



COMUNE DI SCANDOLARA RAVARA
PROVINCIA DI CREMONA

C O P I A

Comunicata ai Capigruppo Consiliari

il 23/03/2023 Nr. Prot.

**DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU
PER L'ANNO 2023.**

Nr. Progr. **9**

Data **20/03/2023**

Seduta Nr. **4**

Cod. Materia:

Cod. Ente : 019092

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno VENTI del mese di MARZO alle ore 09:00 convocata con le prescritte modalità, Solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
OLIVA ENNIO ROBERTO	SINDACO	Presente
ZAPPONI RICCARDO	ASSESSORE	Presente
BELLINGERI LIA	ASSESSORE	Presente
<i>TOTALE Presenti</i> 3	<i>TOTALE Assenti</i>	0

Assenti giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Assenti NON giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il Vicesegretario del Comune, Bastelli Giulia

In qualità di Sindaco, Oliva Ennio Roberto assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:
**DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU
PER L'ANNO 2023.**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante "*Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.*", aveva previsto l'istituzione di una nuova entrata tributaria denominata "*imposta municipale propria*", disponendone, originariamente, l'entrata in vigore nella seconda fase di attuazione del federalismo fiscale municipale, inizialmente fissata al 1° gennaio 2014, e disciplinandone il regime con gli articoli 8 (*Imposta municipale propria*) e 9 (*Applicazione dell'imposta municipale propria*), oggetto, nel tempo, di numerose modifiche ad opera del legislatore;
- che, successivamente, il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante "*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici.*", convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, con l'articolo 13 (*Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria*), comma 1, dispose l'introduzione sperimentale anticipata, a decorrere dall'anno 2012, dell'IMU istituita con il richiamato D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 e disciplinata dai citati artt. 8 e 9 del medesimo decreto, in quanto compatibili con le disposizioni di cui allo stesso art. 13 del citato D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011;
- che l'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità 2016), istituì, a decorrere dal 1° gennaio 2014, l'imposta unica comunale (IUC), la quale:
 - si basava su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e alla fruizione di servizi comunali;
 - si componeva di tre distinte entrate, ovvero dell'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali, e di una componente riferita ai servizi, che si articolava nel tributo per i servizi indivisibili (TASI), a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, escluse le unità immobiliari destinate ad abitazione principale dal possessore nonché dall'utilizzatore e dal suo nucleo familiare, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e nella

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 9 DEL 20/03/2023

tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore;

- che ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della legge di bilancio 2020, a decorrere dal 1° gennaio 2020 è stata istituita la c.d. "nuova" IMU, con la quale il legislatore ha realizzato l'accorpamento delle fattispecie in precedenza assoggettate alla TASI, così sopprimendo la "doppia imposizione" sugli immobili;

CONFERMATO che l'imposta municipale propria (IMU), per effetto dell'art. 8, comma 1, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i., è tutt'ora vigente ;

CONSIDERATO:

- che i presupposti della c.d. "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dall'art. 1, comma 740, della Legge n. 160/2019, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

- che il comma 741 definisce gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali e relative pertinenze, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli;

- che il comma 742 individua il comune quale soggetto attivo dell'imposta introdotta e, dunque, ente impositore in relazione alla nuova IMU, ed assoggetta all'IMU tutti gli immobili la cui superficie insista, interamente o prevalentemente, sul territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;

- che il comma 745, stabilito che la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili, riporta le modalità di calcolo della base imponibile per i fabbricati iscritti in catasto, riproponendo i coefficienti applicati alla "vecchia" IMU, ed introduce la precisazione che le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo;

- che il comma 746 disciplina il calcolo della base imponibile per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, per le aree fabbricabili e per i terreni agricoli nonché per quelli non coltivati;

- in particolare, che il citato comma 746, prevede 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*

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 9 DEL 20/03/2023

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. [...]”;

RILEVATO che l’art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019, nel disciplinare le modalità di calcolo della base imponibile per le aree fabbricabili assoggettate alla c.d. “nuova” IMU:

- da un lato, ripropone quanto già stabilito, in tema di “*base imponibile*” dell’imposta comunale sugli immobili (ICI), dall’art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo 30 dicembre

