



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**COMUNE DI GUSSOLA  
PROVINCIA DI CREMONA**

Comunicata ai Capigruppo Consiliari  
il **08/02/2018** Nr. Prot. **709**

**C O P I A**

**DETERMINAZIONE VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER  
L'ANNO 2018.**

*Nr. Progr.*           **13**  
*Data*               **05/02/2018**  
*Nr. Protoc.*       **709**  
*Seduta Nr.*         **5**

L'anno DUEMILADICIOTTO questo giorno CINQUE del mese di FEBBRAIO alle ore 10:00 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>
BELLI FRANZINI STEFANO	SINDACO	S
FORTUNATI MIRKO	ASSESSORE	S
FRANCHI PIER LUIGI	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti</i> <b>3</b>	<i>TOTALE Assenti</i> <b>0</b>	

**Assenti Giustificati i signori:**

*Nessun convocato risulta assente giustificato*

**Assenti Non Giustificati i signori:**

*Nessun convocato risulta assente ingiustificato*

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE REGGENTE DOTT. CINI MARCO.

In qualità di SINDACO, il SIG. BELLI FRANZINI STEFANO assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:**  
**DETERMINAZIONE VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2018.**

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO** che il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, nel testo licenziato dal Parlamento e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 23 marzo 2011, n. 67, ha 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, fissata inizialmente al 1° gennaio 2014;

**VISTO** il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante "*Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.*", e successive modifiche ed integrazioni;

**RICHIAMATI**, in particolare, l'articolo 8 (*Imposta municipale propria*) e l'articolo 9 (*Applicazione dell'imposta municipale propria*) del prefato D.Lgs. n. 23/2011, come successivamente modificati, prima, dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, poi, dal D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 aprile 2012, n. 44, quindi dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ed, infine, dalla Legge 28 dicembre 2015, n. 208;

**RAMMENTATO:**

- che il tributo in oggetto ha sostituito l'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) disciplinata dal Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 504;

- che l'Imposta municipale propria (IMU) ha carattere obbligatorio e sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) e le relative addizionali dovute, fino al 2011, sui redditi fondiari relativi ai beni immobili non locati, come espressamente disposto dall'art. 8, comma 1, del sopra richiamato D.Lgs. n. 23/2011 e successive modifiche ed integrazioni;

**RICORDATO** che 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, all'art. 13 (*Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria*), comma 1 - nel testo vigente, modificato dall'art. 1, comma 707, lett. a), della L. 27 dicembre 2013, n. 147 - ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire 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;

**RICHIAMATO** il comma 3 del medesimo art. 13 del citato D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011 - successivamente modificato dall'art. 4, comma 5, lett. b), del D.L. n. 16/2012, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 44/2012, nonché dall'art. 1, comma 10, lett. b), della L. n. 208/2015 -, il quale dispone che la base imponibile dell'Imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 dello stesso art. 13;

**RICHIAMATE** le norme contenute nell'art. 4 (*Fiscalità locale*) del già citato Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, recante "*Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento.*", convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, successivamente novellato, prima, dal D.L. 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 giugno 2014, n. 89, poi, dal D.L. 24 gennaio 2015, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 marzo 2015, n. 34, quindi, dalla L. 28 dicembre 2015, n. 208 ed, infine, dal D.Lgs. 22 gennaio 2016, n. 10;

**VISTO** il 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.*", e successive modifiche ed integrazioni;

**RICHIAMATO**, in particolare, il comma 5 dell'art. 5 del testé citato D.Lgs. n. 504/1992 e ss.mm.ii., il quale, disponendo in tema di "*Base imponibile*" dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), 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.*";

**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 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, 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;

- 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 Gussola, con riferimento al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), 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;

**DATO ATTO** che il Responsabile del Servizio Tecnico, 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, ha provveduto a redigere apposita tabella contenente le stime dei valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola ai fini IMU, espressi in €/m<sup>2</sup>;

#### **RICHIAMATE:**

- la propria deliberazione G.C. n. 70 del 10/07/2014, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati, per l'anno 2014, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'Imposta municipale propria;

- la propria deliberazione G.C. n. 54 del 18/06/2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati, per l'anno 2015, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'Imposta municipale propria;

- la propria deliberazione G.C. n. 28 del 05/04/2016, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati, per l'anno 2016, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'Imposta municipale propria;

- la propria deliberazione G.C. n. 8 del 02/03/2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati, per l'anno 2017, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'Imposta municipale propria;

**RITENUTO** di confermare, per l'anno 2018, le suddette stime dei valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola ai fini IMU, quali esposti, espressi in €/m<sup>2</sup>, nell'apposita tabella predisposta dal Responsabile del Servizio Tecnico ed 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, rubricato “*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.*”, e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.Lgs. 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.*”, e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.Lgs. 10 agosto 2014, n. 126, recante “*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.*”;
- la Legge 27 dicembre 2017, n. 205, rubricata “*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020.*”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 29 dicembre 2017, n. 302, S.O.;

**RICHIAMATO** l'art. 151, comma 1, del T.U.E.L., il quale 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 autonomie locali, in presenza di motivate esigenze;

