



COMUNE DI CASALMAGGIORE

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 75 DEL 28/04/2021

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) PER L'ANNO 2021

L'anno duemilaventuno questo giorno ventotto del mese di Aprile alle ore 18:45 , 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
SALVATORE GIANFRANCO	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

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 giunta n. 59 del 15/05/2020 con la quale sono stati determinati i valori venali medi di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. per l'anno 2020;

VISTA la nota prot. n. 9026 del 22/04/2021 (**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 2021 gli stessi valori deliberati per l'anno 2020 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 e peralzata 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 2021** confermando tutti i valori deliberati per l'anno 2020 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 unanime e favorevole espressa palesemente per alzata di mano

d e l i b e r a

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
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).

alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 75 del 28.04.2021

**Determinazione dei valori minimi congrui delle aree edificabili ai fini
dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.)
valevoli per l'anno 2021**

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.

<u>PIANO DELLE REGOLE</u>				
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
<u>PIANO DELLE REGOLE</u>				
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
<u>PIANO DELLE REGOLE</u>				
Aree soggette a Intervento Edilizio Unitario Residenziale				
<u>Frazione AGOILOLO</u>				
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
<u>Frazione VICOBELLIGNANO</u>				
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	
<u>Frazione VICOBONEGHISIO</u>				
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
<u>Frazione CAMMINATA</u>				
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
<u>Frazione CAPPELLA</u>				
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
<u>CASALMAGGIORE</u>				
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		39,00		
Con Piano Attuativo approvato		59,00		
CAS_IEU4				
In assenza di Piano Attuativo		47,00		
Con Piano Attuativo approvato		67,00		
CAS_IEU5				
In assenza di Piano Attuativo		47,00		
Con Piano Attuativo approvato		67,00		
CAS_IEU6a e CAS_IEU6b				
In assenza di Piano Attuativo		39,00		
Con Piano Attuativo approvato		59,00		
CAS_IEU8				
In assenza di Piano Attuativo		43,00		
Con Piano Attuativo approvato		63,00		
CAS_IEU9				
In assenza di Piano Attuativo		43,00		
Con Piano Attuativo approvato		63,00		
CAS_IEU10a e CAS_IEU10b				
In assenza di Piano Attuativo		39,00		
Con Piano Attuativo approvato		59,00		
CAS_IEU11				
In assenza di Piano Attuativo		43,00		
Con Piano Attuativo approvato		63,00		
CAS_IEU12				
In assenza di Piano Attuativo		39,00		
Con Piano Attuativo approvato		59,00		
CAS_IEU13				
In assenza di Piano Attuativo		35,00		
Con Piano Attuativo approvato		55,00		
<u>Frazione MOTTA SAN FERMO</u>				
MOT_IEU1				
In assenza di Piano Attuativo				20,00
Con Piano Attuativo approvato				40,00
<u>Frazione VICOMOSCANO</u>				
VIM_IEU2				
In assenza di Piano Attuativo			34,00	
Con Piano Attuativo approvato			54,00	
VIM_IEU3				
In assenza di Piano Attuativo			25,00	
Con Piano Attuativo approvato			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	
<u>Frazione QUATTROCASE</u>				
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
<u>Frazione CASALBELLOTTO</u>				
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

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

DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di Trasformazione a destinazione Residenziale

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

QUA_R2 (indice 0,50 mc/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato				18,00 38,00
QUA_R3 (indice 0,50 mc/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato				18,00 38,00
CAB_R1(indice 1,00 mc/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato				25,00 45,00
CAB_R2 (indice 0,50 mc/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato				18,00 38,00
CAB_R3 (indice 0,20 mc/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato				12,00 30,00

DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione a destinazione Produttiva di nuovo impianto

AGO_P1 (indice 0,45 mq/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato				15,00 35,00
AGO_P2 (indice 0,45 mq/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato				15,00 35,00
CAS_P1 (indice 0,45 mq/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato		20,00 40,00		
CAS_P2 (indice 0,45 mq/mq) - IEU_P5 dal 2019 In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato		20,00 40,00		
CAS_P3 (indice 0,45 mq/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato		20,00 40,00		
VIM_P1 (indice 0,45 mq/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato			20,00 40,00	
CAB_P1 (indice 0,45 mq/mq) In assenza di Piano Attuativo Con Piano Attuativo approvato				15,00 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.