1992, n. 504, rubricato “*Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421.*”, a sua volta richiamato dall’art. 13, comma 3, del sopraccitato D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, oggi abrogato dall’art. 1, comma 780, della Legge n. 160/2019, a decorrere dal 1° gennaio 2020;

- dall’altro aggiunge un’importante precisazione, in quanto, se, come per il passato, per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione ed il riferimento a tale data va qualificato come elemento di semplificazione che permette di mantenere fisso il valore per l’intero anno in assenza di variazioni urbanistiche, in caso, invece, di variazioni urbanistiche, occorre far riferimento al valore venale “*a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici*”;

RICHIAMATI:

- l’art. 5 (*Base imponibile*) del citato D.Lgs. n. 504/1992 e s.m.i., che, al comma 5, testualmente recita: “*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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*”;

- l’art. 2 (*Definizione di fabbricati e aree*), comma 1, lett. b), del medesimo

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 9 DEL 20/03/2023

D.Lgs. n. 504/1992 e s.m.i., a norma del quale *“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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9 [coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale], sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”*;

- l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della L. 2 dicembre 2005, n. 248, che ha interpretato la disposizione sopra riportata, nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

- l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, che dispone: *“Ai fini dell'applicazione [...] del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.”*;

- l'art. 31, comma 20, della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, che recita: *“I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.”*;

- la lettera d) del già citato art. 1, comma 741, della Legge n. 160/2019, che recita: *“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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 9 DEL 20/03/2023

animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”;

RITENUTO opportuno, con l'obiettivo di agevolare i contribuenti ai fini dell'esatta determinazione dell'imposta dovuta a titolo di IMU, in considerazione della mutevole variabilità dei valori venali rilevati sul mercato, di determinare, nell'ambito della facoltà di indirizzo dell'attività di gestione degli uffici, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Scandolara Ravara, con riferimento al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'art. 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e s.m.i.;

DATO ATTO che, 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, è stata redatta apposita tabella contenente le stime dei valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Scandolara Ravara ai fini IMU;

RITENUTO di confermare, per l'anno 2023, le suddette stime dei valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Motta Baluffi ai fini IMU, quali esposti, espressi in €/m², nell'apposita tabella allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

VISTI:

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *“Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.”*, e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.”*, e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126 *“Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42.”*;

RICHIAMATO l'art. 151, comma 1, del T.U.E.L., che stabilisce al 31 dicembre il termine entro il quale gli enti locali deliberano il bilancio di previsione finanziario riferito ad un orizzonte temporale almeno triennale, salvo differimento, da disporsi con decreto del Ministro dell'interno, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato- città ed

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 9 DEL 20/03/2023

autonomie locali, in presenza di motivate esigenze;

VISTO il decreto 24 dicembre 2021, emanato dal Ministro dell'interno e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 30 dicembre 2021, n. 309, che ha disposto il differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali dal 31 dicembre 2021 al 31 marzo 2022, ed ha autorizzato, ai sensi dell'art. 163, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, l'esercizio provvisorio del bilancio, sino alla predetta data;

VISTI:

- lo "*Statuto comunale*";
- il "*Regolamento di contabilità*";
- il "*Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi*";
- il "*Regolamento sui controlli interni*";

ACQUISITO, ai sensi degli artt. 49, comma 1, 147 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico, sotto il profilo della regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

ACQUISITO, ai sensi degli artt. 49, comma 1, 147, 147-bis, comma 1, e 153 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile;

CON VOTI unanimi favorevoli;

DELIBERA

1) **DI DARE ATTO** che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

1) **DI CONFERMARE**, per l'anno 2023, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Scandolara Ravara, con riferimento al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e s.m.i., come esposti, espressi in €/m², nell'apposita tabella, allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 9 DEL 20/03/2023

2) **DI DARE ATTO** che i valori venali medi orientativi qui approvati per l'anno 2023 potranno essere utilizzati per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili assoggettate ad imposta site nel territorio comunale di Scandolara Ravara;

3) **DI EVIDENZIARE** che, ai fini della valutazione delle aree edificabili occorre, comunque, riferirsi al valore di mercato, potendo i valori orientativi medi qui approvati meramente per orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio Tributi;