**VISTO** il Decreto 29 novembre 2017, emanato dal Ministro dell'interno e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie generale - n. 285 del 06/12/2017, che ha disposto il differimento, dal 31 dicembre 2017 al 28 febbraio 2018, del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2018/2020 da parte degli enti locali, 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;

**DATO ATTO** che il Bilancio di previsione finanziario per il triennio 2018/2020 risulta in corso di approvazione;

**RICHIAMATI** i principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa, di cui all'art. 1, comma 1, della Legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTI:**

- lo “*Statuto comunale*”, approvato con deliberazione C.C. n. 13 in data 28/02/2002;
- il “*Regolamento comunale di contabilità*”, approvato, con modificazioni, con deliberazione C.C. n. 53 del 30/10/2002, esecutiva ai sensi di legge;
- il “*Regolamento per il funzionamento degli organi collegiali comunali*”, approvato, con modificazioni, con deliberazione C.C. n. 6 del 28/03/2015;

- il “*Regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi*”, approvato con deliberazione G.C. n. 33 del 11/05/2015;

- il “*Regolamento sui controlli interni*”, approvato con deliberazione C.C. n. 7 del 28/03/2015;

**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, legalmente espressi per alzata di mano,

## D E L I B E R A

1) **DI DARE ATTO** che le premesse, alle quali si fa qui il più ampio e completo rinvio recettizio, formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) **DI CONFERMARE**, per l’anno 2018, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), ai fini dell’Imposta municipale propria 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 approvati con deliberazione G.C. n. 70 del 10/07/2014 ed esposti, espressi in €/m<sup>2</sup>, nell’apposita tabella predisposta dal Responsabile del Servizio Tecnico, allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

3) **DI PRECISARE** che i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, 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, 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;

4) **DI DARE ATTO** che i valori venali medi orientativi qui approvati per l’anno 2018 potranno essere utilizzati per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili assoggettate ad imposta site nel territorio comunale di Gussola;

5) **DI FAR CONSTARE** 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;

6) **DI EVIDENZIARE**, pertanto, che, ai fini della valutazione delle aree edificabili occorre, comunque, riferirsi al valore di mercato, potendo i valori orientativi medi qui approvati

meramente orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio Tributi;

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

8) **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;

9) **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 *web* istituzionale, del Comune di Gussola, 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.-





**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 13 DEL 05/02/2018**

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**

*F.to SIG. BELLI FRANZINI STEFANO*

**IL SEGRETARIO COMUNALE REGG**

*F.to DOTT. CINI MARCO*

---

Attesto che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo comunale il **08/02/2018** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Data: 08/02/2018

**IL SEGRETARIO COMUNALE REGG**

*F.to DOTT. CINI MARCO*

---

Attesto che la presente deliberazione è conforme all'originale.

Data: 08/02/2018

**IL SEGRETARIO COMUNALE REGG**

*DOTT. CINI MARCO*

---

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 **18/02/2018**

Data 18/02/2018

**IL SEGRETARIO COMUNALE REGG**

*F.to DOTT. CINI MARCO*

---

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N. 14 DEL 05/02/2018**

**IL SINDACO**  
Stefano Belli Franzini

**IL SEGRETARIO COMUNALE REGGENTE**  
Dott. Marco Cini

**VALORI VENALI MEDI ORIENTATIVI DELLE AREE EDIFICABILI SITE NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI GUSSOLA**

<b>VALORE AREE COMUNE DI GUSSOLA 2018</b>	<b>URBANIZZATA O NON</b>	<b>EURO m<sup>2</sup></b>
A1 - NUCLEO STORICO ANTICA FORMAZIONE	URBANIZZATA	€ 60,00 m <sup>2</sup>
AS - AMBITO RESIDENZIALE PRIMA EDIFICAZIONE	URBANIZZATA	€ 60,00 m <sup>2</sup>
B1 - RESIDENZIALE E MISTA AMBITO INTENSIVO	URBANIZZATA	€ 70,00 m <sup>2</sup>
B2 - RESIDENZIALE AMBITO ESTENSIVO	URBANIZZATA	€ 70,00 m <sup>2</sup>
C - AMBITO DI TRASFORMAZIONE	URBANIZZATA SINGOLI LOTTI	€ 70,00 m <sup>2</sup>
C - AMBITO DI TRASFORMAZIONE	NON URBANIZZATA	€ 10,00 m <sup>2</sup>
D - PRODUTTIVO E COMMERCIALE	URBANIZZATA SINGOLI LOTTI	€ 40,00 m <sup>2</sup>
D - PRODUTTIVO E COMMERCIALE	NON URBANIZZATA	€ 20,00 m <sup>2</sup>
AMBITO SOGGETTO A PAV (GIA' URBANIZZATO)	URBANIZZATA	€ 70,00 m <sup>2</sup>
AMBITO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	NON URBANIZZATA	€ 40,00 m <sup>2</sup>
PIANIFICAZIONE CONCERTATA	NON URBANIZZATA	€ 10,00 m <sup>2</sup>
VERDE DI MITIGAZIONE	NON URBANIZZATA	€ 10,00 m <sup>2</sup>
AMBITO SOVRACOMUNALE PRODUTTIVO	NON URBANIZZATA	€ 10,00 m <sup>2</sup>