



**COPIA**

# COMUNE DI BALZOLA

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

\*\*\*\*\*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 4

**OGGETTO : DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE  
FABBRICABILI AI FINI I.C.I.**

L'anno **DUEMILAUNDICI** addì **TRENTUNO** del mese di **MARZO** alle ore **18.00** nella sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalità prescritte dalle vigenti normative, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio Comunale in seduta **ORDINARIA** di prima convocazione.

Fatto l'appello risultano:

N°	COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
1	BERGOGLIO Gianfranco	SI	
2	TORRIANO Marco	SI	
3	BACHIS Aldo	SI	
4	COSTANZO Enrico	SI	
5	GABBAN Vander	NO	SI
6	SILANO Carlo	NO	SI
7	RANDAZZO Pietro	SI	
8	DEAMBROGIO Franca	SI	
9	RASCA Daniela	SI	
10	CARTURAN Luigi	SI	
11	BARALE Giuseppe	SI	
12	GRIGNOLIO Stefano	SI	
13	COPPA Mauro	SI	

Con l'intervento e l'opera del sig. **PALMIERI dr. Sante** - **SEGRETARIO COMUNALE**, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Signor **BERGOGLIO Gianfranco**, nella sua qualità di **SINDACO** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che :

- con deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 9/2/2000 è stato provveduto alla approvazione di Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, con la quale vengono disciplinate le modalità applicative dell'imposta stessa sulla base delle vigenti norme di legge e delle potestà regolamentari attribuite al Comune dall'art. 59 del D. Lgs n. 446/97;
- con deliberazione Consiglio Comunale n. 11 del 13/04/2007 il regolamento di cui sopra è stato adeguato alla legge n. 296 del 27/12/2006 (finanziaria 2007) ;
- tra gli oggetti d'imposta sono previste ai sensi dell'art. 5 del D Lgs n. 504/92 le aree fabbricabili , la cui base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno cui l'imposta si riferisce ;

DATO ATTO che avvalendosi della potestà prevista dall'art. 59 – comma 1 punto g) il Regolamento per l'applicazione dell'ICI sopra citato ha previsto all'art. 6 – comma 5 la determinazione da parte del Consiglio Comunale, entro i termini stabiliti per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno di riferimento e per zone omogenee, dei valori venali di riferimento delle aree fabbricabili ;

VISTO che :

- tale norma regolamentare ha lo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso limitando il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato ;
- che peraltro le attuali aree fabbricabili inserite nel vigente Piano Regolatore Generale sono ubicate in zone già urbanizzate e comunque omogenee per cui non si ritiene di dover individuare valori diversi ;
- che peraltro occorre provvedere anche a determinare il valore venale delle aree oggetto di recupero edilizio che comporti l'inutilizzo dell'immobile

VISTI i pareri favorevoli dei Responsabili dei Servizi ai sensi art. 49 D. Lgs. n. 267/2000 ;

È STATA predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale una relazione che si allega sub. A) , relativa all'anno 2011 ;

IL SINDACO espone brevemente , rimarcando che i valori sono stati modificati rispetto agli anni precedenti a seguito dell'avvenuta presa d'atto, da parte degli Organi Tecnici Regionali, dell'esecuzione delle opere di mitigazione del rischio idrogeologico con conseguente possibilità edificatoria delle aree inserite nel PRGC;

SI PASSA alla votazione :

CON VOTI favorevoli n. 7 contrari zero astenuti n. 4 (minoranza) espressi in modo palese

## DELIBERA

1. DARE ATTO che la premessa viene confermata quale parte integrante del presente atto ;
2. DETERMINARE il valore venale delle aree fabbricabili , nella misura di € 15,00 al mq , come risultante dall'allegata relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale per le motivazioni in essa contenute (All. A) ;
3. DETERMINARE il valore venale delle aree oggetto di recupero edilizio ai sensi art.6 comma 7 del vigente Regolamento ICI , nella misura di € 20,00 al mq , come risultante dall'allegata relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale per le motivazioni in essa contenute (All. A) ;
4. DARE ATTO che il valore di cui sopra viene stabilito ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta comunale sugli immobili ;
5. DARE ATTO che tale valore venale viene stabilito per l'anno 2011 ;
6. DARE ATTO che il Regolamento per l'applicazione dell'ICI disciplina le modalità applicative dell'imposta .

# COMUNE DI BALZOLA

Provincia di Alessandria

\*\*\*\*\*

## **PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

ART. 49 Decreto Legislativo n. 267/2000

Provveduto all'istruttoria della pratica di deliberazione;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE alla proposta di adozione del provvedimento deliberativo ad oggetto "DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI I.C.I." in ordine alla regolarità tecnica .

Balzola, lì 25/03/2011

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

F.to DEBERNARDI geom. Livio



## COMUNE DI BALZOLA

### DETERMINAZIONE VALORE VENALE DEI TERRENI EDIFICABILI

Con deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 26/11/2010, l'amministrazione Comunale di Balzola adottava, in adempimento ai disposti della DGR 2-11830 del 28/7/2009, specifica documentazione tecnica finalizzata alla eliminazione del rischio idraulico di una parte del territorio inserita in classe geomorfologica RME con rischio elevato.

Che detta deliberazione C.C. n. 30/2010 prendeva atto della realizzazione delle opere sovraterritoriali di messa in sicurezza degli argini del fiume Po, minimizzando il rischio idraulico del territorio.

Che con nota 09/02/2011, la Regione Piemonte - Settore Difesa Suolo, prendendo atto della documentazione, non ha rilevato elementi ostativi alla eliminazione dell'area RME.

Risultano pertanto pienamente applicabili le tipologie edificatorie di nuovo impianto e di ampliamento degli edifici esistenti, seppur con alcune cautele costruttive.

L'art. 59 del D. Lgs. vo 446/97 assegna al Comune la podestà regolamentare in materia di ICI, ed in particolare alla lettera g) si prevede la possibilità periodica di ridefinire per zone omogenee i valori venali delle aree fabbricabili.

Il regolamento per l'applicazione dell'ICI approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 09/2/2000 e s.m.i. prevede l'adozione di provvedimento consiliare di determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, contestuale all'approvazione del bilancio stesso.

Considerata la carenza di atti di acquisto di terreni edificabili nel territorio comunale determina la carenza di atti significativi e pertanto si è provveduto ad analizzare i valori venali al mq applicati nei comuni limitrofi ed aventi similari condizioni di classe demografica, configurazione del terreno e vicinanza dai centri urbani di maggior attrazione commerciale.

Sulla base delle considerazioni sopraesposte, il sottoscritto analizzate le caratteristiche intrinseche dei lotti, e la conseguente capacità edificatoria, ed estrinseche, relative all'ubicazione degli stessi propone il seguente valore venale delle aree fabbricabili sia a destinazione residenziale, commerciale o produttiva, determinato in netti:

<b>costo al mq di terreno edificabile, residenziale, produttivo.</b>	<b>€/mq.</b>	<b>15,00</b>
--	--------------	--------------

Inoltre poiché l'art. 6 comma 7 del regolamento ICI sopracitato prevede che, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione o in alternativa nei casi di recupero edilizio identificati come risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art. 3 lett. C- D, T.U. DPR 380/2001) la base imponibile non sia la rendita catastale dell'immobile ma il solo valore venale del sedime oggetto di intervento, risulta necessario determinare uno specifico valore unitario. Logicamente risulta necessario provvedere a differenziare il valore venale delle aree fabbricabili ex novo, da quelle aree con interventi di recupero edilizio in corso.

Questo Ufficio eseguite opportune valutazioni sul tessuto edilizio diffuso e di vecchio impianto, ove è più probabile l'esecuzione di interventi di recupero, e rilevato che questo è caratterizzato da lotti di modeste dimensioni propone il seguente valore da applicarsi al mq di superficie urbanisticamente omogenea che contenga il fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione.

<b>costo al mq aree con recupero edilizio in centro abitato</b>	<b>€/mq.</b>	<b>20,00</b>
---	--------------	--------------

Balzola, lì 25/03/2010

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to DEBERNARDI geom. Livio

Data lettura del presente verbale viene approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to BERGOGLIO Gianfranco

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to PALMIERI dr. Sante

---

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata , in data odierna , per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32 , comma 1 , della legge 18 giugno 2009 , n. 69) .

Lì 9/4/2011

L'ADDETTO ALLE PUBBLICAZIONI  
F.to DELMIGLIO Germano

---

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

Lì 9/4/2011

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to AVINO dr.ssa Mariarosaria

---

ESTREMI DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_

per la scadenza del termine di 10 giorni (art. 134 - 3° comma - D. Lgs. n. 267/2000) essendo stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune il giorno \_\_\_\_\_

essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 – 4° comma – D. Lgs. n. 267/2000 .

Lì \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE