



COMUNE DI MADIGNANO

Provincia di Cremona

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 23 del 06/04/2016

OGGETTO: PROPOSTA APPROVAZIONE DEI NUOVI VALORI PER LA "VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)".

L'anno **duemilasedici**, addì **sei** del mese di **aprile** alle ore **08.30**, nella **Sede Comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza de **IL SINDACO Ongaro Guido**, la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale **IL SEGRETARIO GENERALE Malvassori dr Fabio**.

Intervengono i Signori:

<u>Cognome e Nome</u>	<u>Qualifica</u>	<u>Presenti</u>
ONGARO Guido	SINDACO	SI
MARCHESI Ernesto	ASSESSORE	SI
CANTONI Pietro	ASSESSORE	SI

PRESENTI: 3

ASSENTI: 0

Il Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: PROPOSTA APPROVAZIONE DEI NUOVI VALORI PER LA "VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)".

(Delib. G.C. 023 del 06 Aprile 2016)

Il **SINDACO** illustra l'argomento e le motivazioni a supporto dell'aggiornamento dei valori commerciali delle aree edificabili previste nel PGT ai fini della attività di accertamento IMU.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il Decreto legislativo n. 23 del 14.03.2011 ed in particolare gli articoli 7 e 8, i quali recitano:

"Art. 7 - Federalismo fiscale municipale

1. In attuazione della citata legge n. 42 del 2009, e successive modificazioni, per il finanziamento dei comuni, in sostituzione dei tributi indicati rispettivamente negli articoli 8, comma 1, e 11, comma 1, a decorrere dall'anno 2014 sono introdotte nell'ordinamento fiscale le seguenti due nuove forme di imposizione municipale:

a) una imposta municipale propria;

b) una imposta municipale secondaria.

2. A decorrere dall'anno 2014, ai comuni e' attribuita una compartecipazione al gettito dei tributi nell'ipotesi di trasferimento immobiliare di cui all'articolo 10, pari al trenta per cento.

3. Resta inoltre assegnato ai comuni il gettito dei tributi devoluto ai sensi dell'articolo 2, tenuto conto di quanto già attribuito ai sensi del comma 2 del presente articolo.

Art. 8 - Imposta municipale propria

1. L'imposta municipale propria e' istituita, a decorrere dall'anno 2014, e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili.

... omissi..."

VISTO l'art.13 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (in Supplemento ordinario n. 251 alla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 284 del 6 dicembre 2011), convertito in Legge 22 dicembre 2011, n. 214 (Supplemento Ordinario n. 251) recante: «Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.» che testualmente recita:

1. L'istituzione dell'imposta municipale propria è **anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012**, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni che seguono. Conseguentemente l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata al 2015.

2. L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504,..... omissi..."

RICORDATO che con deliberazione **C.C. n° 72 del 28/12/2009**, e stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni il Piano del Governo del Territorio – **P.G.T. del Comune di MADIGNANO**;

EVIDENZIATO che con Delibera **C.C. n° 04 del 23/03/2012** era stato approvato il "**Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Unica (detta I.M.U.)**";

VISTA la deliberazione **C.C. n° 09** in data 29/04/2014, con la quale è stato approvato il "**Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IUC)**", che nel testo composto di n° 4 Capitoli (**Disciplina Generale – Regolamento Componente IMU – Regolamento Componente TASI, Regolamento Componente TARI**);

PRESO atto di quanto disposto dall'art. 16 del "**Regolamento Componente IMU**":

Articolo 16 - Determinazione dei valori venali di riferimento ai fini dei versamenti "IMU" per le aree fabbricabili

1. Per le aree fabbricabili 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 medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, il Comune determina annualmente e per zone omogenee, il valore medio di stima da confrontare con il valore

dichiarato dal contribuente, tenuto conto delle zone urbanistiche, degli indici di edificabilità, del concetto di aree fabbricabili di perequazione così come definiti dal Piano di Governo del Territorio.

