il sottoscritto Responsabile del Servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 – D.lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità **TECNICA** della proposta della delibera in oggetto.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

F.to Pietro Garofoli

Pizzale, li 25/02/2021



COMUNE DI PIZZALE
PROVINCIA DI PAVIA

UFFICIO TECNICO

DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI

ANNO 2021

IL TECNICO COMUNALE
MENCARELLI Geom. AMANDA



OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLE VERIFICHE I.M.U.
ANNO 2021

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 ai fini IMU;
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 negli ultimi cinque anni;
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 TR1 e TR2 residenziali di media e bassa densità:** 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.

A seguito d'indagini di mercato e sentito pure gli operatori del settore, si è addivenuti alle seguenti determinazioni:

ANNO 2021	
AREE RICADENTI IN AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - PCC	€ 30,00
AREE RICADENTI IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - ATR1	€ 35,00
AREE RICADENTI IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI MEDIA DENSITA' - TR1	€ 40,00
AREE RICADENTI IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI BASSA DENSITA' - TR2	€ 30,00
AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO - TP	€ 30,00
AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO DI RIQUALIFICAZIONE - TPR	€ 25,00

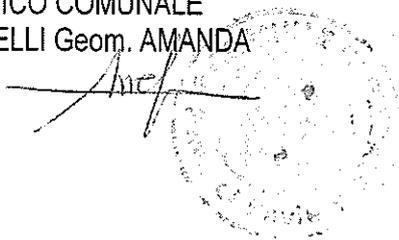
In merito alle aree aventi le caratteristiche riportate:

- **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 contenuta nell'art. 12 delle N.T.A. del P.G.T.. vigente;

- al punto 5), il valore di mercato attribuito è pari ai valori sopra indicati decurtati del 50%.

PIZZALE, li 24.02.2021

IL TECNICO COMUNALE
MENCARELLI Geom. AMANDA



Redatto, letto e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Gaetano De Angelis

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Anna Sacco Botto

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.

Pizzale, - 4 MAR 2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Anna Sacco Botto

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

Pizzale, - 4 MAR 2021



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Anna Sacco Botto

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 - .

Pizzale, - 4 MAR 2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Anna Sacco Botto