



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COMUNE DI PIADENA DRIZZONA

PROVINCIA DI CREMONA

COPIA

Comunicata ai Capigruppo Consiliari
il **19/12/2023** Nr. Prot. **17845**

ADOZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU; ADOZIONE NUOVE TABELLE ESPLICATIVE.

Nr. Progr. **169**
Data **18/12/2023**
Seduta Nr. **32**

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno DICIOOTTO del mese di DICEMBRE alle ore 12:30 convocata con le prescritte modalità, nella solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presenza</i>
PRIORI MATTEO GUIDO GIORGIO	SINDACO	S
DI CESARE LUCIANO	VICESINDACO	S
CAVENAGHI GIANFRANCO	ASSESSORE	N
LUCINI LAURA IN PIGOLI	ASSESSORE	S
POZZI FEDERICA	ASSESSORE	S
<i>Totale Presenti</i> 4	<i>Totale Assenti</i> 1	

Assenti Giustificati i signori:

CAVENAGHI GIANFRANCO

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Assenti Non Giustificati i signori:

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE, DOTT.SSA CANDELA SABINA.

In qualità di SINDACO, il Sig. PRIORI MATTEO GUIDO GIORGIO assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Si dà atto che, ai sensi dell'art. 13 del "Regolamento per lo svolgimento, in modalità telematica, delle sedute del Consiglio comunale, delle Commissioni consiliari e della Giunta", approvato con deliberazione C.C. n. 41 del 12/10/2022, la presente seduta si svolge in videoconferenza, in modalità sincrona, in modo simultaneo e in tempo reale.

Si dà atto, inoltre, che l'identità personale dei componenti, collegati in videoconferenza, è stata accertata da parte del Segretario Comunale, secondo le modalità disciplinate dal citato Regolamento.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il **Comune di Piadena Drizzona** è stato istituito il 1° gennaio 2019 mediante la **fusione** dei Comuni, tra loro confinanti, di Piadena e di Drizzona, così come sancito dalla Legge Regionale n. 26 del 28/12/2018, pubblicata sul B.U.R.L. n. 53 supplemento del 31/12/2018;

- il **Comune di Piadena** si era dotato di **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 08/04/2014 e con efficacia per pubblicazione sul BURL Serie Inserzione e Concorsi n. 37 in data 10/09/2014;

- il **Comune di Drizzona** si era dotato di **Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)** definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 25 del 09/09/2009 e con efficacia per pubblicazione sul BURL Serie Inserzione e Concorsi n. 40 in data 06/10/2010;

- nella L.R. 15/12/2006 n. 29, all'art. 12 (Disposizioni transitorie per i provvedimenti amministrativi comunali) è stabilito che: *"i provvedimenti amministrativi e gli strumenti urbanistici dei comuni d'origine restano in vigore fino a quando non provveda il comune di nuova istituzione o il comune la cui circoscrizione risulta ampliata"*;

- con deliberazione del Commissario Prefettizio, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 61 del 12/03/2019 è stata disposta, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. n. 31/2014, come modificato dalla L.R. n. 16/2017 e L.R. n. 17/2018, la proroga di validità e dei contenuti del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio di Piadena di 12 (dodici) mesi successivi all'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con le motivazioni in essa esplicitate;

- con deliberazione del Commissario Prefettizio, con i poteri del Consiglio Comunale, n. 62 del 12/03/2019 si è dato atto che la facoltà di proroga prevista dall'art. 5, comma 5, della L.R. n. 31/2014, non interessa il vigente Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio di Drizzona, approvato ai sensi dell'art. 10-bis della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 (*Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti*) introdotto dalla L.R. n. 4 del 2008, (in vigore dal 01/04/2008), le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili;

RICHIAMATI:

- l'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;

- l'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

- l'articolo 8 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU ove si dispone che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i **valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili**, stabilendo che tali valori hanno carattere meramente **orientativo**;

- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;

- l'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si 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, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;

- la determinazione del Responsabile del Servizio dell'Unione Lombarda dei Comuni di Piadena e Drizzona n. 310 del 19/12/2018, con la quale veniva aggiudicato allo studio dell'arch. Luigi Sgueglia, con studio in Avellino (AV), l'incarico professionale per la redazione di due **perizie estimative** finalizzate all'accertamento del valore venale in comune commercio delle aree edificabili presenti nei territori comunali di Piadena e di Drizzona ai fini del corretto pagamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

