COMUNE DI CASALMAGGIORE

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 80 DEL 23/04/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2022

L'anno duemilaventidue questo giorno ventitre del mese di Aprile alle ore 09:30 , 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

Cognome e Nome	*Qualifica*	*Presenza*
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, Avv. Elena Beduschi

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

RICHIAMATE le deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 47 del 30/07/2021 di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) di cui all'art. 170, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000 per il periodo 2022/2024, esecutiva;
- n. 79 del 28/12/2021 di approvazione della Nota di aggiornamento al DUP 2022/2024, esecutiva;
- n. 80 del 28/12/2021 di approvazione Bilancio di previsione 2022/2024 e relativi allegati, esecutiva;

VISTE le deliberazioni della Giunta Comunale

1. n. 3 dell'08.01.2022 di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2022/2024, ai sensi dell'art. 169, comma 2, del D.lgs. 267/2000 – parte finanziaria;
2. n. 17 del 29.01.2022 avente ad oggetto "Approvazione Piano della Performance 2022/2024 di cui all'art. 10 del d.lgs. n. 150/2009 e Piano Dettagliato degli Obiettivi 2022/2024 di cui all'art. 197 c. 2 lett. a) del d.lgs. n. 267/2000";

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 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 giuntale n. 75 del 28/04/2021 con la quale sono stati determinati i valori venali medi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2021;

VISTA la nota prot. n. 8844 del 22/04/2022 (**allegato "A"**) a firma dott.ssa Marirosa Badalotti, Responsabile del Settore Economico Finanziario, la quale, ravvisata la situazione stagnante del mercato immobiliare e l'invarianza di modifiche normative o di zonizzazione nel Piano di Governo del Territorio, propone di confermare per l'anno 2022 gli stessi valori deliberati per l'anno 2021 ed allega la stessa tabella come da **allegato "B"**;

VISTO l'art. 48 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;

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;

CON VOTI unanimi favorevoli espressi palesemente 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 (I.M.U.) per l'anno 2022** confermando tutti i valori deliberati per l'anno 2021 come da tabella **allegato "B"**;
2. di precisare che i valori venali medi 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;
3. 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;
4. di attribuire al funzionario IMU – dott.ssa Marirosa Badalotti - 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 ad esito 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	IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Filippo Bongiovanni	Avv. Elena Beduschi

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"

alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 80

Determinazione dei valori minimi congrui delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) valevoli per l'anno 2022

Zonizzazioni individuate nel PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	Casalmag-giore Zona Centrale (1)	Casalmag-giore Zona Periferica	Frazioni Vicobelli-gnano e Vicomo-scano	Restanti Frazioni

(1) Zona del capoluogo compresa fra la Strada Statale "Asolana" ed il Fiume Po dal ponte, alla rotatoria con la Sabbionetana, all'incrocio di Via Roma / Repubblica e fino alla zona di Via Adua incrocio Strada Baslenga.

PIANO DELLE REGOLE

Zone Urbane Consolidate

Valori espressi in €./mq.

Zona Residenziale storica del capoluogo e delle frazioni con volumetria esistente (fabbricati con interventi di recupero, ristrutturazione, demolizione o ricostruzione	120,00	90,00	69,00	53,00
Zona Residenziale di ristrutturazione e/o ricostruzione con vincolo tipologico	95,00	85,00	64,00	48,00
Zona Residenziale di completamento di tipo A (indice 1,00 mc/mq)	85,00	80,00	50,00	39,00
Zona Residenziale di completamento di tipo B (indice 1,50 mc/mq)	95,00	85,00	64,00	48,00
Zona Residenziale di completamento di tipo C (indice minimo 1,50 mc/mq)	95,00	85,00	64,00	48,00
Zona Residenziale di completamento di tipo D (indice 0,50 mc/mq)	74,00	64,00	37,00	25,00
Zona Residenziale e Terziaria di Ristrutturazione Urbanistica	95,00	85,00	58,00	38,00
Zona Residenziali di completamento a Verde privato di tipo A o B	16,00	12,00	9,00	6,00
Zona Produttive di completamento per attività industriali ed artigianali e attività esistenti	47,00	40,00	35,00	27,00
Zona Produttiva industriale ed artigianale di Ristrutturazione	47,00	40,00	35,00	27,00
Aree cortilizie di servizio agli insediamenti produttivi	14,00	10,00	7,00	5,00