3. La deliberazione è adottata sulla scorta di apposito parere istruttorio formulato da apposita conferenza composta dai tecnici dei servizi competenti, individuati con provvedimento adottato ai sensi del Regolamento di organizzazione. La conferenza può avvalersi di apporti tecnici esterni.
4. I valori di cui sopra rappresentano per il Comune valori minimi, sopra i quali non viene svolta alcuna attività di accertamento, senza che possa far sorgere da parte del contribuente alcun vincolo. Le aree dichiarate dal contribuente per un valore almeno pari a quello stabilito dal Comune vengono automaticamente non oggetto di attività di accertamento. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.
5. Ai fini della presente imposta, l'area è fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale o sue varianti a partire dalla data di adozione da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla successiva adozione di strumenti attuativi del medesimo.
6. Per le aree classificate dal PGT come ambiti di prossima trasformazione (Zona AT), che di per sé non hanno immediata capacità edificatoria in quanto subordinate alla approvazione preventiva di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, viene fissata una riduzione dei valori venali pari al 40%; il valore venale delle medesime aree pari al 100% decorrerà dalla data di adozione dei Piani di intervento che le ricomprendono.

RICORDATO che i valori attualmente utilizzati sono quelli approvati con delibera **G.C. n° 08 del 08/03/2014**, con la quale si era provveduto ad approvare il documento tecnico di valutazione delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), e stabilito che i valori venali stimati e riportati nel documento tecnico sarebbero stati assunti quale riferimento per la verifica della base imponibile dichiarata dai proprietari di aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'Imposta in parola con decorrenza dal 1° gennaio 2014.

RITENUTO necessario proporre al Consiglio un rideterminazione dei "valori venali delle aree fabbricabili";

AFFIDATO tale adempimento valutativo al Responsabile Servizio Tecnico Comunale;

VISTA a tal proposito la specifica valutazione espressa dal Responsabile del Servizio Tecnico nella relazione del 25/03/2016 (al prot. n° 1488), dalla quale risulta la stima del valore delle aree distinta su zone omogenee;

EVIDENZIATO che nella propria relazione/proposta il Tecnico Comunale espone le considerazioni che lo hanno portato ad una revisione dei valori attuali, così formulate:

- Si è ritenuto di rivedere le valutazioni vigenti, per la persistente immobilità del mercato immobiliare e conseguente flessione dell'attività edilizia, dimostrata anche dalla diminuzione delle pratiche edilizie presentate all'ufficio tecnico comunale;
- Le valutazioni riformulate con un valore minore rispetto al precedente attribuito sono frutto, allo stesso tempo, di un'analisi dettagliata dei valori venali delle aree fabbricabili dei comuni limitrofi al fine di garantire una omogeneità parametrica lungo l'asse viabile che collega Cremona a Crema;
- Si è provveduto ad inserire nuovi valori attribuiti alle aree ricadenti in "fasce di rispetto/vincolo di inedificabilità", prima non considerate, ritenendo corretto che per tali aree non venga utilizzato il medesimo valore attribuito alle porzioni edificabili;
- Le aree AT (ambiti di trasformazione) sono state ridefinite anche in base alla posizione geografica e alla presenza di strade e servizi;
- Si è provveduto, infine, a definire i valori delle aree ricadenti in Zona NAC1, non attribuiti nelle precedenti Delibere di valutazione.

