



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**COMUNE DI GUSSOLA
PROVINCIA DI CREMONA**

Comunicata ai Capigruppo Consiliari
il 06/12/2023 Nr. Prot. 7595

C O P I A

**DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU
PER L'ANNO 2024.**

Nr. Progr. **69**

Data **04/12/2023**

Nr. Protoc. **7595**

Seduta Nr. **26**

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno QUATTRO del mese di DICEMBRE alle ore 16:51 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
FRANCHI PIER LUIGI	VICESINDACO	S
BIA DORIS	ASSESSORE	S
<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 SEGRETARIO COMUNALE REGGENTE DOTT.SSA CANDELA SABINA.

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 DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER
L'ANNO 2024.**

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 comunale", approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 22/04/2022, 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 reggente, secondo le modalità disciplinate dal citato Regolamento.

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

➤ che la Legge 27 dicembre 2019, n. 160, rubricata "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022.*", ha introdotto

importanti novità in materia di fiscalità locale, sia in ambito di riscossione, quanto in relazione ai tributi comunali;

➤ che, in particolare, l'art. 1, comma 738, della Legge n. 160/2019 ha disposto che “A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.”;

➤ che, pertanto, 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;

➤ che, essendo dal 1° gennaio 2020 in vigore un nuovo tributo, il Comune di Gussola, in quanto ente impositore, con deliberazione C.C. n. 4 del 29/02/2020, deliberazione C.C. n. 3 del 26/02/2021, deliberazione C.C. n. 4 del 28/01/2022 e deliberazione C.C. n. 3 del 10/02/2023, esecutive ai sensi di legge, ha espressamente deliberato le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) applicate, rispettivamente, per gli anni 2020, 2021, 2022 e 2023, benché, con circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 (Prot. n. 6867/2020) adottata dal Ministero dell'economia e delle finanze, sia stato chiarito che, nonostante il comma 738 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019 abbia abolito, a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, ed abbia, al contempo, ridisciplinato l'IMU sulla base dei commi da 739 a 783 dello stesso art. 1, la disciplina dell'IMU, contenuta nei commi da 739 a 783 della legge di bilancio 2020, si pone in linea di continuità con il precedente regime poiché ne costituisce una mera evoluzione normativa;

➤ che, con deliberazione C.C. n. 25 del 06/07/2020, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Gussola approvò il “Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)” disciplinata dall'art. 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, applicato dall'anno 2020;

➤ che, in considerazione delle innovazioni sopravvenute, introdotte dal legislatore con successivi provvedimenti (D.L. n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 126/2020; Legge n. 178/2020; D.L. n. 146/2021, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 215/2021; Legge n. 234/2021), il Comune di Gussola, con deliberazione C.C. n. 16 del 22/04/2022, esecutiva ai sensi di legge, approvò il “Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU)” disciplinata dall'art. 1, commi da 738 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e s.m.i., vigente nell'anno 2022;

➤ che, in considerazione delle ulteriori innovazioni sopravvenute, introdotte dal legislatore con la Legge 29 dicembre 2022, n. 197, e dalla Corte costituzionale, con la sentenza 12 settembre-13 ottobre 2022, n. 209, in tema di “abitazione principale”, il Comune di Gussola, con deliberazione C.C. n. 16 del 19/04/2023, esecutiva ai sensi di legge, ha approvato il nuovo “Regolamento per l'applicazione 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., vigente dall'anno 2023;

CONSIDERATO che, per effetto dell'art. 1, comma 780, della citata Legge n. 160/2019 e s.m.i., a decorrere dal 1° gennaio 2020 sono abrogati:

- l'articolo 8, ad eccezione del comma 1, e l'articolo 9, ad eccezione del comma 9, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;

- l'articolo 13, commi da 1 a 12-*ter* e 13-*bis*, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- il comma 639 nonché i commi successivi dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta comunale unica (IUC), limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI. Restano ferme le disposizioni che disciplinano la TARI;
- tutte le disposizioni incompatibili con l'IMU disciplinata dalla Legge n. 160/2019;

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., tutt'ora vigente:

- ha sostituito l'imposta comunale sugli immobili (ICI), disciplinata dal Decreto Legislativo 31 dicembre 1992, n. 504;
- 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, in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni immobili non locati;