Zona Commerciale di completamento	**64,00**	**58,00**	**52,00**	**41,00**
Zona Commerciale a destinazione turistico-ricettiva	**64,00**	**58,00**	**52,00**	**41,00**
Zona Turistica	**30,00**	**28,00**	**25,00**	**20,00**
Zona del Parco scientifico e tecnologico	**30,00**	**28,00**	**25,00**	**20,00**
Zona Agricola (aree con costruzioni o recuperi in corso)	**16,00**	**12,00**	**9,00**	**6,00**
PIANO DELLE REGOLE **Piani Attuativi in corso a destinazione Produttiva**				
Comparti di lottizzazione in corso in assenza di specifico Piano Attuativo		**25,00**	**20,00**	**15,00**
Comparti di lottizzazione in corso con specifico Piano Attuativo approvato		**40,00**	**35,00**	**30,00**
PIANO DELLE REGOLE **Aree soggette a Intervento Edilizio Unitario Residenziale**				
Frazione AGOIOLO				
AGO_IEU1 (ristrutturazione urbanistica) **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **30,00** **50,00**
AGO_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **25,00** **45,00**
AGO_IEU3 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **20,00** **40,00**
AGO_IEU4 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **20,00** **40,00**
AGO_IEU5 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **20,00** **40,00**
Frazione VICOBELLIGNANO				
VIC_IEU1 (ristrutturazione urbanistica) **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			 **30,00** **50,00**	
VIC_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			 **27,00** **47,00**	

VIC_IEU3 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			**25,00** **45,00**	
Frazione VICOBONEGHISIO				
VIB_IEU1 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**30,00** **50,00**
VIB_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**25,00** **45,00**
VIB_IEU3 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**30,00** **50,00**
Frazione CAMMINATA				
CAM_IEU1 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**25,00** **45,00**
CAM_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**25,00** **45,00**
Frazione CAPPELLA				
CAP_IEU1 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**30,00** **50,00**
CAP_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**20,00** **40,00**
CAP_IEU3 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**20,00** **40,00**
CAP_IEU4 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**20,00** **40,00**
CASALMAGGIORE				
CAS_IEU1 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**	**53,00** **73,00**			
CAS_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**	**58,00** **78,00**			

CAS_IEU3a e CAS_IEU3b **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **39,00** **59,00**		
CAS_IEU4 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **47,00** **67,00**		
CAS_IEU5 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **47,00** **67,00**		
CAS_IEU6a e CAS_IEU6b **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **39,00** **59,00**		
CAS_IEU8 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **43,00** **63,00**		
CAS_IEU9 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **43,00** **63,00**		
CAS_IEU10a e CAS_IEU10b **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **39,00** **59,00**		
CAS_IEU11 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **43,00** **63,00**		
CAS_IEU12 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **39,00** **59,00**		
CAS_IEU13 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**		 **35,00** **55,00**		
<u>Frazione MOTTA SAN FERMO</u>				
MOT_IEU1 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **20,00** **40,00**
<u>Frazione VICOMOSCANO</u>				
VIM_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			 **34,00** **54,00**	
VIM_IEU3 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			 **25,00** **45,00**	

VIM_IEU5 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			**25,00** **45,00**	
VIM_IEU6 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			**28,00** **48,00**	
VIM_IEU7 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			**34,00** **54,00**	
VIM_IEU8 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**			**38,00** **58,00**	
Frazione QUATTROCASE				
QUA_IEU1 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**23,00** **43,00**
QUA_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**20,00** **40,00**
Frazione CASALBELLOTTO				
CAB_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**23,00** **43,00**
CAB_IEU3 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**23,00** **43,00**
CAB_IEU5 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**20,00** **40,00**
CAB_IEU6 (Ristrutturazione urbanistica) **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**25,00** **45,00**
CAB_IEU7 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**20,00** **40,00**
CAB_IEU8 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**20,00** **40,00**
CAB_IEU9 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				**20,00** **40,00**

Frazione FOSSACAPRARA				
FOS_IEU1 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **25,00** **45,00**
FOS_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **20,00** **40,00**
FOS_IEU3 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **20,00** **40,00**
Frazione RONCADELLO				
RON_IEU1 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **25,00** **45,00**
RON_IEU2 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **20,00** **40,00**
RON_IEU3 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **20,00** **40,00**
RON_IEU4 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **15,00** **35,00**
RON_IEU5 **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **15,00** **35,00**
PIANO DELLE REGOLE **Aree soggette a Intervento Edilizio Unitario a destinazione Produttiva**				
IEU_P1 (VICOBELL.) **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **15,00** **30,00**
IEU_P2 (RONCADELLO) **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **15,00** **30,00**
IEU_P3 (CASALBELLOTTO) **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **15,00** **30,00**
IEU_P4 (RONCADELLO) **In assenza di Piano Attuativo** **Con Piano Attuativo approvato**				 **15,00** **30,00**

DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di Trasformazione a destinazione Residenziale

VIC_R1 (indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo			**20,00**	
Con Piano Attuativo approvato			**40,00**	
VIC_R2 (indice 0,75 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo			**20,00**	
Con Piano Attuativo approvato			**40,00**	
VIB_R1 comp. A e comp. B (indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**19,00**
Con Piano Attuativo approvato				**39,00**
CAS_R1 (indice 1,20 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo	**55,00**			
Con Piano Attuativo approvato	**75,00**			
CAS_R2, R3, R4, R5, R6, R7 (indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo		**37,00**		
Con Piano Attuativo approvato		**57,00**		
CAS_R8 (indice 1,00 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo	**55,00**			
Con Piano Attuativo approvato	**75,00**			
CAS_R9 (indice 0,75 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo		**23,00**		
Con Piano Attuativo approvato		**43,00**		
CAS_R10 (indice 1,00 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo		**40,00**		
Con Piano Attuativo approvato		**60,00**		
CAS_R11(indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo	**45,00**			
Con Piano Attuativo approvato	**65,00**			
VIM_R1 (indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo			**20,00**	
Con Piano Attuativo approvato			**40,00**	
VIM_R2 (indice 0,30 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo			**18,00**	
Con Piano Attuativo approvato			**38,00**	
VIM_R3 (indice 0,30 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo			**18,00**	
Con Piano Attuativo approvato			**38,00**	
QUA_R1 (indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**15,00**
Con Piano Attuativo approvato				**35,00**

QUA_R2 (indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**18,00**
Con Piano Attuativo approvato				**38,00**
QUA_R3 (indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**18,00**
Con Piano Attuativo approvato				**38,00**
CAB_R1(indice 1,00 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**25,00**
Con Piano Attuativo approvato				**45,00**
CAB_R2 (indice 0,50 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**18,00**
Con Piano Attuativo approvato				**38,00**
CAB_R3 (indice 0,20 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**12,00**
Con Piano Attuativo approvato				**30,00**
<u>DOCUMENTO DI PIANO</u> **Ambiti di trasformazione a destinazione Produttiva di nuovo impianto**				
AGO_P1 (indice 0,45 mq/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**15,00**
Con Piano Attuativo approvato				**35,00**
AGO_P2 (indice 0,45 mq/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**15,00**
Con Piano Attuativo approvato				**35,00**
CAS_P1 (indice 0,45 mq/mq)				
In assenza di Piano Attuativo		**20,00**		
Con Piano Attuativo approvato		**40,00**		
CAS_P2 (indice 0,45 mq/mq) - IEU_P5 dal 2019				
In assenza di Piano Attuativo		**20,00**		
Con Piano Attuativo approvato		**40,00**		
CAS_P3 (indice 0,45 mq/mq)				
In assenza di Piano Attuativo		**20,00**		
Con Piano Attuativo approvato		**40,00**		
VIM_P1 (indice 0,45 mq/mq)				
In assenza di Piano Attuativo			**20,00**	
Con Piano Attuativo approvato			**40,00**	
CAB_P1 (indice 0,45 mq/mq)				
In assenza di Piano Attuativo				**15,00**
Con Piano Attuativo approvato				**35,00**

DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione a destinazione uso e d'interesse pubblico

CAS_S1 (indice 1,00 mc/mq)				
In assenza di Piano Attuativo	**55,00**			
Con Piano Attuativo approvato	**75,00**			

PEREQUAZIONE DI AREE

L'incremento dell'indice di edificabilità a seguito di perequazione con aree al di fuori dei comparti interessati dai piani attuativi determina un corrispondente incremento di valore.