



**COMUNE DI MONTE CREMASCO**  
PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N	13
ADUNANZA	05.02.2019
CODICE ENTE	10761 7

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI I.M.U.  
PER LE AREE FABBRICABILI - ANNO 2019.**

L'anno duemiladiciannove addì cinque del mese di febbraio alle ore 17.30 nella sala delle adunanze.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

LUPO STANGHELLINI GIUSEPPE	SINDACO	Presente
GUZZARDO SALVATORE	VICE SINDACO	Presente
CRESPIATICO STEFANIA	ASSESSORE ESTERNO	Presente

Totale presenti 3

Totale assenti 0

Assiste il Segretario Comunale dott.ssa Elvira Nelly Bonoldi il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. avv. Giuseppe Lupo Stanghellini nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Delibera di G.C. n. 13 del 05.02.2019

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO AI FINI I.M.U. PER LE AREE FABBRICABILI - ANNO 2019.**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

**RICHIAMATO** il Decreto del Ministro dell'Interno in data 07/12/2018 che ha prorogato il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione 2019/2021 al 28 febbraio 2019;

### **RICHIAMATE:**

- la propria deliberazione n.12 del 16/02/2006 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle entrate ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2006 all'anno 2011;
- la propria deliberazione n.63 del 24/07/2012 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle entrate ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2012;
- la propria deliberazione n.75 del 17/10/2013 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle entrate ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2013;
- la propria deliberazione n.79 del 02/12/2014 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle entrate ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2014;
- la propria deliberazione n.41 del 23/06/2015 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle entrate ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2015;
- la propria deliberazione n. 34 del 19/04/2016 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle entrate ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2016;
- la propria deliberazione n. 34 del 07/03/2017 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle entrate ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2017;
- la propria deliberazione n. 22 del 06/02/2018 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle entrate ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2018;

**RICHIAMATO** l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito con modificazioni nella L. 22 dicembre 2011 n. 214 che ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012, dell'I.M.U. (Imposta Municipale Propria) istituita con gli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 14 marzo 2011;

**POSTO** che con i commi dal 639 al 705 dell'articolo 1 della Legge n. 147 del 27/12/2013 (Legge di Stabilità 2014), è stata istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC) (decorrenza dal 1 gennaio 2014) basata 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;

**DATO** che, nello specifico, la IUC (Imposta Unica Comunale) è composta da:

- IMU (imposta municipale propria) componente patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali;
- TASI (tributo servizi indivisibili) componente servizi, a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile, per servizi indivisibili comunali;

- TARI (tributo servizio rifiuti) componente servizi destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti, a carico dell'utilizzatore,

**RICHIAMATA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 28/10/2014 con la quale è stato nominato funzionario responsabile della I.U.C. il Segretario Comunale, dott.ssa Elvira Nelly Bonoldi;

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 16/07/2015 con la quale è stato approvato il regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale (I.U.C.);

**CONSIDERATO** che risulta necessario determinare il valore dei terreni edificabili sul territorio di Monte Cremasco in relazione agli indici di edificabilità previsti dalle norme tecniche attuative del nuovo P.G.T. ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria per l'anno 2019;

**VISTA** la relazione di stima, allegato A) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, redatta dal Geom. Zuffetti relativa ai valori minimi delle aree fabbricabili del territorio comunale con riferimento all'anno 2019 ai fini dei controlli IMU dell'ufficio preposto;

**RITENUTO** la stessa meritevole di approvazione;

**RAVVISATA** la propria competenza in merito;

**ACQUISITI** i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

**CON** voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di Legge;

## **DELIBERA**

- 1) Di approvare la perizia di stima nella quale sono indicati i valori minimi delle aree fabbricabili ai fini dei controlli IMU con riferimento all'anno 2019 così come stabilito dall'art. 11 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta unica comunale - I.U.C. - approvato con deliberazione del C.C. n. 16 del 16/07/2015, redatto dal Geom. Zuffetti e allegato A) alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.
- 2) di autorizzare il funzionario responsabile del tributo, a non procedere alla rettifica dei valori, quando i medesimi risultino superiori o uguali a quelli indicati nella relazione di cui sopra, afferente all'anno 2019 redatta dal Geom. Zuffetti Gian Luigi, Responsabile di procedimento dell'Area Tecnica del Comune di Monte Cremasco, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di provvedere a dare la più ampia diffusione al presente atto al fine di permetterne la conoscenza ai contribuenti;
- 4) di dichiarare la presente deliberazione, con successiva ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

**PER PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA:**

F.TO Dott.ssa Elvira Nelly Bonoldi

**PER PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

F.TO Dott.ssa Elvira Nelly Bonoldi

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO PRESIDENTE  
F.to avv. Giuseppe Lupo Stanghellini

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott.ssa Elvira Nelly Bonoldi

---

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Monte Cremasco, li **11 FEB. 2019**

La suestesa deliberazione:

- ai sensi dell'art. 124, comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e registrata al n. 80...../2019 reg;
- si trasmette in data odierna ai Capigruppi consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott.ssa Elvira Nelly Bonoldi

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134, 3° e 4° comma D. Lgs. 18/08/2000 n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in data \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione – Art. 134, comma 3° del D. Lgs. 267/2000.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, comma 4° del D. Lgs 267/2000.

Monte Cremasco, li 05/02/2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to dott.ssa Elvira Nelly Bonoldi

---

COPIA conforme all'originale per uso amministrativo.

Monte Cremasco, li **11 FEB. 2019**



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(dott.ssa Elvira Nelly Bonoldi)

*[Handwritten signature]*

# Comune di Monte Cremasco

Provincia di Cremona

ALLEGATO A) ALLA DELIBERAZIONE/

~~DETERMINAZIONE~~ ~~DI~~ C - G/C - ~~DESS~~ ~~SERV.~~

UFFICIO TECNICO

N° 13 DEL 05/2/2019

F. TO IL SEGRETARIO COMUNALE

## **PERIZIA DI STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI INSERITE NEL P.G.T. VIGENTE RELATIVE ALL'ANNO 2019**

Io sottoscritto Geom. Gian Luigi Zuffetti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Monte Cremasco, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ho predisposto una perizia estimativa sui valori delle aree site nel territorio del Comune e per le quali è prevista una specifica destinazione urbanistica, che le rende di fatto fabbricabili, secondo il concetto sancito dal Decreto Legislativo del 30/12/92, n. 504 e del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU).

### **PREMESSA:**

#### **CRITERI GENERALI**

Vista la particolare conformazione del territorio edificato ed edificabile del Comune di Monte Cremasco, che occupa una superficie territoriale complessiva di circa 2,35 Kmq. non si ritiene opportuna una suddivisione in zone in quanto è da ritenersi accettabile il concetto dell'equivalenza dei valori per aree omogenee, indipendentemente dalla loro ubicazione. In effetti tutti i parametri che definiscono il valore dell'area edificabile in un centro urbano, cioè caratteristiche ambientali, fruibilità dei servizi pubblici, servizi commerciali, viabilità, caratteristiche architettoniche ecc., sono sostanzialmente simili nelle diverse zone.

Appare evidente che la diversificazione dei lavori viene effettuata tenendo conto solo delle diverse destinazioni urbanistiche sulla base del vigente P.G.T. così suddivise:

**AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO**

**AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE ESPANSIONE**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

**AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

**AMBITO PRODUTTIVO - S.U.A.P.**

#### **SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di un'operazione finalizzata alla determinazione di un valore parametrico ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., si ritiene che il criterio più adeguato sia quello di

determinare il prezzo più probabile, nell'ipotesi che il bene possa essere oggetto di compravendita.

Si ritiene pertanto che la scelta della stima tramite criterio del valore di mercato sia quella più adeguata per perseguire lo scopo prefissato.

#### **PARAMETRI DI RIFERIMENTO**

Si ritiene che i prezzi di acquisizione e di cessione, possano essere considerati un indicatore significativo del valore venale dei beni soggetti a compravendita.

Dovendo fare l'individuazione dei prezzi medi delle aree edificabili nell'ambito del territorio comunale, si è ritenuto opportuno fare un'analisi preliminare circa le reali differenze di valore medio di mercato nell'ambito territoriale; pertanto è stata eseguita un'indagine conoscitiva tra i vari professionisti locali per verificare il prezzo medio di mercato vigente sul territorio.

Quindi sulla scorta di quanto sopra si è ritenuto opportuno individuare per il territorio di Monte cremasco n. 4 prezzi per le aree edificabili, ed in particolare per il centro di Monte cremasco, un prezzo medio per le aree residenziali ed un prezzo medio per le aree industriali.

#### **CONCLUSIONI**

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto della maggior possibilità di collocazione sul mercato, il diverso indice di edificabilità all'interno di un P.L. e/o per concessioni singole e per le modificazioni sopra espresse si conferma la tabella di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12/2006:

#### **TABELLA DI VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI**

**ANNO 2019**

Monte Cremasco	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE ESPANSIONE	€. 100,00
	AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	€. 80,00
	AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	€. 75,00
	AMBITO PRODUTTIVO S.U.A.P	€. 55,00



**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Geom. Gian Luigi Zuffetti