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 e s.m.i., che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

- che, a norma del citato comma 740, il possesso dell'abitazione principale o assimilata e relative pertinenze, come definite alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9;

- 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 l'art. 5-*decies*, comma 1, del D.L. n. 146/2021, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 215/2021, ha modificato la definizione di "abitazione principale" contenuta nell'art. 1, comma 741, lett. b), della Legge n. 160/2019, che ora dispone: *"per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo"*;

- che, sempre in tema di "abitazione principale", la sentenza della Corte costituzionale 12 settembre-13 ottobre 2022, n. 209, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 19 ottobre 2022, n. 42 - Prima serie speciale, ha dichiarato, tra l'altro:

1) l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quarto periodo, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, come modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), L. 27 dicembre 2013, n. 147, nella parte in cui

stabilisce: «*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*», anziché disporre: «*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente*»;

2) in via consequenziale, l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quinto periodo, del D.L. n. 201 del 2011, come convertito, e successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), della legge n. 147 del 2013;

3) in via consequenziale, l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, della L. 27 dicembre 2019, n. 160, nella parte in cui stabilisce: «*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*», anziché disporre: «*per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente*»;

4) in via consequenziale, l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, della legge n. 160 del 2019;

5) in via consequenziale, l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, come successivamente modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del D.L. 21 ottobre 2021, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2021, n. 215;

- 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 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 il trascritto 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 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 e s.m.i., 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 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”*;

RILEVATO che l'art. 1, comma 777, della Legge n. 160/2019 e s.m.i. ha ripristinato la potestà regolamentare già riconosciuta in vigore di ICI, consentendo che, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possano con proprio regolamento *“d) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;

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 (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 la 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 €/m²;

RICHIAMATE:

- la deliberazione G.C. n. 70 del 10/07/2014, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2014, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- la deliberazione G.C. n. 54 del 18/06/2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2015, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site

nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- la deliberazione G.C. n. 28 del 05/04/2016, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2016, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- la deliberazione G.C. n. 8 del 02/03/2017, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2017, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- la deliberazione G.C. n. 13 del 05/02/2018, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2018, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- la deliberazione G.C. n. 10 del 05/03/2019, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2019, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- la deliberazione G.C. n. 9 del 20/02/2020, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2020, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- la deliberazione G.C. n. 5 del 15/02/2021, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2021, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- la deliberazione G.C. n. 4 del 17/01/2022, esecutiva ai sensi di legge, con la quale furono determinati, per l'anno 2022, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

- da ultima, la deliberazione G.C. n. 7 del 01/02/2023, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati determinati, per l'anno 2023, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, con riferimento al vigente PGT, ai fini dell'imposta municipale propria;

RITENUTO di confermare, per l'anno 2024, le attuali stime dei valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola ai fini IMU, quali esposti, espressi in €/m², nell'apposita tabella predisposta dalla 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 2019, n. 160, rubricata “*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022.*”;

- il D.L. 21 ottobre 2021, n. 146, recante “*Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili.*”, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2021, n. 215;

- la Legge 29 dicembre 2022, n. 197, rubricata “*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025.*”;

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 autonomie locali, in presenza di motivate esigenze;

DATO ATTO che la nota di aggiornamento del Documento unico di programmazione (DUP) ed il Bilancio di previsione finanziario 2024/2026 risultano 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 s.m.i.;

- l'art. 48 del T.U.E.L., disciplinante le competenze della giunta comunale;

- l'art. 49 del T.U.E.L., in materia di pareri dei responsabili dei servizi;

- gli artt. 107 e 109 del T.U.E.L., che disciplinano funzioni gestionali e responsabilità proprie dei responsabili di settore o di servizio;

VISTI:

- lo “*Statuto comunale*”, approvato con deliberazione C.C. n. 13 in data 28/02/2002, come modificato con deliberazione C.C. n. 21 del 21/06/2023;

- il “*Regolamento di contabilità*”, approvato con deliberazione C.C. n. 39 del 29/11/2018;

- il “*Regolamento per il funzionamento degli organi collegiali comunali*”, approvato, con modificazioni, con deliberazione C.C. n. 6 del 28/03/2015;

- il “*Regolamento per lo svolgimento, in modalità telematica, delle sedute del Consiglio comunale, delle Commissioni consiliari e della Giunta comunale*”, approvato con deliberazione C.C. n. 18 del 22/04/2022;

- 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 s.m.i., il parere favorevole espresso dalla 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 s.m.i., il parere favorevole espresso dalla Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile;

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 comunale*”,

DELIBERA

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 2024, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Gussola, 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 predisposta dalla Responsabile del Servizio Tecnico ed allegata alla presente deliberazione 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 2024 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'art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e s.m.i., 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 provvedimento, 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, agli effetti e 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 internet 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;

10) **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

considerata l'urgenza di provvedere in merito e ritenuta sussistente la necessità di anticipare l'esecuzione del presente provvedimento con separata ed autonoma votazione, atta a disporre l'immediata eseguibilità, al fine di procedere, senza ritardo, con gli adempimenti conseguenti,

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 comunale*",

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 GUSSOLA
PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera nr. **69** Data Delibera **04/12/2023**

OGGETTO

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2024.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

<p>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE</p> <hr/> <p>Data 04/12/2023 IL Responsabile di Servizio F.to Bottini Annalisa</p>
<p>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</p>	<p>Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere : FAVOREVOLE</p> <hr/> <p>Data 04/12/2023 IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI F.to TORRI DENIS GIORDANA</p>

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 69 DEL 04/12/2023

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.to SIG. BELLI FRANZINI STEFANO

IL SEGRETARIO COMUNALE REGG]

F.to DOTT.SSA CANDELA SABINA

Attesto che la presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo comunale il **06/12/2023** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Data: 06/12/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE REGG]

F.to DOTT.SSA CANDELA SABINA

Attesto che la presente deliberazione è conforme all'originale.

Data: 06/12/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE REGG]

DOTT.SSA CANDELA SABINA

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 **04/12/2023**

Data 16/12/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE REGG]

F.to DOTT.SSA CANDELA SABINA

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 **16/12/2023**

Data 16/12/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE REGG]

F.to DOTT.SSA CANDELA SABINA



COMUNE DI GUSSOLA

Provincia di Cremona

Piazza Comaschi Carlo n. 1 - 26040 GUSSOLA (CR) - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00298700196

Tel. 0375/263311 - Telefax 0375/260923 - E-mail: comune.gussola@unioneterraefluminis.cr.it

P.E.C.: comune.gussola@pec.regione.lombardia.it

Sito web istituzionale: www.comune.gussola.cr.it

Allegato alla deliberazione G.C. n. 69 del 04/12/2023

IL SINDACO

Stefano Belli Franzini

IL SEGRETARIO COMUNALE REGGENTE

Dott.ssa Sabina Candela

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

VALORE AREE COMUNE DI GUSSOLA 2024	URBANIZZATA O NON	EURO m²
A1 - NUCLEO STORICO ANTICA FORMAZIONE	URBANIZZATA	€ 60,00 m ²
AS - AMBITO RESIDENZIALE PRIMA EDIFICAZIONE	URBANIZZATA	€ 60,00 m ²
B1 - RESIDENZIALE E MISTA AMBITO INTENSIVO	URBANIZZATA	€ 70,00 m ²
B2 - RESIDENZIALE AMBITO ESTENSIVO	URBANIZZATA	€ 70,00 m ²
C - AMBITO DI TRASFORMAZIONE	URBANIZZATA SINGOLI LOTTI	€ 70,00 m ²
C - AMBITO DI TRASFORMAZIONE	NON URBANIZZATA	€ 10,00 m ²
D - PRODUTTIVO E COMMERCIALE	URBANIZZATA SINGOLI LOTTI	€ 40,00 m ²
D - PRODUTTIVO E COMMERCIALE	NON URBANIZZATA	€ 20,00 m ²
AMBITO SOGGETTO A PAV (GIA' URBANIZZATO)	URBANIZZATA	€ 70,00 m ²
AMBITO PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	NON URBANIZZATA	€ 40,00 m ²
PIANIFICAZIONE CONCERTATA	NON URBANIZZATA	€ 10,00 m ²
VERDE DI MITIGAZIONE	NON URBANIZZATA	€ 10,00 m ²
AMBITO SOVRACOMUNALE PRODUTTIVO	NON URBANIZZATA	€ 10,00 m ²