

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI – ANNO 2016

L'anno DUEMILASEDICI , addì VENTINOVE del mese di APRILE alle ore 21:00 nella sala delle adunanze Consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le modalità e nei termini prescritti, sono stati convocati a seduta per oggi i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

| <i>Consiglio Comunale</i> | <i>Presenti</i> | <i>Assenti</i> |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| 1) ZABERT ATTILIO PAOLO   | X               |                |
| 2) USBERTI MARIO          | X               |                |
| 3) RABAIOTTI FEDERICO     | X               |                |
| 4) VIOLA MARIA CRISTINA   | X               |                |
| 5) SOLDI FRANCESCA        | X               |                |
| 6) GENERALI MANUEL        |                 | X              |
| 7) BEDUSCHI ALESSIO       | X               |                |
| 8) BALDRICCHI ANTONELLA   | X               |                |
| 9) RIVAROLI CLAUDIO       | X               |                |
| 10) CANEVARI BRUNO        | X               |                |
| 11) DILDA DAVIDE          | X               |                |
| <i>totale</i>             | 10              | 1              |

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. Puzzi Pietro, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il Dott. Zabert Attilio Paolo, in qualità di Sindaco, ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta ed invitando il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco illustra il punto all'ordine del giorno

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATI gli artt. 149 del D. Lgs. 267/2000, 52 e 59, lettera g) della L. 446/1997 i quali prevedono che con regolamento i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della delimitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia versata in misura non inferiore a quella predeterminata;

RILEVATO che:

- Con l'art. 1, comma 639, della Legge 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014) è stata istituita, a decorrere dal 01.01.2014 l'Imposta Unica Comunale (I.U.C.) composta dall'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), da una componente riferita ai servizi indivisibili (TA.S.I.) e dalla tassa sui rifiuti (TA.R.I.).
- Il presupposto impositivo dell'I.M.U. è costituito dal possesso di qualunque immobile, ivi comprese le aree edificabili per la cui definizione base imponibile è stato richiamato quanto previsto dal D. Lgs. n. 504 del 1992, istituito dall'I.C.I., agli artt. 2 e 5.
- Il comma 669 dell'art. 1 della Legge 147/2013, modificato dall'art. 2 del D.L. 06.03.2014 n.16 stabilisce che il presupposto impositivo della TA.S.I. è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'I.M.U., ad eccezione dei terreni agricoli;
- La base imponibile per l'I.M.U. e per la TA.S.I. sulle aree edificabili è quella prevista dall'art. 13 del D.L. 201/2011, comma 3: "La base imponibile dell'I.M.U. è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5 e 6, del D. Lgs. 30.12.1992 n. 504 e dei commi 4 e 5..." ed in particolare l'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 504/1992 che prevede: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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";

VISTO il Regolamento per la disciplina della IUC (Imposta Unica Comunale), approvato con propria deliberazione n° 19 del 31.07.2014;

CONSIDERATO:

- che, a norma dell'art. 2 (*Definizione di fabbricati e aree*), comma 1, lett. b), del citato D.Lgs. n. 504/1992 e s.m.i., richiamato dall'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011 "*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*";
- 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;
- che l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n. 248, dispone che "*Ai fini dell'applicazione del [...] 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.”;*

- che l'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, come sostituito dall'art. 4, comma 5, lett. a), del D.L. n. 16/2012, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 44/2012, ha precisato, al secondo periodo, che *“I soggetti richiamati dall'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola.”;*

- che, ai sensi dell'art. 31, comma 20, della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, *“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.”;*

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, a fini meramente indicativi 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 Pieve d'Olmi, ai fini dell'Imposta Municipale Propria di cui all'art. 13 del D.L. n. 201/11, convertito dalla L. n. 214/2011 e successive modifiche ed integrazioni;

RICHIAMATA la deliberazione di C.C. n. 19 del 26.06.2015 con la quale si determinavano i valori medi di mercato delle aree edificabili da assumere con riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica (IMU) relativi all'anno di imposta 2015;

CONSTATATO che l'attuale situazione del mercato immobiliare è rimasta invariata rispetto agli scorsi anni e che pertanto possono essere riconfermati, per l'anno 2016, gli stessi valori deliberati per l'anno 2015, con 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, contenente le stime dei valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Pieve d'Olmi, ai fini IMU, espressi in euro/mq.;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto Comunale;

ACQUISITO, ai sensi degli artt. 49, comma 1, 147 e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., 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 favorevoli sette, legalmente espressi per alzata di mano, astenuti tre (Canevari, Dilda, Rivaroli)