RITENUTA la stessa relazione meritevole di approvazione in tutte le sue parti e nel suo complesso ed idonea a divenire lo strumento tecnico base e di riferimento per l'attività di preciso accertamento degli uffici tributari comunali cui è demandato per legge il delicato adempimento di verifica;

VISTO il Decreto Legislativo 18 ago. 2000 n° 267 "Testo Unico Ordinamento Enti Locali";

ACQUISITI i parere favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile Servizio Tecnico e dal Segretario Comunale - Responsabile Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 ago. 2000 n° 267;

Con voti **unanimiti favorevoli** resi in forma palese per alzata di mano:

D E L I B E R A

1. Di proporre al Consiglio l'approvazione del documento tecnico di valutazione delle **aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.)**, che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di proporre al Consiglio di stabilire che i valori venali stimati e riportati nel documento tecnico saranno assunti quale riferimento per la verifica della base imponibile dichiarata dai proprietari di aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), **con decorrenza dal 1° gennaio 2016**, ai sensi del citato art. 16 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.M.U.
3. di dare atto che, ai sensi dell'art. 3 della Legge N. 241/1990 sul procedimento amministrativo, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo, e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi alla sezione del Tribunale Amministrativo Regionale di Brescia entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo.
6. di comunicare il presente provvedimento ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18 ago. 2000 n° 267.

Con separata votazione **unanime**, espressa in forma palese per alzata di mano:

D E L I B E R A

7. Di dichiarare il presente atto urgente ed immediatamente eseguibile, a norma dell'art. 134 - comma 4°, del D. Lgs.vo 18/8/2000 n° 267.

ALLEGATO

COMUNE DI MADIGNANO (CR) *UFFICIO TECNICO COMUNALE*

Prot. 1488

Oggetto: *Proposta nuove Valutazioni valori venali da attribuire alle aree fabbricabili ai fini degli accertamenti ICI - IMU*

1. NUCLEO STORICO ANTICO	Zona NAC 1	2016 €/mq
nel Capoluogo	Densità Edilizia Fondiaria 2,10 mc./mq	180,00
nella Fraz. Ripalta Vecchia	Densità Edilizia Fondiaria 1,80 mc./mq.	150,00
2. NUCLEO CONSOLIDATO	Zona NAC 2	
nel Capoluogo	Densità Edilizia Fondiaria 2,00 mc./mq	170,00
nel Capoluogo	in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità	70,00
in Loc. Madignanello	Densità Edilizia Fondiaria 2,00 mc./mq	150,00
in Loc. Madignanello	in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità	65,00
in Fraz. Ripalta Vecchia	Densità Edilizia Fondiaria 1,30 mc./mq	140,00
in Fraz. Ripalta Vecchia	in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità	60,00
		<i>continua</i>

3. NUCLEO URBANO CONSOLIDATO	Zona NUC	
nel Capoluogo	Densità Edilizia Fondiaria 1,40 mc./mq.	170,00
nel Capoluogo	in fascia di rispetto/vincolo in inedificabilità	70,00
in Fraz. Ripalta Vecchia	Densità Edilizia Fondiaria 1,40 mc./mq.	140,00
in Fraz. Ripalta Vecchia	in fascia di rispetto/vincolo in inedificabilità	60,00
4. AMBITI DI RECUPERO O TRASFORMAZIONE FUNZIONALE	Ambiti ARTE	
Ambiti privi di urbanizzazioni – soggette a Piano Attuativo		
Ambiti con destinazione prevalentemente residenziale		90,00
in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità		40,00
Ambiti con destinazione produttiva		60,00
in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità		30,00
Ambiti già dotati di urbanizzazioni – soggette comunque a Piano Attuativo		
Ambiti con destinazione prevalentemente residenziale		110,00
in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità		50,00
Ambiti con destinazione produttiva		70,00
in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità		30,00
5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Zona AT	
Zone prive di urbanizzazioni – soggette a Piano Attuativo		
con destinazione Residenziale: <u>AT1 FOPPE EST</u>		100,00
con destinazione Residenziale: <u>AT2 FOPPE OVEST</u>		80,00
con destinazione Residenziale: <u>AT3 Ripalta Vecchia 1</u>		80,00
con destinazione Polifunzionale: <u>AT4 Ripalta Vecchia 2</u>		70,00
con destinazione Polifunzionale: <u>AT5 Ripalta Vecchia 3</u>		70,00
con destinazione Produttiva: <u>AT6 ORIOLO</u>		80,00
con destinazione Produttiva:	in fascia rispetto/vincolo inedificabilità	40,00
<p><i>Per le aree classificate dal PGT come ambiti di prossima trasformazione (Zona AT), che di per sé non hanno immediata capacità edificatoria in quanto subordinate alla approvazione preventiva dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, viene fissata una riduzione del 40 %; il valore venale delle medesime aree pari al 100% decorre dalla data di adozione dei Piani Attuativi che le ricomprendono</i></p>		
		continua

6. NUCLEI PRODUTTIVI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI		Zona NPC1	
Aree urbanizzate			
<i>nel Capoluogo</i>	Rapporto di copertura 60 % S.F. - SLP 133 % della sup. coperta		110,00
	in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità		50,00
<i>in zona industriale Oriolo</i>	Rapporto di copertura 60 % S.F. - SLP 133 % della sup. coperta		80,00
	in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità		40,00
7. NUCLEI PRODUTTIVI COMMERCIALI - DIREZIONALI		Zona NPC2	
Aree urbanizzate			
<i>nel Capoluogo</i>	Rapporto di copertura 60 % S.F. - SLP 60 % S.F.		120,00
	in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità		60,00
<i>in zona industriale Oriolo</i>	Rapporto di copertura 60 % S.F. - SLP 60% S.F.		100,00
	in fascia di rispetto/vincolo di inedificabilità		50,00
8. NUCLEI DESTINATI A SERVIZI PUBBLICI		Zona NSP	
aree riservate alla realizzazione di edifici, impianti e attrezzature di uso e interesse collettivo			30,00

Con riferimento all'oggetto, si comunica che ai sensi del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (I.M.U.), le Amministrazioni Comunali devono provvedere alla determinazione dei valori venali in comune commercio delle **aree fabbricabili** indicate nel nuovo PGT ai fini dell'attività di accertamento I.M.U.

A questo proposito lo scrivente Servizio, incaricato della valutazione e stima attuale di detti valori, rende all'Amministrazione Comunale le seguenti quotazioni sopra riportate alla data del **"GENNAIO 2016"**.

Allo scopo, EVIDENZIA:

- Si è ritenuto di rivedere le valutazioni vigenti, per la persistente immobilità del mercato immobiliare e conseguente flessione dell'attività edilizia, dimostrata anche dalla diminuzione delle pratiche edilizie presentate all'ufficio tecnico comunale;
- Le valutazioni riformulate con un valore minore rispetto al precedente attribuito sono frutto, allo stesso tempo, di un'analisi dettagliata dei valori venali delle aree fabbricabili dei comuni limitrofi al fine di garantire una omogeneità parametrica lungo l'asse viabile che collega Cremona a Crema;
- Si è provveduto ad inserire nuovi valori attribuiti alle aree ricadenti in "fasce di rispetto/vincolo di inedificabilità", prima non considerate, ritenendo corretto che per tali aree non venga utilizzato il medesimo valore attribuito alle porzioni edificabili;
- Le aree AT (ambiti di trasformazione) sono state ridefinite anche in base alla posizione geografica e alla presenza di strade e servizi;
- Si è provveduto, infine, a definire i valori delle aree ricadenti in Zona NAC1, non attribuiti nelle precedenti Delibere di valutazione.

Madignano, li 25.03.2016

F.to Il Tecnico Comunale *Collini Ing. Francesco*

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Ongaro Guido

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Malvassori Fabio

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

- che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il :
11 APR. 2016 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.
- Viene consegnata ai Capigruppo Consiliari.

Comune di Madignano, li 11 APR. 2016

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Malvassori Fabio

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

[X] Ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

[] Ai sensi dell'art. 134, comma 1°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Comune di Madignano, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Malvassori Fabio

COPIA CONFORME all'originale per uso amministrativo.

Comune di Madignano, li 11 APR. 2016

IL SEGRETARIO GENERALE
Malvassori Fabio