- la deliberazione della Giunta Comunale di Piadena Drizzona n. 116 del 27.07.2020, con la quale, in base alle perizie estimative suddette, venivano adottati valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per il Comune di Piadena Drizzona, differenziati in base ai diversi strumenti urbanistici vigenti;

DATO ATTO che l'attività di determinazione dei valori venali in comune commercio era stata svolta dall'Ufficio Tecnico in collaborazione con l'Arch. LUIGI SGUEGLIA, e determinando i valori orientativi delle aree fabbricabili attraverso la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee utilizzando come parametri la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, nonché i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, e producendo due allegati:

- A denominato "Valori tabellari orientativi località Piadena"

- B denominato "Valori tabellari orientativi località Drizzona"

i quali riportano i valori adottati dalla Giunta Comunale per l'anno d'imposta 2020 nonché per le annualità successive, salvo che fossero stati ravvisati elementi tali da richiedere la revisione o l'aggiornamento;

RILEVATO che i dati contenuti nelle tabelle, pur comprendendo le varie casistiche, non le indicano tutte in maniera esplicita, rendendo necessario a chi li consulta effettuare alcuni approfondimenti, calcoli e passaggi logici, il che ne rende opportuna una ristesura, senza in alcun modo modificare le perizie estimative più sopra citate, finalizzata ad una lettura più sistematica ed una fruizione più agevole da parte dei contribuenti, in modo da permettere una immediata individuazione della propria casistica;

RITENUTO pertanto opportuno rendere disponibili **nuove tabelle**, che, pur attenendosi alle **medesime perizie** estimative citate, **esplicitino in modo più diretto le varie casistiche, agevolando**

i contribuenti ed i loro consulenti nelle attività di computo dell'imposta dovuta e gli addetti comunali in quelle di accertamento, **riducendo per quanto possibile le occasioni di contenzioso**;

DATO ATTO che i valori indicati nelle tabelle di cui sopra hanno carattere meramente orientativo;

ATTESA la propria competenza in questo atto ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000: *Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*;

ACQUISITO il parere favorevole del responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000;

ACQUISITO il parere favorevole del responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, rubricato "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*", e successive modificazioni ed integrazioni;

CON voti unanimi favorevoli, espressi a seguito di votazione per appello nominale e voto palese, mediante affermazione vocale-audio, da parte di tutti i componenti collegati in videoconferenza, secondo le modalità disciplinate dal "*Regolamento per lo svolgimento, in modalità telematica, delle sedute del Consiglio comunale, delle Commissioni consiliari e della Giunta*":

DELIBERA

per le ragioni in premessa indicate, che qui si intendono integralmente richiamate,

- 1) DI APPROVARE le **nuove tabelle** che esplicitano in modo più diretto i **valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU**, come già determinati dall'Ufficio Tecnico e dalle perizie estimative dell'arch. Luigi Sgueglia, con sede in Avellino (AV), costituenti gli allegati sotto specificati:
 - A – ex territorio comunale di Piadena
 - B – ex territorio comunale di Drizzona
- 2) DI DARE ATTO che i suddetti valori orientativi ai fini IMU sono da considerarsi vevoli fino a che saranno ravvisati elementi (principalmente sotto l'aspetto urbanistico) che ne richiedano la revisione o l'aggiornamento;
- 3) DI DARE ATTO che i valori indicati nelle tabelle approvate hanno carattere meramente orientativo;
- 4) DI TRASMETTERE copia del presente atto:
 - al responsabile del Servizio Urbanistica;
 - al responsabile del Servizio Tributi;per opportuna conoscenza e per quanto di rispettiva competenza.

Successivamente,
stante l'urgenza di provvedere in merito,

LA GIUNTA COMUNALE

CON separata ed unanime votazione favorevole, espressa a seguito di votazione per appello nominale e voto palese, mediante affermazione vocale-audio, da parte di tutti i componenti collegati in

videoconferenza, secondo le modalità disciplinate dal *“Regolamento per lo svolgimento, in modalità telematica, delle sedute del Consiglio comunale, delle Commissioni consiliari e della Giunta”*,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

A – ex territorio comunale di Piadena

VALORE VENALE MEDIO DEI TERRENI FABBRICABILI ai fini IMU, espresso in €/mq

AMBITO		LOCALITA'						
A.T.O.	AMBITO territoriale omogeneo	DESTINAZIONE d'USO	INDICE di EDIF. IT	INDICE di EDIF. IF	GRADO di URBANIZZAZIONE	PIADENA capoluogo	S.PAULO R.O.	S.LORENZO G.
NAF	nucleo di antica formazione	residenziale e mista		2,8 mc/mq	urb. (in contesto urbano)	140,00	98,00	98,00
				2,8 mc/mq	non urb. (in contesto extra-urbano)	68,00	68,00	68,00
					non urb. (in contesto agricolo)	68,00	68,00	68,00
TUC residenziale	tessuto urbano consolidato a carattere residenziale	residenziale e mista		1,8 mc/mq	urbanizzata	90,00	90,00	90,00
PA residenziale	di completamento residenziale...in corso di validità	residenziale e mista		1,8 mc/mq	urb. (singoli lotti)	81,00	81,00	81,00
					non urb. (P.att. adottato)	48,60	48,60	48,60
					non urbanizzata	48,60	48,60	48,60
AC	di completamento residenziale	residenziale e mista		1,8 mc/mq	urb. (singoli lotti)	81,00	81,00	81,00
					non urb. (P.att. adottato)	49,00	49,00	49,00
					non urbanizzata	49,00	49,00	49,00
TUC produttivo	tessuto urbano consolidato a carattere produttivo	produttiva e residenziale connessa		1,0 mq/mq	urbanizzata	48,00	48,00	48,00
TUC produttivo/commerciale/terziario	tessuto urbano consolidato a carattere produttivo/commerciale/terziario	produttiva		1,0 mq/mq	urbanizzata	52,00	52,00	52,00
		commerciale/terziario			urbanizzata	88,00	88,00	88,00
PA produttivo/commerciale	di completamento produttivo/commerciale...in corso di validità	produttiva		1,0 mq/mq	urb. (singoli lotti)	49,00	49,00	49,00
					non urb. (P.att. adottato)	29,40	29,40	29,40
					non urbanizzata	29,40	29,40	29,40
		commerciale/terziario		1,0 mq/mq	urb. (singoli lotti)	80,00	80,00	80,00
					non urb. (P.att. adottato)	48,00	48,00	48,00
					non urbanizzata	48,00	48,00	48,00
ATPC	di trasformazione produttivo/commerciale	produttiva	1,0 mq/mq		urb. (singoli lotti)	49,00	49,00	49,00
					non urb. (P.att. adottato)	29,40	29,40	29,40
					non urbanizzata	29,40	29,40	29,40
		commerciale/terziario	1,0 mq/mq		urb. (singoli lotti)	80,00	80,00	80,00
					non urb. (P.att. adottato)	48,00	48,00	48,00
					non urbanizzata	48,00	48,00	48,00
SAA	agricoli					non edif.	non edif.	non edif.
SAC	agricolo di conversione					non edif.	non edif.	non edif.
SASE	agricolo speciale edificato					non edif.	non edif.	non edif.
SAT	agricolo di trasformazione					non edif.	non edif.	non edif.
0	non agricolo in contesto agricolo					non edif.	non edif.	non edif.
F	per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	servizi		0,8 mq/mq	urbanizzata e non	21,00	21,00	21,00
tecnologico	tecnologico	servizi			urbanizzata e non	21,00	21,00	21,00
F-D	distribuzione carburanti	servizio distribuzione carburanti			urbanizzata e non	21,00	21,00	21,00
rete viaria	rete viaria	servizio viario			urbanizzata e non	non edif.	non edif.	non edif.
rete ferroviaria	rete ferroviaria	servizio ferroviario			urbanizzata e non	non edif.	non edif.	non edif.
v.p.	valorizzazione verde privato	connesse		0,3 mq/mq	urbanizzata e non	non edif.	non edif.	non edif.
m.a.	mitigazione ambientale	connesse			urbanizzata e non	non edif.	non edif.	non edif.
rispetto	di rispetto	varie		vari	urbanizzata e non	50%	0,50	0,50

