



# COMUNE DI STAGNO LOMBARDO

PROVINCIA DI CREMONA

**Deliberazione n. 86**  
**Adunanza del 25.11.2024**

**ORIGINALE**

## *DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE*

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE AI FINI IMU - ANNO 2025**

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO**, addì **VENTICINQUE** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **09:00** nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		Presenti	Assenti
1)	MARIANI Roberto	Sindaco	SI
2)	PAGLIARI Mariolino	Assessore	SI
3)	CATTADORI Elena	Assessore	SI

---

3

0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale **FABIO MALVASSORI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **ROBERTO MARIANI** in qualità di **SINDACO**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

- che la definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita dall'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011, mediante rinvio alla corrispondente definizione prevista per l'ICI dall'art. 2, comma 1, lett. b), del D.L.gvo 30.12.1992 n. 504: "*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*";
  - che sono da ritenere ugualmente applicabili all'IMU gli interventi di interpretazione autentica seguenti, adottati in vigenza di ICI:
    - l'art. 11 *quaterdecies*, comma 16, del D.L. 30.09.2005 n. 203, convertito dalla L. 02.12.2005 n. 248, ha stabilito che la suddetta definizione di area fabbricabile si interpreta 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 D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito dalla L. 04.08.2006 n. 248, ha ribadito la suddetta interpretazione, stabilendo che 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;
- anche riguardo al valore delle aree fabbricabili su cui applicare l'IMU è fatto rinvio alla corrispondente previsione dell'ICI, contenuta nell'art. 5, comma 5, del D.L.gs n. 504/92, il quale stabilisce che "*per le aree edificabili, 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2 del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, 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*";

VISTA la possibilità di adottare dei valori di riferimento che possano essere utilizzati per quantificare l'imponibile IMU delle aree fabbricabili, facilitando gli adempimenti dei contribuenti ai sensi della potestà regolamentare generale prevista dall'art. 52 del D.L.gs 15.12.1997 n. 446;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere all'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2025, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile;

RAVVISATA l'esigenza, in esecuzione delle precitate norme legislative e regolamentari, di determinare i valori medi delle aree fabbricabili allo scopo di semplificare le procedure di accertamento IMU e nel frattempo, limitare l'insorgenza del contenzioso;

DATO ATTO della necessità di determinare, ai fini impositivi, i più probabili valori di mercato per le aree edificabili in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione individuate dal PGT;

PREMESSO che l'Amministrazione comunale ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 26.11.2013 il Piano di Governo del Territorio;

CONSIDERATA la difficile condizione in cui si trova il mercato immobiliare ormai da diversi anni;

CONSIDERATO altresì che a seguito dell'approvazione del PGT con DCC 34/2013 risultano nuove aree edificabili negli ambiti di trasformazione, precedentemente individuate come aree agricole;

PRECISATO che anche i proprietari delle suddette aree edificabili incontrano particolari difficoltà nell'alienazione delle stesse per le motivazioni di cui sopra;

CONSIDERATE le valutazioni del Responsabile del Settore Servizio Tecnico in merito alla definizione dei valori delle aree di che trattasi ai fini IMU;

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 8 del 15.05.2020 che prevede potestà del Comune in materia di IMU, consentendo così la facoltà dell'Ente di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;

VISTE, altresì, le circolari del Ministero delle Finanze n. 296 del 31.12.1998 e n. 120 del 27.05.1999, in materia di determinazione del valore delle aree fabbricabili;

PRESO ATTO che:

- i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali rettifiche fiscali, ecc;
- l'Ufficio Tributi non procederà ad effettuare alcun rimborso relativo all'eccedenza di imposta, qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati dalla presente deliberazione;

RICHIAMATA la deliberazione G.C. n. 92 del 24.11.2024 di "Determinazione valori aree ai fini IMU" valori in vigore sino al 31.12.2024, come di seguito specificati:

<i>Descrizione</i>	<i>Aree residenziali al mq.</i>	<i>Aree non residenziali al mq.</i>
AREE URBANIZZATE	€ 75,00	€ 37,50
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 6 SERVIZI	€ 67,00	€ 33,50
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 5 SERVIZI	€ 60,00	€ 30,00
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 4 SERVIZI	€ 53,00	€ 26,50
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 3 SERVIZI	€ 46,00	€ 23,00
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 2 SERVIZI	€ 39,00	€ 19,50
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 1 SERVIZI	€ 32,00	€ 16,00
AREE NON URBANIZZATE	€ 25,00	€ 12,50

RITENUTO di confermare anche per l'anno 2025 i suddetti valori delle aree fabbricabili da applicarsi ai fini dell'IMU, in quanto gli stessi sono in linea con quelli emersi dalle indagini condotte dall'Ufficio Tecnico Comunale;

VISTO l'art. 151, comma 1, del D.L.gs 18.08.2000 n. 267, il quale prevede che il bilancio di previsione debba essere deliberato entro il 31 dicembre per l'anno successivo;

DATO ATTO che è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.L.gs n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, di regolarità tecnica e di correttezza della azione amministrativa;

DATO ATTO che è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi degli artt. 147, 147 bis, 151 c. 4 e 153 del D.L.gs n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni di regolarità contabile e di rispetto degli equilibri di bilancio;

VISTO il D.L. vo 267/2000;

VISTO il D.L. vo 504/92 in particolare l'art. 59;

VISTO il D.L. 201/2011;

VISTE le circolari del Ministero delle Finanze n. 296/1998 e n. 120/1999;

VISTA la L.R. 12/2005;

TUTTO ciò premesso;

CON voti unanimi e favorevoli espressi dagli aventi diritto nelle forme di legge:

#### DELIBERA

1. di approvare le premesse suesposte quale parte integrante e sostanziale alla presente;
2. di confermare per l'anno 2025 i seguenti valori delle aree urbanizzate e non urbanizzate:

<i>Descrizione</i>	<i>Aree residenziali al mq.</i>	<i>Aree non residenziali al mq</i>
AREE URBANIZZATE	€ 75,00	€ 37,50
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 6 SERVIZI	€ 67,00	€ 33,50
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 5 SERVIZI	€ 60,00	€ 30,00
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 4 SERVIZI	€ 53,00	€ 26,50
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 3 SERVIZI	€ 46,00	€ 23,00
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 2 SERVIZI	€ 39,00	€ 19,50
AREE PARZIALMENTE URBANIZZATE CON PRESENZA DI N. 1 SERVIZI	€ 32,00	€ 16,00
AREE NON URBANIZZATE	€ 25,00	€ 12,50

3. di precisare che i valori sono da intendersi a far data dal 01.01.2025;
4. di dare mandato al competente Responsabile del Servizio Tecnico affinché provveda all'esecuzione degli atti necessari e conseguenti l'adozione del presente provvedimento;
5. di comunicare la presente all'Area Finanziaria/Tributi, per quanto di competenza e per gli adempimenti conseguenti l'adozione del presente atto;
6. di assicurare la massima pubblicità della presente deliberazione;
7. di comunicare l'oggetto della presente delibera ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D.L.gs n. 267/2000;
8. di dare atto che il presente atto verrà pubblicato all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi;

9. di ottemperare all'obbligo imposto dal D.L.gs n. 33/2013, della pubblicazione sul sito internet comunale, in formato tabellare, nell'apposita sottosezione di primo livello, denominata: "Amministrazione Trasparente - Provvedimenti - Provvedimenti Organo Politico".

SUCCESSIVAMENTE, con votazione unanime palesemente espressa per alzata di mano, delibera di rendere il presente atto immediatamente eseguibile stante l'urgenza, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.L.gs 267/2000.

**COMUNE DI STAGNO LOMBARDO**  
**PROVINCIA DI CREMONA**

**DELIBERA GIUNTA COMUNALE**  
**N. 86 del 25/11/2024**

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE VALORE AREE AI FINI IMU - ANNO 2025**

Il presente verbale viene così sottoscritto:

**FIRMATO**  
**IL SINDACO**  
**MARIANI ROBERTO**

**FIRMATO**  
**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**MALVASSORI FABIO**

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*

# COMUNE DI STAGNO LOMBARDO

*Provincia di CREMONA*

*DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE*

Nr. 86

Del 25/11/2024

---

## OGGETTO

**DETERMINAZIONE VALORE AREE AI FINI IMU - ANNO 2025**

---

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

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO  
INTERESSATO

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere :

**FAVOREVOLE**

Data 21/11/2024

Il Responsabile Area Tecnica  
MALDOTTI MARIA CARLA

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO

Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE e l'attestazione di compatibilità del programma dei pagamenti con le regole di finanza pubblica e con gli stanziamenti di Bilancio, esprime parere:

**FAVOREVOLE**

Data 21/11/2024

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI  
RUGGERI GINO

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*

---

**PROPOSTA N. 79**

**SEDUTA N.18**

---

**COMUNE DI STAGNO LOMBARDO**  
**PROVINCIA DI CREMONA**

**DELIBERA GIUNTA COMUNALE**  
**N. 86 del 25/11/2024**

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE VALORE AREE AI FINI IMU - ANNO 2025**

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, a far data dal 25/11/2024

Stagno Lombardo, Li 05/12/2024

**FIRMATO**  
**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Malvassori Fabio**

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).*