



COMUNE DI PIEVE D'OLMI

PROVINCIA DI CREMONA

Sede Municipale

Piazza Venticinque Aprile n° 8 - 26040 Pieve d'Olmi (CR)

PEC - UFFICIO PROTOCOLLO: comune.pievedolmi@pec.regione.lombardia.it

E-mail uff. relazioni con il pubblico: info@comune.pievedolmi.cr.it

Sito web: www.comune.pievedolmi.cr.it

Tel. 0372.626131
Fax. 0372.626349

Cod. Fisc. 80003290196
Partita IVA 00302850193



UFFICIO DI SEGRETERIA

SERVIZI
AMMINISTRATIVI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

06

ADUNANZA IN DATA 26 APRILE 2022

2022

SEDUTA ORDINARIA

OGGETTO

DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI - ANNO 2022

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

L'anno DUEMILAVENTIDUE, addi VENTISEI del mese di APRILE alle ore 17:30 nella sala delle adunanze Consiliari.

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

All'appello risultano:

CONSIGLIO COMUNALE	Presenti	Assenti
1) ZABERT Attilio Paolo	SI	==
2) FIORINI Adriano	SI	==
3) VIOLA Maria Cristina	SI	==
4) SOLDI Francesca	SI	==
5) PAGLIARINI Marco	SI	==
6) TORTINI Claudio	SI	==
7) GENNARI Massimo	SI	==
8) GALIMBERTI Laura	SI	==
9) GUERRESCHI Oreste	SI	==
10) BOTTURI Marta	No	SI
11) PINARDI Claudio	SI	=
Totale:	10	1

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale dott. Raffaele Pio Grassi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il dott. Attilio Paolo Zabert, in qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Pieve d'Olmi, ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta ed invitando il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Il Sindaco espone e relaziona in merito alla presente proposta di Deliberazione inerente alla determinazione delle aree fabbricabili per l'anno 2021 chiedendo al consiglio comunale, in considerazione del fatto che il mercato risulta attualmente abbastanza fermo, di confermare i medesimi valori in vigore nello scorso anno 2021.

Interviene il segretario comunale.

Si intende mantenuta valida la dichiarazione sul bilancio fatta dal consigliere di minoranza Pinardi Claudio in occasione della discussione inerente alla determinazione delle tariffe IMU:

“Il discorso delle tariffe, e quindi i punti 2,3 e 4, IMU, IRPEF e immagino anche le Aree fabbricabili, io le ritendo decisioni legate alla gestione del bilancio poiché, chiaramente, entrano in un ragionamento complessivo che poi va a determinare le scelte e i numeri del bilancio. Quindi al di là dell'aumento che c'è stato, io non sono d'accordo su come vengono gestite, non tanto le tariffe singole, ma il bilancio in generale e, pertanto, esprimo voto contrario”

Non ci sono ulteriori interventi, pertanto il Sindaco invita il Consiglio Comunale ad esprimere il proprio voto in merito alla presente proposta di deliberazione.

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;

VISTA la Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 avente ad oggetto il Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020 - 2022, la quale introduce all'art. 1 (commi 738 - 782) una nuova disciplina in materia IMU prevedendo l'abolizione della IUC, ad eccezione delle disposizioni sulla tassa rifiuti TARI, a decorrere dall'anno 2020, nonché l'unificazione IMU - TASI in un'unica imposta locale di cui viene definito il regime applicativo che ciascun comune deve recepire in un apposito regolamento;

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2020 mediante la quale si è provveduto all'approvazione del Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria con decorrenza 01/01/2020;

DATO ATTO che la base imponibile per l'I.M.U. 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”;

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 e 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'Olimi, ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) 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 Consiglio Comunale n. 05 del 23/03/2021 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 2021;

VISTO il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) comunale vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 02 del 27.02.2015 e pubblicato sul BURL n° 18 in data 04.05.2016 – Serie Avvisi e Concorsi;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 11/03/2019, avente ad oggetto: *“Piano di governo del territorio: proroga vigenza del documento di piano ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31/2014, così come modificato dall'art. 26 della L.R. 04.12.2018 n. 17”*;

CONSTATATO che l'attuale situazione del mercato immobiliare è rimasta invariata rispetto agli scorsi anni e valutato di stabilire, ai fini IMU, i valori medi di mercato delle aree edificabili (espressi in euro/mq.) 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'Olimi;

VISTI:

- l'art. unico, D.M. Ministero dell'Interno 24 dicembre 2021 (pubblicato in G.U. n. 309 del 30 dicembre 2021) il quale dispone: *“1. Il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali è differito al 31 marzo 2022”*;
- l'art. 3, c. 5-sexiesdecies, D.L. 30 dicembre 2021, n. 228 (convertito con modificazioni dalla L. 25 febbraio 2022, n. 15 il quale dispone: *“5-sexiesdecies. Il termine per la deliberazione del bilancio di previsione riferito al triennio 2022-2024 da parte degli enti locali, previsto all'articolo 151, comma 1, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, da ultimo differito ai sensi del decreto del Ministro dell'interno 24 dicembre 2021, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 309 del 30 dicembre 2021, è prorogato al 31 maggio 2022.”*;

