

**COMUNE DI CAPPELLA CANTONE**  
(Prov. di Cremona)

*Originale*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 20 del 04/03/2021**

**OGGETTO: Conferma criteri di valutazione e determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'accertamento I.M.U. dal 01/01/2021.**

L'anno **duemilaventuno** addì **quattro** del mese di Marzo alle ore **10.30** nella sala della adunanze.

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

All'appello risultano:

MONFREDINI Francesco	Sindaco	SI
TADI Pierluigi	Assessore	SI
BETTONI Simona Iside	Assessore	SI
<b>PRESENTI: 3</b>		<b>ASSENTI: 0</b>

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Reggente Sig. **Dr. Pietro Fernando Puzzi**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

G.C n 20 del 04/03/2021

Oggetto: Conferma criteri di valutazione e determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'accertamento I.M.U. dal 01/01/2020.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Visto** l'art. 5 comma 5 del D.lgs 504/1992 che stabilisce il valore venale della aree fabbricabili è quello venale in comune e non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulta tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella allegata;

**Richiamato** il proprio atto n. 11 del 11/01/2018 di adozione criteri di valutazione e determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'accertamento I.M.U. dal 01/01/2018;

**Vista** la circolare del Ministero delle Finanze 17/04/1998 n. 101/E in forza della quale il Consiglio Comunale approva i criteri regolamentari per la definizione di suddetti valori e la Giunta Comunale può modificare periodicamente la tabella dei valori come definiti dal Consiglio;

**Dato** atto che, in merito alla competenza per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili, non v'è unitarietà di interpretazione da parte della giurisprudenza;

**Ritenuto** pertanto nell'incertezza normativa e giurisprudenziale di procedere di Giunta all'adozione dei criteri di valutazione e alla determinazione del valore delle aree fabbricabili a valere dal 01/01/2013, di suddetti criteri e valori;

**Considerati** legittimi i criteri e congrui i nuovi valori per le motivazioni ed in forza del procedimento seguito come da relazione suddetta che qui si intende integralmente richiamata;

**Ritenuto** per le motivazione suddetta di adottare i suddetti nuovi criteri di valutazione delle aree fabbricabili e di determinare i valori con decorrenza 01.01.2020;

**Visti** gli artt. 52 e 59 comma 1 lett. g) del D.lgs 15/12/1997 n. 446;

**Vista** la legge 24/12/2007 n. 244;

**Visto** il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.M.U. approvato in Consiglio Comunale con delibera n. 5 del 16/04/2012;

**Visto** il D.lgs 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

**Acquisiti** i pareri favorevoli di Regolarità Tecnica e dal Responsabile del Servizio Amministrativo, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000 "T.U.E.L." come dall'allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**Con voti unanimi e favorevoli**, resi legalmente;

## DELIBERA

1. di adottare, per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono integralmente riportate, a decorrere dal 01/01/2021 i criteri di valutazione delle Aree Fabbricabili in recepimento della Circolare del Ministero delle Finanze n. 101/E in data 17/04/1998 ed integrati con riferimento alla realtà territoriale del Comune dal Tecnico Comunale incaricato e dal Responsabile del Servizio Tecnico come dall'allegato "A" parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di confermare per le motivazioni espresse in narrativa e in applicazione dei criteri succitati e che qui si intendono integralmente riportati, a decorrere dal 01/01/2021, i valori delle Aree Fabbricati predisposti dal Responsabile del Servizio e Tecnico Comunale incaricato come dall'allegato "B" parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Successivamente,

## LA GIUNTA COMUNALE

- stante l'urgenza che riveste l'atto;
- con separata ed unanime votazione, resa legalmente;

## DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134-4° comma del D.lgs 67/2000 "T.U.E.L."

# *Comune di Cappella Cantone*

## *Provincia di Cremona*

-----

Allegato - "B" alla deliberazione della  
Giunta Comunale n. 20 del 04/03/2021

### *Ufficio Tecnico*

#### RELAZIONE TECNICA RELATIVA AL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAPPELLA CANTONE

##### **PREMESSO**

Che il valore delle aree fabbricabili è costituito dal valore venale in comune commercio determinato 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.

In realtà il particolare momento congiunturale non ha permesso di reperire

##### **Tutto ciò premesso**

Il sottoscritto geometra Carlo Bolzoni, nella qualità di Tecnico Comunale incaricato ha provveduto a determinare i valori medi di stima delle aree fabbricabili.

##### **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

###### **I tessuti del Nuclei di Antica Formazione**

I tessuti del Nucleo di Antica Formazione: è la zona individuata come centro storico dal Piano delle Regole. Sono ammesse le trasformazioni di completamento edilizio, densificazione, complessa/sostituzione, e, ove previste, di recupero e di riqualificazione, a cui si può attribuire un valore di 37,00 € al mq.

###### **Tessuto Urbano Consolidato**

###### **Tessuti Residenziali - edifici isolati su lotto a bassa densità**

Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici isolati su lotto con prevalente destinazione residenziale a bassa densità (ville monofamiliari e ville a schiera) con una buona presenza di verde.

A tali zone si può attribuire un valore di 35,00 € al mq. alle aree non completamente urbanizzate e di €. 60,00 al mq. per le aree urbanizzate.

###### **Tessuti Residenziali - edifici isolati su lotto a media e alta densità**

Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali a media densità con una altezza maggiore di 3/4 piani. A tali zone si può attribuire un valore di 38,00 € al mq. alle aree non completamente urbanizzate e di €. 60,00 al mq. per le aree urbanizzate.

###### **Ambito di trasformazione per edilizia economica –popolare –ATE.erp1**

A tali zone si può attribuire un valore di €.18,00 al mq. alle aree non completamente urbanizzate e di €. 45,00 al mq. per le aree urbanizzate.

**Tessuto residenziale a cortina edilizia**

Tessuto caratterizzato dalla presenza di edifici disposti a cortina su strada con altezza variabile, caratterizzati dalla tipologia di isolato chiuso.

A tali zone si può attribuire un valore di 35,00 € al mq.

**Ambito di trasformazione residenziale –ATIr-**

Zone di previsione a sviluppo residenziale da attuare mediante previsione planivolumetrica a livello di piano di lottizzazione.

Valore attribuito €/mq. 17,00 da urbanizzare.

**Tessuti Produttivi - tessuti produttivi industriali strutturati**

Tessuto produttivo organizzato in aree industriali strutturate.

A tali zone si può attribuire un valore di 20,00 € al mq. per le aree non urbanizzate, €. 25,00 al mq. per le zone di rispetto e di € 50,00 al mq. per le aree urbanizzate.

**Tessuti Produttivi di interesse sovracomunale (C.I.S.E.)**

Tessuto produttivo organizzato in aree industriali strutturate.

A tali zone si può attribuire un valore di €. 20,00 al mq. per le aree lorde da urbanizzare e di €. 60,00 al mq. per le aree nette urbanizzate.

**Tessuti Produttivi - tessuti commerciali e terziari**

Commerciale (fino alla media struttura di vendita) e funzioni terziarie; sono ammesse le attività ricreative (discoteche) e ricettive, a tali zone si può attribuire un valore di 60,00 € al mq. per le aree urbanizzate.

**Terreni agricoli**

Il valore dei terreni agricoli viene calcolato:

- 130 indice moltiplicatore da applicare ai terreni agricoli sull'ammontare del reddito dominicale rivalutato del 25% ai sensi dell'art.3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;
- 110 è invece il moltiplicatore, sempre da applicare per i terreni agricoli sull'ammontare del reddito dominicale rivalutato del 25% ai sensi dell'art. 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola;

Tanto riferisce il sottoscritto in merito all'incarico ricevuto.

Cappella Cantone, li 04/03/2021

Il Responsabile Servizio Tecnico  
Geom. Carlo Bolzoni

# COMUNE DI CAPPELLA CANTONE

## Provincia di Cremona

Allegato alla delibera  
G.C. n. 29 del 04/03/2021  
Il Segretario Comunale Reggente  
Dr. Pietro Fernando Puzzi

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.lgs 18/08/2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente per oggetto:

**Conferma criteri di valutazione e determinazione valore aree fabbricabili ai fini dell'accertamento I.M.U. dal 01/01/2021**

---

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Responsabile del Servizio  
Bolzoni Geom. Carlo

Cappella Cantone, li 04/03/2021

---

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Responsabile del Servizio  
Dr. Alfredo Zanara

Cappella Cantone, li 04/03/2021

---

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO PRESIDENTE  
*Monfredini Francesco*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
REGGENTE  
*Dr. Pietro Fernando Puzzi*

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione:

- Viene oggi pubblicata sul proprio sito informatico per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e dell'art. 32, comma 1°, della L. 18.6.2009 n. 69 e successive modifiche ed integrazioni.

Cappella Cantone, 26/03/2021

IL SEGRETARIO COMUNALE REGGENTE  
*Dr. Pietro Fernando Puzzi*

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

*(art. 134, T.U.L. Enti Locali D.Lgs. 18.8.2000 n. 267)*

Il sottoscritto Segretario Comunale Reggente,

certifica

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Cappella Cantone, 04/03/2021

IL SEGRETARIO COMUNALE REGGENTE  
*Dr. Pietro Fernando Puzzi*

---

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.**