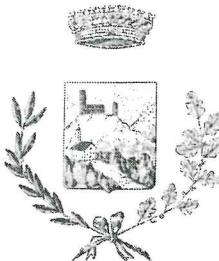


COPIA

Deliberazione n. 99



Comune di Baiso  
Provincia di Reggio Emilia

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 26 NOVEMBRE 2009

OGGETTO: ICI – DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2009.

L'anno DUEMILANOVE, addì VENTISEI del mese di NOVEMBRE alle ore 20,00 in Baiso, nella Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa comunale, vengono oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

Presenti

1.- ALBERTO OVI	Sindaco Presidente	SI
2.- ROBERTO MARZANI	Assessore	SI
3.- GIULIANO CASELLI	Assessore	SI
4.- FABRIZIO CORTI	Assessore	SI
5.- MAURO FANTINI	Assessore	NO
6.- GIULIO PAGNI	Assessore	SI
7.- SELENE PRODI	Assessore	SI

Partecipa il Segretario Comunale Sig. Dott. MAURO DE NICOLA  
il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. ALBERTO OVI - Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO: ICI – Determinazione valore aree fabbricabili per l’anno 2009.**

LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO:**

Che il Comune di Baiso è dotato di uno strumento urbanistico approvato, in variante Generale, con delibera di Giunta Regionale n. 1493 del 01.08.1997, successivamente modificato con n. 10 varianti parziali ai sensi dell’art. 14 e 15 della Legge Regionale 47/78;

Che con deliberazione n° 23 del 22.04.2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con la quale sono stati confermati gli ambiti edificatori già previsti nel PRG ed identificati nuovi ambiti residenziali e produttivi da inserire nel POC ;

Che il Comune di Baiso non si è ancora dotato nel RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) nel quale sono specificate le singole modalità costruttive per i novo ambiti inseriti nel PSC, mentre per le zone già previste nel vigente PRG valgono le normative di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Piano Regolatore Generale;

**CONSIDERATO** che il D. Lgs. n 446 del 15 dicembre 1997, art. 52 primo comma lettera G, prevede che i Comuni hanno facoltà di 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** l’art. 4, comma 1, del vigente regolamento comunale per l’applicazione dell’I.C.I. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28/02/2001 e successive modifiche ed integrazioni in base al quale la Giunta comunale determina periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune e altresì il comma 2 del medesimo articolo per il quale non si procede ad accertamento nel caso in cui l’imposta risulti versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella approvata dalla Giunta Comunale;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale n° 17 del 21.03.2007 con la quale il Comune di Baiso si era dotato dei valori di riferimento delle zone omogenee riferite al PRG,

**VALUTATA** l’opportunità di aggiornare detti valori per le aree fabbricabili nel territorio del Comune di Baiso, sia per fornire un utile orientamento ai contribuenti, sia per evitare il contenzioso con i medesimi in merito alla determinazione del valore di mercato delle aree fabbricabili, il quale per sua natura può essere oggetto di interpretazioni aleatorie ;

**VISTA** la relazione tecnica e la nuova tabella predisposta dal Responsabile del Settore Tecnico Progettuale Ferrari geom. Enrico e ritenuto opportuno avvalersi dei seguenti criteri per la determinazione delle aree fabbricabili:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d’uso consentita;
- d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l’edificazione, compresi gli adempimenti previsti dalla normativa tecnica del D.M. 14.09.2005 (sismica),
- e) prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

**CONSIDERATO:**

che quanto è riportato nelle tabelle allegate, è riferito ai valori medi di mercato, essendo riferito a ambiti omogenei e non a singoli lotti. Pertanto i valori determinati nella delibera di Giunta Comunale n. 17 del 21.03.2007 vengono lasciati invariati in considerazione della crisi edilizia in cui anche il Comune di Baiso è soggetto per le zone rimaste invariate rispetto al PRG, mentre per i nuovi ambiti si è proceduto alla stima relativa alla Superficie Utile Costruibile (SUC) in quanto i vari indici di utilizzazione fondiaria variano in relazione ai singoli ambiti;

che, in base a quanto sopra esposto, nella determinazione delle singole denunce ICI, il contribuente, in funzione alle oggettive caratteristiche del singolo lotto di terreno in rapporto alla distanza dalla viabilità principale, alla stabilità del sito, ad eventuali limitazioni sulla conformazione del lotto stesso, alla distanza rispetto ai centri abitati ed ai vari borghi, potrà apportare variazioni ai valori tabellari, fino ad un massimo del 25% da valutarsi caso per caso, per le zone confermate rispetto al PRG, mentre per i nuovi ambiti introdotti dal PSC gli abbattimenti potranno essere di minore entità, essendo già stati calcolati, come specificato nella relazione, valori inferiori a quelli del PRG. Di ciò il contribuente dovrà dare ampia giustificazione scritta (perizia geologica, perizia tecnica firmata da tecnico abilitato, completa dei rilievi grafici della orografia del terreno e di documentazione fotografica) da allegare alla dichiarazione ICI. Gli Uffici Comunali potranno effettuare controlli ed apportare modifiche qualora le valutazioni dichiarate non siano palesemente non giustificate;

**DATO** atto altresì che i valori contenuti nelle allegate tabelle, sono medi di mercato, pertanto, qualora vi siano atti pubblici, rogiti o perizie giurate depositate in uffici pubblici riguardanti i terreni specificatamente oggetto della contribuzione o posti nello stesso comparto edificatorio, che riportino valori anche notevolmente diversi, si dovranno adottare questi ultimi, a prescindere dai valori tabellari

**VISTO** il parere reso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica riprodotto in calce alla presente deliberazione e dato atto che non viene espresso il parere di regolarità contabile in quanto la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Con voti unanimi legalmente espressi;

**DELIBERA**

1. Di prendere atto ed adottare a decorrere dal 22.04.2009 la proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale per la determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili e per zone omogenee, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta sugli Immobili ed indicati nella tabella "A" relativa alle sole aree di nuova istituzione e/o modificate dal nuovo strumento urbanistico, allegata alla presente delibera e della quale fa parte integrante;
2. Di confermare i valori come da delibera della Giunta Comunale del 21.07.2007, n° 17 in vigore dal 01.01.2007, per tutte le aree già previste dal PRG come "zone residenziali di completamento" e non oggetto di modifica dal nuovo strumento urbanistico ed indicati nell'allegato "B" che anch'esso forma parte integrante della presente Deliberazione,
3. Di confermare altresì i valori dei compatti residenziali di espansione, asseverati da convenzione, già notificati agli interessati;
4. Di dare atto altresì che l'adozione dei valori tabellari nella denuncia ICI, così come descritto e con le eccezioni riportate in premessa, comporta l'impegno da parte del Comune di non dar luogo ad ulteriori accertamenti;

5. Di disporre che del contenuto della presente deliberazione sia data la più ampia pubblicità e informazione alla cittadinanza in tutte le forme ritenute utili e necessarie.

Inoltre, con separata ed unanime votazione,

## D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 4°, del D.Lgs 18.08.2000, n. 267.

### PARERI EX ART. 49 DELLA LEGGE 18.08.2000 N.267

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime PARERE FAVOREVOLE.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ferrari Geom. Enrico

ALLEGATO "A"

VALORE AREE FABBRICABILI SOGGETTE AD INSERIMENTO NEL POC DAL 22/04/2009				
N° ORDINE	LOCALITÀ	VALORE AL MQ. SUC	SUC	DESTINAZIONE URBANISTICA
1	BORGO VISIGNOLO BASSO ACA 1	€ 125,00	MQ. 1.400	RESIDENZIALE
2	PONTE GIORGIELLA ACA 2	€ 83,00	MQ. 1.083	RESIDENZIALE
3 X	PIOLA ACA 3	€ 78,00	MQ. 700	RESIDENZIALE
4	S. CASSIANO CHIESA ACA 4	€ 70,00	MQ. 1.650	RESIDENZIALE
5	LUGAGNANA ACA 5	€ 68,00	MQ. 1.400	RESIDENZIALE
6	CANOVELLA ACA 6	€ 72,00	MQ. 1.133	RESIDENZIALE
7	PONTESECCHIA APA 1	€ 122,00	MQ. 1.100	RESIDENZIALE
8	CA' TALAMI APA 2	€ 40,00	MQ. 2.000	RESIDENZIALE
9	TRESINARO APA3	€ 50,00	MQ. 400	RESIDENZIALE
10	OSTERIA VECCHIA ATR 1	€ 113,00	MQ. 1.050	RESIDENZIALE
11	BORGO VISIGNOLO BASSO ATR 2	€ 125,00	MQ. 488	RESIDENZIALE
12	CA' DI MARTINO ATR 3	€ 60,00	MQ. 1.050	RESIDENZIALE
13	PONTESECCHIA ATR 5	€ 145,00	MQ. 200	RESIDENZIALE
14	SASSOGATTONE ATR 6	€ 125,00	MQ. 300	RESIDENZIALE
15	BORGO VISIGNOLO BASSO DR 1	€ 125,00	MQ. 650	RESIDENZIALE
16	MONTECCHIO DR 2	€ 48,00	MQ. 7.500	RESIDENZIALE
17 X	CA' D'OVIO DR 3	€ 72,00	MQ. 1.640	RESIDENZIALE
18	CASALETTO - PONTE SECCHIA DR 4	€ 59,00	MQ. 1.000	RESIDENZIALE
19	COLLINA DR5	€ 81,90	MQ. 6.732	RESIDENZIALE

