



# COMUNE DI CASALMAGGIORE

PROVINCIA DI CREMONA

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 36 DEL 14/03/2024

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2024**

L'anno duemilaventiquattro questo giorno quattordici del mese di Marzo 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

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*”;

### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 23.02.2023 con la quale sono stati determinati i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2023;

- la “Relazione sui valori di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale ai fini dell’Imposta Municipale Propria (I.M.U.)” prot. n. 5411/2024 del 12.03.2024 (allegato “A”), a firma dell’arch. Simone Cadenazzi, Responsabile del Settore Urbanistica, con la relativa tabella (allegato “B”);

**VISTA** la situazione pressoché invariata del mercato immobiliare e la mancanza di modifiche normative o di zonizzazione nel Piano di Governo del Territorio, che consentono di confermare per l’anno 2024 gli stessi valori deliberati per l’anno 2023;

**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;

**RICORDATO** che il valore delle aree edificabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione o far data dall’*adozione* degli strumenti urbanistici ai sensi dei seguenti richiami di legge:

- “vecchia” IMU fino all’anno d’imposta 2019: 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”*;
- “nuova” IMU dall’anno d’imposta 2020: 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 determinare i valori di riferimento ai fini IMU indicati nell’allegato “B” per l’anno 2024;

**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;

## DELIBERA

1. di determinare i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l'anno 2024 confermando tutti i valori deliberati per l'anno 2023 come da tabella allegato "B";
1. di precisare che i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Casalmaggiore di cui alla tabella allegato "B" 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;
2. di precisare altresì che i valori venali di riferimento di cui alla tabella allegato "B" qui approvati:
  - si pongono l'obiettivo di agevolare i contribuenti nella fase dichiarativa e nella conseguente corretta determinazione dell'imposta dovuta a titolo di imposta municipale propria (IMU) e l'Ufficio Tributi nella fase accertativa;
  - hanno carattere di presunzione, sicchè ammettono la prova contraria sia da parte del contribuente che da parte dell'Ufficio Tributi, purchè adeguatamente documentata;
3. di stabilire che, in mancanza di atti notarili dai quali si evince il valore venale in comune commercio dell'area, 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 fa luogo ad accertamento di maggiore imposta;
4. di attribuire al funzionario IMU – dott.ssa Manuela Araldi - 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).*



**COMUNE DI CASALMAGGIORE**  
**(Provincia di Cremona)**

**ALLEGATO - A -**

**Relazione sui valori di mercato delle aree edificabili ubicate nel territorio comunale ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.)**

=====

**Attribuzione dei valori determinati per l'anno di imposta 2024**

***Premessa***

La presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore di mercato ai fini IMU", con riferimento all'attualità ed al metro quadrato di superficie delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio comunale, al fine di stabilire la base di riferimento imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

I valori proposti costituiscono un mero orientamento, al fine di agevolare il calcolo dell'imposta da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi.

***Criteri di valutazione***

Così come per lo scorso anno, anche per il 2024 i valori venali indicati 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 della Legge n. 160/2019.

Per addivenire alle determinazioni richieste si sono altresì equiparati i valori derivanti dal metodo sintetico con i valori derivanti dallo studio eseguito negli anni precedenti e sulla scorta di accertamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, ancorché non in data recente.

Considerato che rispetto allo scorso anno la situazione del mercato immobiliare è rimasta pressoché invariata ed il Piano di Governo del Territorio non ha subito ulteriori modifiche normative o di zonizzazione, si richiama lo studio allegato alla Deliberazione di Giunta comunale n. 28 del 23.02.2023 e si confermano anche per l'anno 2024 i valori determinati per il 2023.

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



**COMUNE DI CASALMAGGIORE**  
(Provincia di Cremona)

**ALLEGATO - B -**

**Tabella valori di riferimento delle aree fabbricabili  
attribuiti ai fini IMU**  
**Valori determinati per l'anno di imposta 2024**

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

n°	Destinazione urbanistica delle aree nel P.G.T. vigente	Valore in €	Valore in €	Valore in €
		al mq	al mq	al mq
		Capoluogo	Vicobellignano Vicomoscano	Altre frazioni
1	Nucleo di Antica Formazione – <b>N.A.F.</b> – compresi gli ambiti definiti “presenza non agricola in contesto agricolo”	100,00 40,00*	65,00 26,00*	50,00 20,00*
2	Nucleo di Antica Formazione – <b>N.A.F.</b> in contesto agricolo <b>S.A.S.E.</b>	10,00	10,00	10,00
3	Tessuto Urbano Consolidato – <b>T.U.C. residenziale</b>	85,00	60,00	45,00
4	Tessuto Urbano Consolidato – <b>T.U.C. produttivo-commerciale- terziario</b> – compreso “sistema urbano consolidato a destinazione ricettivo-alberghiera”	45,00	35,00	25,00
5	Aree non soggette a trasformazione urbanistica – aree nel P.G.T. con simbolo “ <b>p.a.</b> ” – “ <b>v.a.</b> ”	5,00	5,00	5,00
6	Ambito di valorizzazione verde privato – aree nel P.G.T. con simbolo “ <b>v.p.</b> ”	10,00	10,00	10,00
7	Aree destinate all'agricoltura – aree nel P.G.T. con simbolo “ <b>m.a.</b> ”	5,00	5,00	5,00
8	Ambito di Trasformazione Residenziale – <b>A.T.R.</b> – <b>CAS</b> – <b>P.A.</b> – senza Piano Attuativo approvato	50,00	30,00	20,00
9	Ambito di completamento in contesto urbano con Piano Attuativo approvato – assimilabile a <b>T.U.C. residenziale</b>	85,00	60,00	45,00

<b>10</b>	Ambito di Trasformazione Produttivo – <b>A.T.P.</b> senza Piano Attuativo approvato	<b>55,00</b>	<b>30,00</b>	<b>20,00</b>
<b>11</b>	Ambito di completamento in contesto urbano con Piano Attuativo approvato – assimilabile a <b>T.U.C. produttivo-commerciale-terziario</b>	<b>75,00</b>	<b>50,00</b>	<b>40,00</b>
<b>12</b>	Aree nel <b>PdS</b> a destinazione “ <b>F2</b> ”	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
<b>13</b>	Aree nel <b>PdS</b> a destinazione “ <b>F4</b> ”	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
<b>14</b>	Ambiti di <b>Rigenerazione Urbana:</b> RIG. 01 RIG. 02 RIG. 03	<b>vedi nota (*)</b>		<b>25,00</b> <b>25,00</b>

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

---

*\* valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale*