



COMUNE DI SAN DANIELE PO
Provincia di Cremona

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2022 AI FINI APPLICAZIONE IMU.	Nr. Prog	16
	Data	31/05/2022
	Seduta Nr.	4

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA Convocazione.

L'anno DUEMILAVENTIDUE questo giorno TRENTUNO del mese di MAGGIO alle ore 21:00 convocata con le prescritte modalità, nella Sala Consiliare del Palazzo Comunale si è riunito il Consiglio Comunale

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Carica	Presenza	Assenza
PERSICO DAVIDE	Sindaco	X	
GAMBAROTTI VITTORINA	Consigliere	X	
GUERRESCHI FRANCESCA	Consigliere	X	
POLENGHI GRAZIELLA	Consigliere	X	
PINAZZO NICOL	Consigliere	X	
MULATTIERI ALESSANDRO	Consigliere		X
PINI ENRICO	Consigliere	X	
BRANCA ALBERTO CATULLO	Consigliere	X	
MIGLIOLI MARCO	Consigliere	X	
PONZONI ALDINO	Consigliere		X
PIAZZI CARLO	Consigliere	X	

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE , DOTT. ZANARA ALFREDO che provvede alla redazione del presente verbale.

In qualità di SINDACO, il DOTT. DAVIDE PERSICO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

DELIBERAZIONE C.C. N. 16 DEL 31/05/2022

OGGETTO:

DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2022 AI FINI APPLICAZIONE IMU.

Relaziona il Sindaco;

Si propone la conferma della Delibera di Giunta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che ai sensi dell'art. 119 della Costituzione e dell'art. 149 del D. Lgs.vo 18.08.2020 n. 267 il Comune è titolare dell'autonomia impositiva per la quale ha altresì competenza regolamentare;
- che il Comune opera nell'ambito dei principi dell'ordinamento inerenti la semplificazione ed un rapporto cittadino-pubblica amministrazione improntato alla collaborazione e alla trasparenza;

RICORDATO:

- che la definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita dall'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, mediante rinvio alla corrispondente definizione prevista per l'ICI dall'art. 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30.12.1992 n. 504: *“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”*;
- che sono da ritenere ugualmente applicabili all'IMU gli interventi di interpretazione autentica seguenti, adottati in vigenza di ICI:
 - o l'art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. n. 203 del 20.09.2005, convertito dalla L. n. 248 del 02.12.2005, ha stabilito che la suddetta definizione di area fabbricabile si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico vigente, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
 - o l'art. 36, comma 2, del D.L. n. 223 del 04.07.2020, convertito con L. n. 248 del 04.08.2006, ha ribadito la suddetta interpretazione, stabilendo che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- anche riguardo il valore delle aree fabbricabili su cui applicare l'IMU è fatto rinvio alla corrispondente previsione dell'ICI, contenuta nell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92, il quale stabilisce che *“per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c) d) e f), del D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 del D.Lgs. n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in*

DELIBERAZIONE C.C. N. 16 DEL 31/05/2022

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”;

VISTI:

- l'art. 52 del D.Lgs 15.12.1997 n. 446 il quale indica la possibilità di adottare dei valori di riferimento che possano essere utilizzati per quantificare l'imponibile IMU delle aree fabbricabili, facilitando gli adempimenti dei contribuenti ai sensi della potestà regolamentare generale;
- l'art. 59 comma 1 lett.g) del D.Lgs 15.12.1997 n. 446 il quale prevede che il Comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso;

RILEVATO che la predetta determinazione di valore venale può essere disattesa dal contribuente in presenza di situazioni eccezionali riguardanti il valore dell'immobile;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere all'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2022, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile;

RICHIAMATA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 37 del 10/05/2022 avente ad oggetto *“Determinazione valore aree edificabili anno 2022 ai fini applicazione IMU”* con la quale si confermava la relazione predisposta l'anno precedente dal Tecnico Comunale Geom. Ingrid Gardin dalla quale risulta che i valori stimati per l'anno 2022 possono essere determinati come dalla tabella ivi compresa;

PRESO ATTO che l'Amministrazione Comunale ha approvato con Deliberazione di C.C. n. 4 del 04/03/2011 il P.G.T.;

ATTESO che gli ambiti di Trasformazione (A.T.R. e A.T.P.) sono ricompensati nel documento di Piano che per definizione non produce effetti giuridici sui suoli, bensì costituisce mera indicazione ai fini della acquisizione degli indici mediante piano attuativo;

CONSIDERATO che i valori indicati nella suddetta relazione tecnica tengono conto:

