

**OGGETTO: QUANTIFICAZIONE DEI VALORI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA LIMITAZIONE DEL POTERE DI ACCERTAMENTO DELL'I.C.I. DA PARTE DEL COMUNE PER L'ANNO 2009.**

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 e successive modificazioni ed integrazioni con il quale è stata istituita l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) che prevede, fra le fattispecie imponibili, anche le aree fabbricabili come definite dall'art. 2 del medesimo decreto legislativo;

CONSIDERATO che:

- l'art. 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 stabilisce che i Comuni possono periodicamente determinare i valori 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 del contenzioso;
- l'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 504/1992 stabilisce che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio;

RITENUTA l'opportunità, al fine di limitare l'attività contenziosa, di determinare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

DATO ATTO che la determinazione dei valori per metro quadrato di superficie delle aree fabbricabili è necessaria e prioritaria in quanto sono in corso le verifiche ed i controlli I.C.I. da parte dell'Ufficio Tributi, che altrimenti non disporrebbe dei valori su cui basare le attività di accertamento e liquidazione d'imposta;

VISTA la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale relativa alla determinazione dei suddetti valori per gli anni 2007 e 2008;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dalla responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

CON VOTI unanimi espressi nei modi di legge:

DELIBERA

- di procedere alla quantificazione dei valori in comune commercio per metro quadrato di superficie delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento dell'I.C.I. da parte del Comune per l'anno 2009, come segue:

AREE LOCALIZZATE SU FOGLI DI MAPPA 5° e parte del 6° (escluso l'abitato di Cecima capoluogo)	
DESTINAZIONE	ANNO 2009
RESIDENZIALE	€13,00 per mq.
ARTIGIANALE	€13,00 per mq.
AREE LOCALIZZATE SU FOGLI DI MAPPA 1° - 8° - 9° - 12° - 13° e parte del 6° (relativo all'abitato di Cecima capoluogo)	
DESTINAZIONE	ANNO 2009
RESIDENZIALE	€10,00 per mq.

- di dare atto che, ferma la regola stabilita dal Decreto Legislativo 504/92 secondo il quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, la presente non può avere altro effetto che quello di una delimitazione del potere di accertamento da parte del Comune che si obbliga a ritenere congruo il valore dichiarato dal contribuente in misura non inferiore ai valori sopra stabiliti;
- di dare atto che la presente deliberazione non comporta assunzione di impegno di spesa.

#### SUCCESSIVAMENTE

RITENUTA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

VISTO l'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

CON VOTI resi all'unanimità dei presenti per alzata di mano:

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

**COMUNE DI CECIMA**  
**PROVINCIA DI PAVIA**

---

**UFFICIO TECNICO**

**DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI**

ANNO 2009

**COMUNE DI CECIMA  
PROVINCIA DI PAVIA**

**DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI DELLE VERIFICHE I.C.I.  
ANNO 2009**

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 viene differenziato ai fini ICI in relazione a due zone del territorio comunale così delimitate:  
AREE LOCALIZZATE SU FOGLI DI MAPPA 5° e parte del 6° (escluso l'abitato di Cecima capoluogo)  
AREE LOCALIZZATE SU FOGLI DI MAPPA 1° - 8° - 9° - 12° - 13° e parte del 6° (abitato Cecima capoluogo);
2. Destinazione urbanistica: nessuna differenziazione tra 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. 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.

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

AREE LOCALIZZATE SU FOGLI DI MAPPA 5° e parte del 6° (escluso l'abitato di Cecima capoluogo)	
DESTINAZIONE	ANNO 2009
RESIDENZIALE	€13,00 per mq.
ARTIGIANALE	€13,00 per mq.
AREE LOCALIZZATE SU FOGLI DI MAPPA 1° - 8° - 9° - 12° - 13° e parte del 6° (relativo all'abitato di Cecima capoluogo)	
DESTINAZIONE	ANNO 2009
RESIDENZIALE	€10,00 per mq.

In merito alle aree aventi le caratteristiche riportate al punto 4 il valore di mercato attribuito è pari ai valori sopra indicati decurtati del **50 %**;

CECIMA, lì 02/02/2009

IL TECNICO COMUNALE  
Campetti Geom. Massimo