



COMUNE DI SCANZOROSCIATE  
PROVINCIA DI BERGAMO  
Via F. M. Colleoni, 2 – CAP. 24020 – C.F./P.I. 00696720168

**ESTRATTO - Delibera G.C. N. 214 DEL 02/12/2008**  
**VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2009**

ATTESO CHE secondo il Ministero delle Finanze, come chiarito 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 non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale, così come definite ai sensi del DPR n.138 del 1998, con riferimento al vigente P.R.G., ai fini dell'imposta comunale sugli immobili;

CONSIDERATA l'opportunità ai sensi dell'Art. 59 lettera g) del D. Lgs. 447/97 e dell'Art. 5 del Regolamento I.C.I. di determinare periodicamente e per Zone Omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili del territorio comunale così come individuate dal vigente P.R.G., al fine della autolimitazione del potere di accertamento qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

RITENUTO DI precisare che i valori così determinati, 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.;

CONSIDERATO CHE ai sensi dell'articolo 11quaterdecies, comma 16 del Decreto Legge 203/2005, convertito con Legge n. 248/2005, un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

VISTA la relazione del Tecnico Comunale in data 27.11.2008 circa i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili del territorio Comunale;

**DELIBERA**

1. - DI STABILIRE come indicato nella tabella di seguito riportata i valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili del Territorio Comunale per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'I.C.I. ai sensi dell'art. 5 del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 81 del 19.12.2002;

<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL VIGENTE P.R.G.</b>	<b>VALORI MEDI DI RIFERIMENTO PER APPLICAZIONE ART. 5 DEL REGOLAMENTO I.C.I. €/mq.</b>
B1 – B3 – B4 – B5	200,00
C1 – C2 – C3 – C4	180,00
D1 – D2 – D5	140,00
D3 – D4	115,00

2. - DI PRECISARE che i valori così determinati, 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. - DARE ATTO che i valori determinati troveranno applicazione con decorrenza dal periodo d'imposta 2009;



COMUNE DI SCANZOROSCIATE  
PROVINCIA DI BERGAMO  
Via F. M. Colleoni, 2 – CAP. 24020 – C.F./P.I. 00696720168

**INDAGINE DI MERCATO SUL VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE E  
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO  
RELAZIONE**

Premesso che:

L'Amministrazione Comunale di Scanzorosciate, con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 81 del 19.12.2002 ha approvato il regolamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);

In applicazione dell'art. 5 "base imponibile" del citato regolamento, al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso con i propri contribuenti, l'Amministrazione Comunale determina annualmente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

Con deliberazione di Giunta Comunale nr. 230 del 04.12.2007, l'Amministrazione Comunale ha stabilito i valori medi di riferimento per l'anno 2008 delle aree fabbricabili del territorio comunale per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'I.C.I.;

La presente indagine viene effettuata ai sensi del suddetto regolamento ed ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. 446/1997.

I valori indicati non si riferiscono al valore specifico di un immobile ben definito, poiché è indubbio, come ogni singola trattativa di compravendita determini valori propri, legati sia all'estensione sia alle altre caratteristiche peculiari del bene da alienare.

Le zone del territorio sono state suddivise al fine della valutazione e secondo la previsione del vigente P.R.G. in:

- Zone Residenziali di Completamento B1 – B3 – B4 – B5 – che comprendono aree edificabili a completamento dell'edificato esistente la cui urbanizzazione è già completata.
- Zone Residenziali di Espansione C1 – C2 – C3 – C4 – che comprendono aree edificabili la cui urbanizzazione deve ancora essere realizzata.
- Zone Industriali – Artigianali di completamento D1 – D2 – D5 – che comprendono aree edificabili a completamento dell'edificato esistente la cui urbanizzazione è già completata.
- Zone Industriali – Artigianali di espansione D3 – D4 che comprendono aree edificabili la cui urbanizzazione deve ancora essere realizzata.

L'indagine per determinare il valore venale delle aree edificabili presenti sul territorio comunale, ha come riferimento i corrispettivi economici risultanti dagli atti notarili pregressi, nonché i valori espressi degli operatori locali, in seguito all'indagine conoscitiva espletata dall'Ufficio Tecnico Comunale presso i tecnici professionisti e le agenzie immobiliari ed in ultimo i precedenti valori attribuiti dall'indagine espletata con relazione precedente del 28.11.2007.

Da tale verifica, si riscontra un aumento valutato nella misura del 5% circa, relativo alle aree residenziali di completamento e di espansione ed alle aree artigianali ed industriali.

**Dall'indagine sopraccitata erano emersi i valori delle aree fabbricabili indicati nelle tabelle di seguito riportate.**

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL VIGENTE P.R.G.	VALORI MEDI RICAVALI DA INFORMAZIONI DI MERCATO €/mq.	VALORI RICAVALI DALLA PRECEDENTE INDAGINE €/mq.	VALORI RICAVALI DALLA MEDIA DEI PRECEDENTI VALORI €/mq.
<b>B1 – B3 – B4 – B5</b>	<b>215,00</b>	<b>190,00</b>	<b>202,50</b>
<b>C1 – C2 – C3 – C4</b>	<b>190,00</b>	<b>170,00</b>	<b>180,00</b>

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL VIGENTE P.R.G.	VALORI MEDI RICAVALI DA INFORMAZIONI DI MERCATO €/mq.	VALORI ATTRIBUITI ANNO 2008 €/mq.
<b>D1 – D2 – D5</b>	<b>145,00</b>	<b>135,00</b>
<b>D3 – D4</b>	<b>120,00</b>	<b>110,00</b>

Tutto ciò premesso e per le motivazioni di cui sopra, si ritiene di determinare il valore minimo di riferimento delle aree fabbricabili del Territorio Comunale per la determinazione della base imponibile ai sensi dell'art. 5 del Regolamento I.C.I.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL VIGENTE P.R.G.	VALORI MEDI DI RIFERIMENTO PER APPLICAZIONE ART. 5 DEL REGOLAMENTO I.C.I. €/mq.
<b>B1 – B3 – B4 – B5</b>	<b>200,00</b>
<b>C1 – C2 – C3 – C4</b>	<b>180,00</b>
<b>D1 – D2 – D5</b>	<b>140,00</b>

Scanzorosciate, 27.11.2008