

Comune di Cervignano d'Adda

cod.ente 10961

deliberazione n. 3

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria di prima convocazione in seduta pubblica

OGGETTO: Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai sensi del D.Lgs 15.12.97 n. 446 art. 59 lett. g)

L'anno duemiladue addì ventuno del mese di gennaio alle ore 18 nella sala delle adunanze consiliari

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano:

	Presente	Assente
• OLDINI GIOVANNI	si	
• DOSSENA VALERIO	si	
• MARICONTI ANDREINA	si	
• ASTI ENRICO	si	
• LOBBIA GIOVANNA	si	
• TARLETTI FRANCESCO	si	
• CAVAGNERA OSVALDO		si
• EVANGELISTA CARLO		si
• CAVALLOTTI ANTONIO		si
• VELLI GIUSEPPE		si
• AMATO GIOVANNI	si	
• SANTOMAURO FONTE		si
Totale	7	5

partecipa il Segretario comunale dott.ssa Mariagiovanna Guglielmini il quale provvede alla redazione del presente verbale. Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti il sig. Oldini Giovanni - Sindaco - assume la Presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato, posto al n. 3 dell'ordine del giorno.

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 15.12.97 N. 446.

IL SINDACO

Premesso:

che il decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 ed in particolare l'art. 59, lettera g) dà la possibilità 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 inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Vista la relazione, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, effettuata dall'Ing. Giuseppe Bergomi con studio in Lodi, che identifica i valori delle aree, divise per zone omogenee mediante verifica degli atti di transazione tra vivi trasmessi in Comune e relativi ad immobili siti in Comune di Cervignano d'Adda e gli accertamenti effettuati dall'Ufficio del Registro;

Considerato che i valori sono altresì congrui a quelli espressi dal bollettino dei prezzi della Camera di Commercio di Lodi;

Ritenuto opportuno approvare i valori individuati dalla relazione dando atto che questi saranno soggetti a periodica rivalutazione adeguandoli all'andamento del mercato;

PROPONE

1) di approvare i seguenti valori delle aree edificabili comunali:

ZONA	VALORI IN EURO/MQ
- zona Br residenziale di recupero.....	59,39
- zona B residenziale di completamento.....	46,48
- zona D1 per complessi industr. esist.....	33,56
- zona D2 per nuovi complessi produttivi.....	23,24
- area a standards urbanistico.....	8,00
- area per strade	6,20

2) di stabilire la riduzione del 20% sui valori di quelle aree classificate nelle zone omogenee B e Br che, per conformazione e ubicazione geografica (es. tra due strade, tra roggia e strada, tra roggia e roggia dove per roggia si intende canale indicato catastalmente) possono essere utilizzate solamente ad orto e ospitare solo costruzioni con tipologia a box e non ad abitazione (sono escluse dalla riduzione quelle che possono essere accorpate ad altre aree in modo da permettere comunque l'edificazione di un organismo abitativo ancorchè di dimensioni modeste o di aumentare la possibilità edificatoria dell'area confinante già edificata senza ricorrere ad ulteriori atti notarili di trasferimento di volumi).

La presenza delle condizioni per la concessione della riduzione sarà effettuata sulla



COMUNE di CERVIGNANO D'ADDA

PROVINCIA di LODI

P.za Municipio, 1 - Tel. 029813002 * Fax 0298850125

Allegato alla delibera del Consiglio comunale n. 3 del 21 gennaio 2002

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Sulla proposta di cui sopra il sottoscritto responsabile del servizio esprime parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 267/00: PARERE FAVOREVOLE



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Guglielmini d.ssa Mariagiovanna

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Sulla proposta di cui sopra il responsabile del servizio sottoscritto esprime parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 267/00: PARERE FAVOREVOLE



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Amneris Mazzucco

RELAZIONE TECNICA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI SENSI DEL DECRETO LEGISLATIVO 15.12.97 N. 446

il decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 ed in particolare l'art. 59, lettera g) dà la possibilità 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 inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

il comune di Cervignano d'Adda è dotato di P.R.G. definitivamente e superiormente approvato a norma delle vigenti disposizioni legislative;

detto piano regolatore ammette le seguenti aree con destinazione diversa dalla destinazione agricola:

- zona Br residenziale di recupero soggetta a piano esecutivo e con $I_f = 2,5$ mc/mq
- zona B residenziale di completamento con $I_f = 1,5$ mc/mq
- zona D1 per complessi industriali e artigianali esistenti
- zona D2 per nuovi complessi produttivi
- area a standards urbanistico
- area per strade

per ogni tipo di zona lo strumento urbanistico vigente ha proprie norme ed indici che contraddistinguono e differenziano economicamente la zona omogenea

ogni terreno ha poi delle possibilità effettive di edificazione in rapporto alla forma oltre che alla posizione geografica e all'estensione

dagli atti di transazione tra vivi dell'ultimo triennio trasmessi dai notai

all'ufficio comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ho rilevato i seguenti indicativi valori che possono essere assunti quali valori di riferimento:

atto	zona	Euro/mq
5.9.2000	B	61,90
21.4.2000	B	26,80
17.2.98	B	40,20

gli accertamenti dell'ufficio del registro di cui ho notizia riportano i seguenti valori:

Milano 5.5.99	B	25.80
---------------	---	-------

La Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Lodi sulla propria pubblicazione "*Prezzi degli immobili in Lodi e Provincia*" n. 6 pubblicata nel luglio 2001 e relativa al primo semestre 2001, rileva per le aree edificabili urbanizzate all'interno del comune di Cervignano d'Adda i valori medi compresi tra Euro 51,65 e Euro 61,97

inoltre sono a conoscenza dell'unico atto espropriativo di terreno non agricolo sul territorio comunale, la cui valutazione è stata accertata dall'amministrazione provinciale di Lodi il 31.6.1999 ad un valore venale unitario di euro/mq. 27,84 per un'area B di completamento residenziale

I valori delle aree comprese nelle zone omogenee diverse da quelle della zona B possono essere facilmente desunti e calcolati tenendo conto dei parametri di riferimento, degli indici diversi e delle spese che l'edificazione richiede in queste aree: è semplicistico un calcolo proporzionale per la zona Br con riferimento solamente a maggior volume edificabile perché tale zona richiede non solo la redazione di un piano esecutivo, ma ha un minor valore di mercato perché lo sfruttamento di tutto il volume obbliga a realizzare appartamenti e non villette, e questo in un piccolo comune dove l'abitazione richiesta dal mercato è quella dotata di uno spazio esclusivo a verde e non l'appartamento;

Tutto quanto sopra esposto accertato e verificato, il sottoscritto dott. Ing. Giuseppe Bergomi, a seguito di specifico incarico

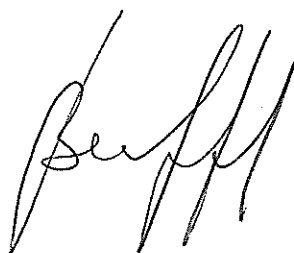
INDICA

Per l'anno 2002, per le aree non agricole e per zone omogenee in comune commercio, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 art. 59 lett. (g), i seguenti valori di riferimento:

ZONA	VALORI IN EURO/MQ
- zona Br residenziale di recupero.....	59,39
- zona B residenziale di completamento.....	46,48
- zona D1 per complessi industr. esist.....	33,56
- zona D2 per nuovi complessi produttivi.....	23,24
- area a standards urbanistico.....	8,00
- area per strade	6,20

fa presente che sarebbe opportuna una riduzione del 20% sui valori di quelle aree classificate nelle zone omogenee B e Br che, per conformazione e ubicazione geografica (es. tra due strade, tra roggia e strada, tra roggia e roggia dove per roggia si intende canale indicato catastalmente) possono essere utilizzate solamente ad orto e ospitare solo costruzioni con tipologia a box e non ad abitazione (sono escluse dalla riduzione quelle che possono essere accorpate ad altre aree in modo da permettere comunque l'edificazione di un organismo abitativo ancorchè di dimensioni modeste o di aumentare la possibilità edificatoria dell'area confinante già edificata senza ricorrere ad ulteriori atti notarili di trasferimento di volumi). Per ridurre il contenzioso sull'applicazione di questa norma e cioè perché il valore dell'area abbia la possibilità di questa riduzione sarebbe necessaria una certificazione chiesta e rilasciata gratuitamente dall'ufficio tecnico comunale.

Cervignano d'Adda, data della deliberazione di approvazione



base di una certificazione chiesta e rilasciata gratuitamente dall'ufficio tecnico comunale.

3) di dare atto che i valori indicati saranno soggetti a periodica rivalutazione adeguandoli all'andamento del mercato;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il D.Lgs 504/1992;

Visto il D.Lgs. 446/1997;

Visto il D.lgs. 267/2000;

Visti i pareri dei responsabili dei servizi;

Con voti FAVOREVOLI UNANIMI

DELIBERA

Di approvare la su riportata proposta di deliberazione in ogni sua parte e condizione

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
dott. ing. Giovanni Oldini



IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa Mariagiovanna Guglielmini

Si certifica che questa deliberazione è stata affissa in copia all'albo comunale
il giorno 23 GEN. 2002 e vi rimarrà pubblicata per quindici
giorni consecutivi dal 23 GEN. 2002 al 6 FEB. 2002
dalla residenza comunale, addì 23 GEN. 2002



IL SEGRETARIO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi dieci giorni dalla suindicata data di inizio della
pubblicazione, è divenuta esecutiva il 10.1 FEB. 2002

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 1, del
Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, atti Comitato regionale di controllo n.
seduta del



IL SEGRETARIO COMUNALE