B – ex territorio comunale di Drizzona

VALORE VENALE MEDIO DEI TERRENI FABBRICABILI ai fini IMU, espresso in €/mq								
AMBITO						LOCALITA'		
A.T.O.	AMBITO territoriale omogeneo	DESTINAZIONE d'USO	INDICE di EDIF. Terr. IFT	INDICE di EDIF. Fond. IFF	GRADO di URBANIZZAZIONE	DRIZZONA	CASTELFRANCO D'O.	PONTIROLO C.
A1R	storico urbano di recupero	residenziale e mista		2,0 mc/mq	urbanizzata	68,00	68,00	68,00
A2R	storico agricolo di recupero	residenziale e mista	1,0 mc/mq	1,5 mc/mq	parz. urb. (fuori dal centro abitato)	46,00	46,00	46,00
AS	attrezzature urbane in ambito storico	servizi e connesse		2,0 mc/mq	urbanizzata	47,00	47,00	47,00
B1	residenziale di vecchio impianto	residenziale e mista		2,0 mc/mq	urbanizzata	68,00	68,00	68,00
B2	residenziale di recente impianto	residenziale e mista		1,5 mc/mq	urbanizzata	56,00	56,00	56,00
BD	produttivo esistente	produttiva e mista		0,8 mq/mq	urbanizzata	40,00	40,00	40,00
BS	attrezzature urbane in ambito di completamento	servizi e connesse		0,8 mq/mq	urbanizzata	47,00	47,00	47,00
C	residenziale di espansione	residenziale e mista	1,0 mc/mq	1,5 mc/mq	urb. (singoli lotti)	51,00	51,00	51,00
					non urb. (P.att. adottato)	30,00	30,00	30,00
					non urbanizzata	30,00	30,00	30,00
CS	attrezzature urbane in ambito residenziale di espansione	servizi e connesse		0,5 mq/mq	urbanizzata	47,00	47,00	47,00
D o D1	produttivo di espansione	produttiva e mista	0,8 mq/mq	0,9 mq/mq	urb. (singoli lotti)	48,00	48,00	48,00
					non urb. (P.att. adottato)	29,00	29,00	29,00
					non urbanizzata	29,00	29,00	29,00
DS	attrezzature urbane in ambito produttivo di espansione	servizi e connesse		0,5 mq/mq	urbanizzata	47,00	47,00	47,00
EA	storico agricolo					non edif.	non edif.	non edif.
ED	produttivo isolato in contesto agricolo					non edif.	non edif.	non edif.
E1	agricolo normale					non edif.	non edif.	non edif.
E2	agricolo di rispetto urbano ed infrastrutturale					non edif.	non edif.	non edif.
E3	agricolo di tutela ambientale					non edif.	non edif.	non edif.
E4	ambienti naturali					non edif.	non edif.	non edif.
E5	di riqualificazione ambienti naturali					non edif.	non edif.	non edif.
E6	agricolo-forestale di tutela fluviale					non edif.	non edif.	non edif.
E7	agricolo-forestale di tutela morfo-paesistica					non edif.	non edif.	non edif.
E8	agricolo di filtro					non edif.	non edif.	non edif.
VP	verde privato	connesse		0,3 mq/mq	urbanizzata e non	0,70	0,70	0,70
P	per i distributori di carburante					non edif.	non edif.	non edif.
T	per attrezzature tecnologiche					non edif.	non edif.	non edif.
K	per cimiteri					non edif.	non edif.	non edif.
V	per viabilità: acque, strade e ferrovie					non edif.	non edif.	non edif.
R	di rispetto	varie		vari	urbanizzata e non	0,50	0,50	0,50
R+x	di rispetto <u>sovrapposto ad altro ambito</u>	varie		vari	urbanizzata e non	50%	50%	50%

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 169 DEL 18/12/2023

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to DOTT. MATTEO GUIDO GIORGIO PRIORI

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT.SSA SABINA CANDELA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio, in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi.

Addì, 19/12/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT.SSA SABINA CANDELA

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4[^] comma, D.Lgs. 267/2000.
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva il, giorno successivo al decimo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, 3[^] comma, D.Lgs. 267/2000.

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to DOTT.SSA SABINA CANDELA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

E' copia conforme all'originale.

Addì,

IL SEGRETARIO COMUNALE

DOTT.SSA SABINA CANDELA