4) **DI TRASMETTERE** copia del presente provvedimento, per opportuna conoscenza e per i profili di rispettiva competenza, all'Ufficio Tecnico, all'Ufficio Ragioneria ed all'Ufficio Tributi;

5) **DI COMUNICARE** l'adozione del presente atto ai Capigruppo Consiliari, agli effetti e secondo le modalità previste dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

6) **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione sarà pubblicata, con effetto di pubblicità legale, per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio *on line*, nel sito internet istituzionale, del Comune di Scandolara Ravara, accessibile al pubblico, ai sensi del combinato disposto dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 32, commi 1 e 5, della Legge 18 giugno 2009, n. 69;

7) **DI ASSolvere** agli obblighi di pubblicazione prescritti, in materia di trasparenza, dal D.Lgs. n. 33/2013 e successive modifiche ed integrazioni;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

CON VOTI unanimi favorevoli;

DELIBERA

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

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to OLIVA ENNIO ROBERTO

IL VICESEGRETARIO

F.to BASTELLI GIULIA

Attesto che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo comunale il **23/03/2023** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Data: 23/03/2023

IL VICESEGRETARIO

F.to BASTELLI GIULIA

Attesto che la presente deliberazione è conforme all'originale.

Data: 23/03/2023

IL VICESEGRETARIO

BASTELLI GIULIA

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il giorno **20/03/2023**.

Data: 02/04/2023

IL VICESEGRETARIO

F.to BASTELLI GIULIA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, il giorno **02/04/2023**.

Data: 02/04/2023

IL VICESEGRETARIO

F.to BASTELLI GIULIA

Comune di Scandolara Ravara

tabella valori delle aree fabbricabili attribuiti ai fini I.M.U.

n°	destinazione urbanistica delle aree nel P.G.T. vigente	valore in €
0	Nucleo di Antica Formazione – N.A.F.	vedi nota (1)
1	Tessuto Urbano Consolidato – T.U.C. residenziale (2) URBANIZZATO	38,00
1a	Tessuto Urbano Consolidato – T.U.C. residenziale (2) PARZIALMENTE URBANIZZATO	25,00
2	Tessuto Urbano Consolidato – T.U.C. produttivo (3)	21,50
3	Ambito di Trasformazione soggetto a Piano di Lottizzazione d'Ufficio-Sistema Produttivo Endogeno (4)	16,00
4	N.A.F. e T.U.C. – fabbricati collabenti (5)	25,00 (6)
5	N.A.F. e T.U.C. – fabbricati dichiarati inagibili	50% di R.C.
6	Aree non soggette a trasformazione urbanistica (7)	0,00
7	Ambito di Trasformazione Residenziale – A.T.R. (ex Zone "C")	20,00
8	Ambito di Trasformazione Produttivo – A.T.P. (ex Zone "D")	15,00
9	Ambito di Trasformazione Produttivo Commerciale – A.T.P.C.	18,00
10/a	Aree nel PdS a destinazione "F2"	7,50
10/b	Aree nel PdS a destinazione "F3" (8)	10,50
11	Ambito di Completamento Residenziale in contesto urbano assoggettato a preventiva pianificazione attuativa – P.A.	22,00
12	Impianti fotovoltaici "a terra" (9), non di impresa agricola (10)	R.C. assegnata

¹ valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale;

² ex Zone "B";

³ ex Zone "D";

⁴ ex Zona P.I.P.;

⁵ quando al fabbricato e/o all'U.I. vengono a mancare le caratteristiche di redditività e catastalmente censito in Cat. F/2;

⁶ ovvero valore dichiarato con perizia tecnica;

⁷ aree ex "verde privato" ora nel P.G.T. con simbolo "p.a." – "v.a." – "v.p.", di cui all'art. 46 N.T. del PdR;

⁸ aree ex art. 45.03. del PdR ed ex art. 7 del PdS del P.G.T.;

⁹ accatastamento cat. D/I – applicazione dell'I.C.I. (Cassazione S.T. 27.10.2009 n° 22690);

¹⁰ gli impianti vincolati all'azienda agricola, ancorché accatastati, sono considerati beni strumentali non soggetti ad I.C.I.