VISTI:

- il vigente Statuto del Comune,
- il Regolamento comunale per il funzionamento degli organi collegiali,
- il Regolamento Comunale per l'organizzazione degli Uffici e dei Servizi,
- il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria,
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

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;

TUTTO ciò premesso e VISTO il seguente esito della votazione:

- Consiglieri presenti n. 10 (DIECI);
- voti favorevoli n. 08 (OTTO - maggioranza consigliere);
- voti contrari n. 02 (DUE - Consiglieri di minoranza Sigg. Pinardi Claudio, Guerreschi Oreste);
- astenuti n. 00 (ZERO);

espressi in forma palese dagli aventi diritto ed accertati,

DELIBERA

- 1) Di considerare ed approvare la premessa narrativa quale parte integrante, formale e sostanziale della presente deliberazione dando atto che la stessa si intende recepita e riportata al presente punto del dispositivo;
- 2) di stabilire, per l'anno 2022, i valori venali medi orientativi 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:

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO		DESTINAZIONE D'USO	GRADO DI URBANIZZAZIONE	VALORE (Euro/m ²)
A 1	Storico Urbano	Residenziale e mista	Urbanizzata	63,00
AS	Storico per Attrezzature	Servizi complementari	Urbanizzata	63,00
B1	Residenziale di Vecchio Impianto	Residenziale e mista	Urbanizzata	63,00
B2	Residenziale di Recente Impianto	Residenziale e mista	Urbanizzata	63,00
BD	Produttivo Esistente	Produttiva e mista	Urbanizzata	52,00
BS	Servizi In Ambito di Completamento	Servizi complementari	Urbanizzata	52,00
C	Residenziale di Espansione	Residenziale e mista	Non Urbanizzata	32,00
			Urbanizzata	60,00
CD 1	Commerciale di Espansione	Commerciale terziario	Non Urbanizzata	28,00
			Urbanizzata	50,00
D	Produttivo di Espansione	Produttiva e mista	Non Urbanizzata	25,00
			Urbanizzata	42,00
CDS	Servizi In Ambito di Espansione	Servizi complementari	Non Urbanizzata	28,00
			Urbanizzata	50,00
VP	Verde Privato	Residenziale e mista	Urbanizzata	25,00

dando atto che vengono pertanto confermati i medesimi valori in vigore nel corso dello scorso anno 2021;

- 3) 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;

- 4) di dare atto:
- che i valori venali medi orientativi approvati per l'anno 2022 potranno essere utilizzati per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili site nel territorio comunale di Pieve d'Olmi, assoggettate ad imposta;
 - 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;
- 5) 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;
- 6) di trasmettere copia del presente atto, per opportuna conoscenza e per i profili di rispettiva competenza, ai Responsabili dei Servizi Tecnico e Finanziario affinché adottino tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione.
- 7) 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;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VERIFICATA la necessità e l'urgenza di dare immediata attuazione al provvedimento deliberato;

Con votazione riportante il seguente esito:

- Consiglieri presenti n. 10 (DIECI);
- voti favorevoli n. 08 (OTTO - maggioranza consiliare);
- voti contrari n. 02 (DUE - Consiglieri di minoranza Sigg. Pinardi Claudio, Guerreschi Oreste);
- astenuti n. 00 (ZERO);

espressi in forma palese dagli aventi diritto ed accertati,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

Il Presidente
F.to dott. Attilio Paolo Zabert

Il Segretario Comunale
F.to dott. Raffaele Pio Grassi



DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI - ANNO 2022

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA (art. 49 del D. Lgs. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni)

FAVOREVOLE

Note

SFAVOREVOLE

Note

Pieve d'Olmi, lì 26/04/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Geom. Raffaella Gipponi

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE (art. 49 del D. Lgs. 267 del 18/08/2000 e successive modifiche ed integrazioni)

FAVOREVOLE

Note

SFAVOREVOLE

Note

Pieve d'Olmi, lì 26/04/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to dott. Attilio Paolo Zabert

Prot. n. 1927/2022

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Reg. n. 187/2022

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, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Raffaele Pio Grassi

Pieve d'Olmi, lì 08.06.2022

LA PRESENTE È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE CONSERVATO AGLI ATTI

Pieve d'Olmi, lì 08.06.2022

SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Raffaele Pio Grassi

PER USO AMMINISTRATIVO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che, la presente Deliberazione Consiliare,

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.

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.

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Raffaele Pio Grassi

Pieve d'Olmi, lì ____/____/____