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, qui integralmente richiamate per farne parte integrante e sostanziale:

DI CONFERMARE, per l'anno 2016, i valori venali medi orientativi, già approvati con deliberazione G.C. n. 19 del 26.06.2015, delle aree edificabili site nel territorio comunale di Pieve d'Olmi ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modifiche ed integrazioni, come di seguito specificato:

| <i>ZONA URBANISTICA</i>                            | <i>EURO/MQ.</i> |
|--|-----------------|
| A e B/1 - Edificato storico                        | 63              |
| B2 – residenziale di completamento                 | 63              |
| B-B2 – parzialmente urbanizzata zona Ca' de' Gatti | 54              |
| B – non urbanizzata                                | 36              |
| C - urbanizzata                                    | 60              |
| C - non urbanizzata                                | 32              |
| D - urbanizzata                                    | 42              |
| D - non urbanizzata                                | 25              |

DI PRECISARE che i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel Comune di Pieve d'Olmi, sono approvati con l'obiettivo di agevolare i contribuenti ai fini dell'esatta determinazione dell'imposta dovuta a titolo di Imposta Municipale Propria (IMU), e vengono determinati a fini meramente indicativi, 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;

DI DARE ATTO:

- che i valori venali medi orientativi approvati per l'anno 2016 potranno essere utilizzati per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili assoggettate ad imposta site nel territorio comunale di Pieve d'Olmi;
- che i valori medi di mercato espressi nella tabella allegata sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, sia da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio Tributi, cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata;

DI EVIDENZIARE, pertanto, che, ai fini della valutazione delle aree edificabili occorre, comunque, riferirsi al valore di mercato, in quanto i valori orientativi medi qui approvati non hanno efficacia vincolante, sia per il contribuente che per l'Ufficio Tributi;

DI TRASMETTERE copia del presente atto, per opportuna conoscenza e per i profili di rispettiva competenza, ai Responsabili dei Servizi tecnico e Finanziario;

DI DARE ATTO che la presente deliberazione sarà pubblicata, con effetto di pubblicità legale, per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio on line e nel sito web istituzionale del Comune di Pieve d'Olmi, accessibile al pubblico;

DI COMUNICARE l'adozione del presente atto ai Capigruppo consiliari secondo le modalità previste dall'art. 125 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Successivamente,

## LAGIUNTA COMUNALE

stante l'urgenza di provvedere in merito,

CON separata votazione, espressa nei modi di legge, con voti favorevoli sette e astenuti tre  
(Canevari, Dilda, Rivaroli)

## DELIBERA

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

# COMUNE DI PIEVE D'OLMI



Provincia di Cremona

## DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 11

ADUNANZA DEL 29 APRILE 2016

SESSIONE ORDINARIA  
SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI – ANNO 2016

### COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

PARERI OBBLIGATORI AI SENSI DEGLI ARTT. 49 , 147 E 147 BIS  
DEL D.LGS. 267/2000 E SUCCESSIVE MOD. ED INT.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA  
E DI CORRETTEZZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

- |  |       |      |
|--|-------|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE | _____ | Note |
| <input type="checkbox"/> SFAVOREVOLE           | _____ | Note |

Pieve d'Olmi, li 29/04/2016

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
*F.to arch. Marta Bodini*

---

### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

- |  |       |      |
|--|-------|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE | _____ | Note |
| <input type="checkbox"/> SFAVOREVOLE           | _____ | Note |

Pieve d'Olmi, li 29/04/2016

Il Responsabile del Servizi Finanziario  
*F.to dott.sa Daria Belgioioso*

Il presente verbale viene così sottoscritto:

Il Presidente  
*F.to dr. Zabert Attilio Paolo*

Il Segretario Comunale  
*F.to dr. Puzzi Pietro*

---

Reg. n. 1201/2016

## RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Prot. n. 1956

La su estesa Deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio on-line sul il sito web istituzionale del Comune (*Legge 18/06/2009, n. 69 e successive modificazioni ed integrazioni*) per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, coma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.mm.ii.

Pieve d'Olmi, lì 23/05/2016

Il Segretario Comunale  
*F.to dr. Puzzi Pietro*

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Pieve d'Olmi, lì 23/05/2016

Il Segretario Comunale  
*F.to dr. Puzzi Pietro*

---

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si Certifica che la presente Deliberazione Consiliare è divenuta esecutiva, ai sensi di Legge, decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Pieve d'Olmi, lì

Il Segretario Comunale  
*dr. Puzzi Pietro*