- a) dell'indice di edificabilità;
- b) della destinazione d'uso consentita;
- c) degli oneri per lavori, eventualmente eseguiti, di adattamento del terreno necessari per la costruzione (es. strade, fogne, impiantistica e reti tecnologiche, ecc.);
- d) dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- e) della capacità edificatoria, ovvero dei costi per l'acquisizione degli indici per gli Ambiti di Trasformazione;

RITENUTO, pertanto, di confermare i valori per l'anno 2022 delle aree fabbricabili da applicarsi ai fini IMU, così come definiti nella Relazione predisposta dal Tecnico Comunale geom. Ingrid Gardin, approvata con D.G.C. n. 37 del 10/05/2022;

DELIBERAZIONE C.C. N. 16 DEL 31/05/2022

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica sotto il profilo della regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione e ciò ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile dell'Area Finanziaria sotto il profilo della regolarità contabile sulla proposta di deliberazione e ciò ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n. 504/1992;

VISTO il D.Lgs. n. 201/2011;

VISTE le circolari del Ministero delle Finanze n. 296/1998 e n. 120/1999;

VISTA la L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

CON VOTI voti favorevoli n. 9, contrari ed astenuti nessuno, espressi dagli aventi diritto nelle forme di legge

DELIBERA

1. **DI CONSIDERARE** la premessa narrativa quale parte integrante del presente atto, che qui s'intende integralmente recepita e riportata al presente punto del dispositivo;
2. **DI CONFERMARE** per i motivi esposti in narrativa, il valore venale ai fini IMU delle aree edificabili per l'anno 2022, così come definiti nelle tabelle sub. "A", "B" e "Criteri", allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, redatte dal geom. Ingrid Gardin;
3. **DI TRASMETTERE** copia del presente atto all'Ufficio Tecnico e all'Ufficio Tributi per gli adempimenti di loro competenza;
4. **DI ASSICURARE** la massima pubblicità della presente Deliberazione;
5. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi;
6. **DI OTTEMPERARE** all'obbligo previsto dal D.Lgs. n. 33/2013, della pubblicazione sul sito internet comunale, in formato tabellare, nell'apposita sottosezione;

Successivamente, considerata l'urgenza di procedere,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli n. 9, contrari ed astenuti nessuno, su n.9 Consiglieri presenti e votanti, dichiara il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi del 4^a comma dell'art.134 del D.Lgs. 267/2000.

DELIBERAZIONE C.C. N. 16 DEL 31/05/2022

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Geom. Ingrid Gardin, responsabile del Settore Tecnico, ai sensi degli artt.. 49, c. 1 e 147 bis del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n.267, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa della proposta in oggetto.

Note/Motivazione:

San Daniele Po, 25/05/2022

Il Responsabile
F.to Geom. Ingrid Gardin

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dott. Davide Persico, responsabile del Settore Finanziario, ai sensi degli artt.. 147, 147 bis c.1, 151 c.4 e 153 del D.Lgs. 18 Agosto 2000 n.267, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto.

Note/Motivazione:

San Daniele Po, 25/05/2022

Il Responsabile
del Settore Finanziario
F.to Dott. Davide Persico

DELIBERAZIONE C.C. N. 16 DEL 31/05/2022

Letto confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to Dott. Davide Persico

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Zanara Alfredo

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

La suestesa deliberazione:

Viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio on line (Legge 69/2009) per 15 giorni consecutivi dal 08/06/2022 al 23/06/2022 ai sensi dell'art. 124, comma 1° del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

San Daniele Po, li 08/06/2022

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Zanara Alfredo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che il presente atto diverrà esecutivo ai sensi di legge:

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (18/06/2022) ai sensi art. 134, comma 3°, del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. n. 267 18 agosto 2000.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Zanara Alfredo

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo
08/06/2022

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Zanara Alfredo

COMUNE DI SAN DANIELE PO

Provincia di Cremona

P.zza F.lli Leoni n.1- 26046 San Daniele Po
Tel. 0372/65536 – 65774 Fax 0372/65079

UFFICIO TECNICO

TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI ANNO 2022

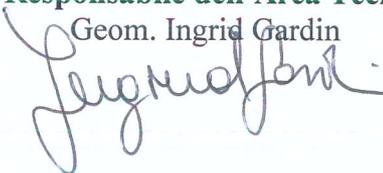
Con riferimento alla situazione economica in atto, si ritiene di poter dichiarare che i valori delle aree fabbricabili non si sono rivalutate e pertanto vengono confermati i valori dell'anno 2021.

DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	VALORE (€/mq)
PGT – Nuclei di antica formazione	62,80 €
PGT – Ambito residenziale esistente e di completamento	62,80 €
PGT – Edifici di matrice rurale in ambito consolidato	62,80 €
PGT – Ambito artigianale / industriale	49,46 €
PGT – Ambito di trasformazione artigianale/industriale URBANIZZATA	49,46 €

PGT – Ambito di trasformazione artigianale/industriale NON URBANIZZATA	22,37 €
PGT – Ambiti di riqualificazione	62,80 €
PGT – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo	50,24 €
PGT – Ambiti di trasformazione residenziale NON URBANIZZATO	35,89 €

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Ingrid Gardin



COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

○ **AREE AUTONOMAMENTE EDIFICABILI**

Il coefficiente viene applicato per aree che, ancorché costituite da più particelle confinanti appartenenti al medesimo proprietario, si prestino ad edificare in modo indipendente da altre particelle di diversa proprietà, attesa la loro estensione, conformazione e destinazione edilizia dello strumento urbanistico.

Coefficiente di riduzione del valore delle aree edificabili: 0

○ **AREE CON CARATTERISTICHE PARTICOLARI DI PICCOLA RILEVANZA**

Il coefficiente viene applicato qualora il contribuente fornisca alcuni elementi che, pur non essendo particolarmente significativi, possono comportare un certo decremento di valore dell'area: servitù di passaggio, idraulica, di elettrodotto, di metanodotto, di oleodotto e sottoservizi in genere o altri elementi che non incidono in modo significativo sulla possibilità edificatoria dell'area.

Coefficiente di riduzione del valore delle aree edificabili: 10

○ **AREE CON EDIFICAZIONE SUSSIDIARIA O COMPLEMENTARE**

L'edificabilità viene considerata sussidiaria qualora, per la limitata estensione o per sfavorevole conformazione, essa si manifesti possibile solo con l'accorpamento di altre particelle confinanti. L'edificabilità viene considerata complementare qualora, per gli stessi motivi ovvero la presenza di altre edificazioni, essa si manifesti possibile solo attraverso ampliamenti, sopralzi e simili interventi sull'edificio esistente.

Coefficiente di riduzione del valore delle aree edificabili: 20

○ **AREE CON CARATTERISTICHE ED ELEMENTI PARTICOLARMENTE RILEVANTI**

Il coefficiente viene applicato qualora ricorrano caratteristiche ed elementi particolarmente rilevanti ed opportunamente documentati propri della singola area di verifica: servitù di passaggio, idraulica, di elettrodotto, di metanodotto, di oleodotto e sottoservizi in genere o altri elementi che incidano significativamente sulla possibilità edificatoria dell'area.

Coefficiente di riduzione del valore delle aree edificabili: 25

○ **AREE CON POSSIBILITÀ EDIFICATORIA INESISTENTE**

Il coefficiente viene applicato qualora ricorrano caratteristiche ed elementi rilevanti ed opportunamente documentati propri della singola area di verifica: servitù di passaggio,

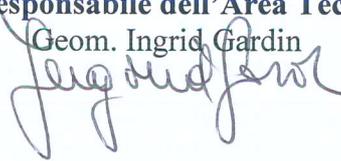
idraulica, di elettrodotto, di metanodotto, di oleodotto e sottoservizi in genere, vincoli giuridici permanenti o altri elementi che non consentano alcuno sfruttamento della possibilità edificatoria dell'area. L'area non potrà comunque avere valore inferiore a quello di aree con simili per destinazione ed uso.

Coefficiente di riduzione del valore delle aree edificabili: 70

N.B.

- **Per l'applicazione del coefficiente di riduzione è necessario, a seconda del caso, allegare idonea documentazione a sostegno della richiesta: perizia tecnica asseverata, negozio giuridico registrato e trascritto ovvero documenti ufficiali rilasciati dagli enti gestori delle reti dei servizi.**
- **I coefficienti non sono accorpabili, in caso di concomitanza di situazioni diverse viene applicato il coefficiente più favorevole al contribuente.**

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Ingrid Gardin



COMUNE DI SAN DANIELE PO

Provincia di Cremona

P.zza F.lli Leoni n.1- 26046 San Daniele Po
Tel. 0372/65536 – 65774 Fax 0372/65079

UFFICIO TECNICO

CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

- 1) Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504 del 30.12.1992, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta municipale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata al presente atto.
- 2) Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992 ed hanno effetto con riferimento all'anno di imposta in corso alla data di adozione del presente atto.
- 3) La tabella dei valori può essere modificata periodicamente con deliberazione della Giunta Comunale, avente effetto con riferimento all'anno di imposta in corso alla data della sua adozione.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Ingrid Gardin