<b>20</b>	<b>CA' DI GETO DR 6</b>	<b>€ 94,00</b>	<b>MQ. 2.000</b>	<b>RESIDENZIALE</b>
<b>21</b>	<b>CA' DI GETO ATP 1</b>	<b>€ 80,00</b>	<b>MQ. 5.340</b>	<b>PRODUTTIVO</b>
<b>22</b>	<b>MALPASSO – FORNACE ATP 2</b>	<b>€ 70,00</b>	<b>MQ. 3.000</b>	<b>PRODUTTIVO</b>
<b>23</b>	<b>OSTERIA VECCHIA DP 1</b>	<b>€ 50,00</b>	<b>MQ. 3.825</b>	<b>PRODUTTIVO</b>
<b>24</b>	<b>SASSOGATTONE DP 2</b>	<b>€ 45,00</b>	<b>MQ. 5.110</b>	<b>PRODUTTIVO</b>

Baiso. lì 26.11.2009

IL TECNICO COMUNALE  
(geom. Enrico Ferrari)

ALLEGATO B – Valori medi delle aree fabbricabili, per l’anno 2009, distinti per intervento e secondo le seguenti zone omogenee

ZONA N° 2		Espansione già urbanizzata	
C	GAVIA	€ 75,00	
C	CASELLA	€ 75,00	
C	DEBBIA	€ 75,00	
C	BORGONOVO	€ 75,00	

FASCIA N.	LOCALITA'	VALORE DAL 01/01/2009 AL MQ./SF	
		Completamento	
ZONA n° 3		Espans. già urbanizzata	
A	MAESTA'	€ 61,00	
A	COLLINA	€ 61,00	
A	MONTIPO'	€ 61,00	
A	CA' DEL FABBRO	€ 61,00	
A	CASTELVECCHIO	€ 61,00	
B	PONTE GIORGIELLA	€ 54,00	
B	GAMBARELLI	€ 54,00	
B	CASTAGNETO	€ 54,00	
B	SASSOGROSSO	€ 54,00	
B	MONTE FARAOONE	€ 54,00	
B	CANOVELLA	€ 54,00	
B	S. CASSIANO CHIESA	€ 54,00	
B	PIOLA	€ 54,00	
B	BORGO VISIGNOLO ALTO	€ 54,00	
B	CAMPACCIO	€ 54,00	
B	TENEGGIA	€ 54,00	

FASCIA N.	LOCALITA'	VALORE DAL 01/01/2009 AL MQ./SF

ALLEGATO B – Valori medi delle aree fabbricabili, per l’anno 2009, distinti per intervento e secondo le seguenti zone omogenee

FASCIA LOCALITA'	VALORE DAL 01/01/2009 AL MQ/SF	ZONE RESIDENZIALI IN GENERE	
		Completamento	
ZONA N.1		Espans. già urbanizzata	
A MURAGLIONE	€ 130,00		
B BAISO Capoluogo	€ 108,00		
B s. Lorenzo	€ 108,00		
ZONA N 2			
A CA' GETI	€ 101,00		
A LUGO	€ 101,00		
A PONTESECCHIA	€ 101,00		
A MALPASSO – FORNACE	€ 101,00		
A OSTERIA VECCHIA	€ 101,00		
A CARNIONE	€ 101,00		
B MONTECCHIO	€ 93,00		
B FONTANAZZO	€ 93,00		
B SOTTOCOLLINA	€ 93,00		
B VIA LIDO DEI CALANCHI	€ 93,00		
B BORGO VISIGNOLO BASSO	€ 93,00		
B SCALUCCIA	€ 93,00		
B SASSOGATTONE	€ 93,00		
B CA' PENSIERI	€ 93,00		
FASCIA N.	VALORE DAL 01.01.2009 AL MQ./SF		
LOCALITA'	Completamento		

ALLEGATO B – Valori medi delle aree fabbricabili, per l’anno 2009, distinti per intervento e secondo le seguenti zone omogenee

<b>ZONA N° 4</b>		<b>Completamento</b>		
		<b>Espansione già urbanizzata</b>		
A	CALICETO	€	46,00	
A	LUGARA	€	46,00	
A	GUILGUELLA	€	46,00	
A	CA' CAMILLO	€	46,00	
A	CASINO	€	46,00	
A	PRADELLE	€	46,00	
A	MONTE LUSINO	€	46,00	
A	CASSINAGO	€	46,00	
A	TRESINARO	€	46,00	
	CASTELLO S.			
A	ROMANO	€	46,00	
A	CA' DI MARTINO	€	46,00	
	S. ROMANO			
A	CHIESA	€	46,00	
A	S. GIUSEPPE	€	46,00	
A	PREDA	€	46,00	
	CASONE			
A	LUCENTA	€	46,00	
A	CA' D'OVIO	€	46,00	
A	SAN SALVATORE	€	46,00	
A	COSTA BASSA	€	46,00	
A	LUGAGNANA	€	46,00	
A	RIVIERA	€	46,00	
B	MONTE	€	39,00	
B	MONTE CASALE	€	39,00	
B	CA' TALAMI	€	39,00	
B	CA' D'ORIO	€	39,00	
B	PINO ALTO	€	39,00	
B	SARZANA	€	39,00	
B	CA' AGUZZOLI	€	39,00	
	ALTRE	€	33,00	

Baiso. li 26.11.2009

IL TECNICO COMUNALE  
(geom. Enrico Ferrari)

**OGGETTO: Ici – Determinazione dei valori delle aree fabbricabili incluse nel nuovo PSC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 22.04.2009.**

## **RELAZIONE TECNICA**

### **Introduzione e valutazioni generali**

La presente relazione è redatta al fine di determinare i valori di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2009 incluse nel PSC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 23 del 22.04.2009, ai fini della determinazione del calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), istituita con D. Lgs.30.12.1992, n° 504.

Le valutazioni di che trattasi sono state calcolate in base ai valori delle aree fabbricabili inserite nel vigente PRG come “Zona Residenziale di Espansione ed approvate con deliberazione della Giunta Comunale n° 17 del 21.03.2007, con abbattimento di valore determinato dalla mancata approvazione da parte del Comune del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio e del POC (Piano Organizzativo Comunale).

Si specifica inoltre le aree inserite nel PSC come “Ambiti di Nuovo Impianto” non corrispondono esattamente sia come utilizzazione urbanistica sia come localizzazione alle ex zone residenziali di espansione.

### **Metodologia operativa**

Tutto ciò premesso ed a compendio di quanto sopra esposto, si è predisposta la seguente metodologia operativa per la determinazione del valore in comune commercio delle aree fabbricabili sia residenziali che produttive o per servizi, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/92, e successive modificazioni ed integrazioni:

I criteri ispiratori per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili sono i seguenti:

- a) Zona territoriale di ubicazione,
- b) Capacità edificatoria consentita,
- c) Oneri relativi alla differente normativa del PSC,
- d) Orografia del comparto,
- e) Stato di consistenza delle eventuali opere di urbanizzazione esistenti,
- f) Distanza dall'ubicazione dei servizi in rete e dalla viabilità di riferimento,
- g) Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Pertanto è stata redatta la presente tabella di valori, suddivisa per i vari comparti:

L'adozione dei valori tabellari nella denuncia ICI, così come descritto e con le eccezioni sopra riportate, comporta l'impegno da parte del Comune di non dar luogo ad ulteriori accertamenti.

Baiso, li 26.11.2009

IL TECNICO COMUNALE  
(geom. Enrico Ferrari)

**Letto, approvato e sottoscritto.**

IL PRESIDENTE  
f.to Alberto Ovi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to De Nicola dr. Mauro

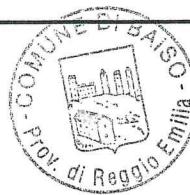
---

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio il **11 dicembre 2009** e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al **26 dicembre 2009** ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Baiso, li **11 dicembre 2009**  
Reg. pubbl. n. 371

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to De Nicola dr. Mauro

Per copia conforme all'originale.  
Baiso, li **11 dicembre 2009**



IL SEGRETARIO COMUNALE  
De Nicola dr. Mauro

**LA PRESENTE DELIBERAZIONE:**

- è stata affissa all'albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal **11 dicembre 2009** al **26 dicembre 2009** come prescritto dall'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, senza reclami;
- È stata trasmessa in elenco in data **11 dicembre 2009** ai sig.r Capigruppo consiliari così come previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO 21 DIC 2009

decorsi 10 gg. dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267);

Baiso, li 21 DIC 2009

F.to. IL SEGRETARIO COMUNALE

**DR. MAURO DE NICOLA**

---

Per copia conforme all'originale.  
Baiso, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE