



# COMUNE DI CASALMAGGIORE

PROVINCIA DI CREMONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 28 DEL 23/02/2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), A SEGUITO DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL P.G.T., PER L'ANNO D'IMPOSTA 2023**

L'anno duemilaventitre questo giorno ventitre del mese di Febbraio alle ore 18:10 , convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Per chiamata all'appello iniziale e per entrate/uscite successive, risultano presenti

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presenza</i>
BONGIOVANNI FILIPPO	Sindaco	S
LEONI GIOVANNI GIUSEPPE	Assessore	S
BARONI TEODOLINDA	Assessore	S
MICOLO MARCO	Assessore	S
VALENTINI SARA	Assessore	S
MANFREDI SARA	Assessore	S

Presenza: 6

Assenza: 0

Assiste alla seduta incaricato della redazione del verbale il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, Dott.ssa Sabina Candela

Il presidente, dott. Filippo Bongiovanni in qualità di SINDACO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento relativo all'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 22/05/2020;

VISTO l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il comma 738 che stabilisce che “... A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783. ...”;
- il comma 741, lett. d) che stabilisce che “...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...”;
- il comma 746 stabilisce che “in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”;
- il comma 746 che stabilisce che “... Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...”;
- il comma 777, lett. d) che stabilisce che i Comuni possono “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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 23/04/2022 con la quale sono stati determinati i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2022;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 10/11/2022, pubblicata il 24/11/2022, con la quale è stata adottata la variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);

CONSIDERATO che con la variante di cui sopra sono state modificate le denominazioni degli ambiti urbanistici del territorio comunale, ai fini di rendere conforme lo strumento urbanistico ai dettami e criteri previsti dalla L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i.;

RITENUTO pertanto necessario adeguare i valori venali delle aree fabbricabili alla nuova classificazione introdotta dalla variante generale allo strumento urbanistico sopra richiamata;

VISTO lo “studio sui valori di mercato delle aree edificabili ai fini dell’IMU ubicate nel territorio comunale” prot. n. 4170/2023 del 22.02.2023 (allegato “A”), contenente la proposta di “Determinazione dei valori venali di riferimento delle aree edificabili ai fini dell’Imposta Municipale Propria (I.M.U.), a seguito dell’adozione della variante al P.G.T., per l’anno d’imposta 2023”, a firma dell’arch. Simone Cadenazzi, Responsabile del Settore Urbanistica, con la relativa tabella (allegato “B”);

VERIFICATO che i valori venali indicati nell’allegato “B” sono stati determinati avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all’indice di edificabilità, alla destinazione d’uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche ai sensi dell’art. 1, comma 746, L. 160/2019;

RICHIAMATO l’art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. n. 203 del 2005, conv. con modif. dalla L. n. 248/2005, e dell’art. 36, comma 2, del D.L. n. 223/2006, conv. con modif. dalla L. n. 248/2006, che hanno fornito l’interpretazione autentica dell’art. 2, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 504 del 1992, in base a cui *“l’edificabilità di un’area, ai fini dell’applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev’essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel Piano Regolatore Generale adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione dello stesso da parte della Regione e dall’adozione di strumenti urbanistici attuativi”*;

RICHIAMATO altresì l’art. 1, comma 746 della L. 160/2019 che con riferimento alle aree fabbricabili stabilisce che il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione, o far data dall’adozione degli strumenti urbanistici;

RITENUTO di applicare i valori indicati nell’allegato “B” per tutto l’anno 2023;

RICHIAMATO l’art. 48 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal responsabile del settore Finanziario sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile sulla proposta di deliberazione e ciò ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi palesemente e per alzata di mano;

## **D E L I B E R A**

1. di determinare i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell’Imposta Municipale Propria (IMU) a seguito dell’adozione della variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), per l’anno d’imposta 2023, come da tabella riportata nell’allegato “B”;
2. di stabilire che qualora l’imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello indicato nella tabella allegato “B” deliberato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta;

3. di precisare che i valori venali orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Casalmaggiore, qui approvati con l'obiettivo di agevolare i contribuenti ai fini dell'esatta determinazione dell'imposta dovuta a titolo di imposta municipale propria (IMU), sono stati determinati avuto riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, ai sensi dell'art. 1, comma 746, L. 160/2019;
4. di attribuire al funzionario IMU – dott.ssa Araldi Manuela - tutte le incombenze gestionali afferenti al presente atto, ivi compresa la pubblicazione dello stesso nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" sul sito internet istituzionale;
5. di trasmettere copia del presente atto ai Settori Economico Finanziario e Risorse Umane, Urbanistica, nonché alla U.O. Tributi per quanto di rispettiva competenza;

ed infine, vista l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione unanime e favorevole espressa palesemente per alzata di mano,

### **DELIBERA**

6. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto approvato e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**  
dott. Filippo Bongiovanni

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott.ssa Sabina Candela

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*

## ALLEGATO - B -

### Comune di Casalmaggiore

#### Tabella valori delle aree fabbricabili attribuiti ai fini I.M.U. attribuzione dei valori determinati per l'anno di imposta 2023

\* valori da applicare nel caso di aree libere non assoggettate a Piano di Recupero

n°	destinazione urbanistica delle aree nei due P.G.T. (1)	valore in € al mq.	valore in € al mq.	valore in € al mq.
		Capoluogo	Vicobellignano Vicomosciano	altre frazioni
1	Nucleo di Antica Formazione – <b>N.A.F.</b> (con area e fabbricato in unica scheda catastale di U.I.) – compreso gli ambiti definiti “presenza non agricola in contesto agricolo”;	vedi nota (2)	vedi nota (2)	vedi nota (2)
2	Nucleo di Antica Formazione – <b>N.A.F.</b> (area indipendente con proprio identificativo catastale e non costituente pertinenza al fabbricato) – compreso gli ambiti definiti “presenza non agricola in contesto agricolo”;	100,00 40,00*	65,00 26,00*	50,00 20,00*
3	Nucleo di Antica Formazione – <b>N.A.F.</b> in contesto agricolo <b>SASE</b> - (con area e fabbricati in unica scheda catastale di U.I.);	vedi nota (3)	vedi nota (3)	vedi nota (3)
4	Nucleo di Antica Formazione – <b>N.A.F.</b> in contesto agricolo <b>SASE</b> - (area indipendente con proprio identificativo catastale e non costituente pertinenza al fabbricato);	10,00	10,00	10,00
5	Tessuto Urbano Consolidato – <b>T.U.C. residenziale;</b>	85,00	60,00	45,00
6	Tessuto Urbano Consolidato – <b>T.U.C. produttivo;</b>	45,00	35,00	25,00
7	Aree non soggette a trasformazione urbanistica (aree nel P.G.T. con simbolo “p.a.” – “v.a.” – “m.a.”);	5,00	5,00	5,00

1 vigente e/o in salvaguardia di adozione;

2 valore intrinseco al fabbricato con rendita catastale;

3 valore intrinseco al fabbricato con rendita catastale;

8	Aree soggette a limitata trasformazione urbanistica (aree nel P.G.T. con simbolo "v.p.");			
	8.1 area indipendente con proprio identificativo catastale	10,00	10,00	10,00
	8.2 area e fabbricato in unica scheda catastale di U.I.	vedi nota (4)	vedi nota (4)	vedi nota (4)
9	Ambito di Trasformazione Residenziale – A.T.R. – CAS – P.A. – senza Piano Attuativo approvato;	50,00	30,00	20,00
10	Ambito di completamento in contesto urbano con Piano Attuativo approvato – assimilabile a T.U.C. Residenziale;	85,00	60,00	45,00
11	Ambito di Trasformazione Produttivo – A.T.P. senza Piano Attuativo approvato;	55,00	30,00	20,00
12	Ambito di completamento in contesto urbano con Piano Attuativo approvato – assimilabile a T.U.C. Produttivo;	75,00	50,00	40,00
13	Aree nel PdS a destinazione "F2";			
	13.1 area indipendente con proprio identificativo catastale	5,00	5,00	5,00
	13.2 area e fabbricato in unica scheda catastale di U.I.	vedi nota (5)	vedi nota (5)	vedi nota (5)
14	Aree nel PdS a destinazione "F4";	5,00	5,00	5,00
15	Ambiti della Rigenerazione Urbana: RIG. 01 RIG. 02 RIG. 03	vedi nota (2)		25,00 25,00

**Il Responsabile del Settore Urbanistica  
(Simone arch. Cadenazzi)**

<sup>4</sup> valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale;

<sup>5</sup> valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale.