



**COMUNE DI GABBIONETA BINANUOVA**  
**PROVINCIA DI CREMONA**

Codice ente 10748 3	Protocollo n.
<b>DELIBERAZIONE N. 9</b> in data: <b>08.03.2022</b> Soggetta invio capigruppo <input type="checkbox"/> Trasmessa al C.R.C. <input type="checkbox"/>	

**VERBALE DI DELIBERAZIONE**  
**DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI  
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA -  
ANNO 2022.**

L'anno **duemilaventidue** addi **otto** del mese di **marzo** alle ore **08.30** 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:

BONAZZOLI ANTONIO	P
GHEDINI RAFFAELLO	P
CORTELLINI LIVIO	P

Totale presenti **3**

Totale assenti **0**

Assiste il Segretario Comunale Sig. **MOSTI ROSELLA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

**PREMESSO** che il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, nel testo licenziato dal Parlamento e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 23 marzo 2011, n. 67, ha 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, fissata inizialmente al 1° gennaio 2014;

**VISTO** il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.", e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTI** in particolare, gli articoli 8 (Imposta municipale propria) e 9 (Applicazione dell'imposta municipale propria) del prefato D.Lgs. n. 23/2011, come successivamente modificati, prima, dal D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, poi, dal D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 aprile 2012, n. 44, quindi dalla Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ed, infine, dalla Legge 28 dicembre 2015, n. 208;

**ATTESO** che il comma 1 dell'art. 8 del D.Lgs. 23/2011 recante Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale, istituisce a decorrere dall'anno 2012, l'imposta municipale propria, che sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili;

**RICORDATO** che 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, all'art. 13 (Anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria), comma 1 - nel testo vigente, modificato dall'art. 1, comma 707, lett. a), della L. 27 dicembre 2013, n. 147 - ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012, dell'IMU istituita con il richiamato D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, articoli 8 e 9, in quanto compatibili con le disposizioni di cui allo stesso art. 13 del citato D.L. n. 201/2011;

**RICHIAMATO** il comma 3 del medesimo art. 13 del citato D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011 - successivamente modificato dall'art. 4, comma 5, lett. b), del D.L. n. 16/2012, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 44/2012, nonché dall'art. 1, comma 10, lett. b), della L. n. 208/2015 -, il quale dispone che la base imponibile dell'Imposta Municipale Propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e dei commi 4 e 5 dello stesso art. 13;

**RICHIAMATE** le norme contenute nell'art. 4 (Fiscalità locale) del richiamato Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento.", convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 aprile 2012, n. 44, successivamente novellato, prima, dal Decreto Legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89, poi, dal Decreto Legge 24 gennaio 2015, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 2015, n. 34 ed, infine, dalla Legge 28 dicembre 2015, n. 208;

**RICHIAMATO** il comma 5 dell'art. 5 D.Lgs. 30-12-1992 n. 504, il quale stabilisce per le aree fabbricabili, che 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;

**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 Gabbioneta Binanuova, così come definite ai sensi del DPR n. 138/1998 con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'Imposta municipale Propria di cui all'art. 13 del D.L. n. 201/11, convertito dalla L. n. 214/2011 e successive modifiche ed integrazioni;

**ATTESO** che con propria deliberazione n. 14 del 18.03.2021 venivano determinati i coefficienti per il calcolo del valore minimo delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2021;

**RICHIAMATI:**

- l'art. 2, comma 1, lettera b) del d.lgs. n. 504/1992 che così 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 (...)”*;
- il D.L. n. 203/2005 conv. in L. n. 248/2005, art. 11-quaterdecies, comma 16, che così recita: *“Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto 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”*;
- il D.L. n. 223/2006 conv. in L. n. 248/2006, art. 36, comma 2, che così recita: *“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”*;

**CONSIDERATO**, pertanto, che la fiscalità di detti terreni entra in vigore nel momento in cui le modifiche al PGT vengono adottate dal Comune, quindi l'IMU relativa alle aree fabbricabili va versata al momento in cui le stesse appaiono come “edificabili”, atteso che l'edificabilità fiscale, diversamente da quella urbanistica, è individuata dalla norma nel momento dell'adozione dello strumento urbanistico generale, quindi l'approvazione definitiva determina unicamente la crescita del valore venale rispetto a quello connesso all'adozione del provvedimento urbanistico generale;

**RICHIAMATE:**

- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 27.03.2010 con la quale è stato adottato il nuovo P.G.T. del Comune di Gabbioneta Binanuova, ai sensi dell'art. 13 della L. Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 18.11.2010 di approvazione definitiva del P.G.T. del Comune di Gabbioneta Binanuova;

**PRESO E DATO ATTO CHE:**

- in G.U. Serie Generale n. 310 del 31/12/2021 – Suppl. Ordinario n. 49 è stata pubblicata la Legge di Bilancio 2022, n. 234 del 30.12.2021.
- Con decreto del 24 dicembre 2021 pubblicato in G.U. Serie Generale n. 309 del 30.12.2021 è stato differito il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione 2022-2024 al 31.03.2022.
- Con decreto legge del 30 dicembre 2021, n. 228 recante “Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi”, approvato definitivamente nella legge 25 febbraio 2022 n. 15 pubblicata in G.U. Serie Generale n. 49 del 28.02.2022- Suppl. Ordinario n. 8, è stato, tra gli altri

provvedimenti, disposto il differimento al 31 maggio 2022 del termine per la deliberazione del bilancio di previsione riferito al triennio 2022-2024

**RITENUTO** di approvare le valutazioni delle aree fabbricabili per l'anno 2022 come da tabella allegata alla presente deliberazione redatta dall'Ufficio Tecnico comunale;

**ACQUISITO** il parere favorevole, espresso dal Responsabile del servizio competente, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs.vo n. 267/2000;

**VISTO** il Decreto Legislativo 504/1992;

**VISTO** D.L. 201 del 06/12/2011;

**VISTO** il D. Lgs 267/00;

**VISTA** la L.R. 21/2003;

**ALL'UNANIMITA'** dei voti favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge,

## **DELIBERA**

1. **DI CONSIDERARE** la premessa narrativa quale parte integrante del presente atto, che qui si intende integralmente recepita e riportata al presente punto del dispositivo.
2. **DI APPROVARE**, per l'anno 2022, le valutazioni delle aree fabbricabili come da tabella allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
3. **DI TRASMETTERE** in elenco la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione della stessa, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000.
4. **DI DICHIARARE** immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

# COMUNE DI GABBIONETA BINANUOVA

PROVINCIA DICREMONA

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale N. 9 del 08.03.2022

F.to Il Segretario Comunale

Mosti dott.ssa Rosella

Deliberazione avente per oggetto: **“DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2022. ”**

PARERE di cui agli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, e del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000:

in ordine alla regolarità **TECNICA**: Favorevole

F.to IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
BONAZZOLI ANTONIO

Gabbioneta Binanuova, lì 08.03.2022

**Letto, approvato e sottoscritto:**  
**IL PRESIDENTE**  
**F.to BONAZZOLI ANTONIO**

---

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to MOSTI ROSELLA**

---

- La sujestesa deliberazione, viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire da oggi, ai sensi dell'art.124 – comma 1 – D.Lgs.18.08.2000, n°267.
- Trasmessa in copia ai capigruppo (elenco n. .... prot. n. ....)
- Trasmessa in copia alla Prefettura (prot. n. ....)
- Addì, **24.03.2022**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**F.to MOSTI ROSELLA**

---

---

Il sottoscritto Segretario certifica che la sujestesa deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del comune senza riportare, nei primi 10 giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi del 3° comma dell'art.134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Addì, .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

---

Si certifica che la sujestesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio del Comune ed è pervenuta all'Organo di Controllo in data ..... al n. .... in seguito:

- A denuncia di vizio di legittimità / competenza
- Per iniziativa del Consiglio Comunale / Giunta

e che:

- nei suoi confronti non è intervenuto, nei termini prescritti, un provvedimento di annullamento, per cui la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi del 1° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- l'Organo stesso non ha riscontrato vizi di legittimità come da comunicazione prot. n. .... del ..... per cui la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi del 1° comma art. 134 del D.lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.
- l'Organo stesso, riscontrato vizi di legittimità / competenza ha **ANNULLATO** la deliberazione in seduta ..... atti n. ....

Addì, .....

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

---

# TABELLA AREE FABBRICABILI COMUNE DI GABBIONETA BINANUOVA

Anno 2022

Azzonamento PRG	Ambiti PGT	Urbanizzati			Da Urbanizzare		
		Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi IMU	Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi IMU
Zona A	Ambito storico urbano.	80,00 €/m2	20%	64,00 €/m2	/	/	/
	Ambito storico urbano – Cortili. aie e superfici destinate a rimanere inedificate.	40,00 €/m2	25%	30,00 €/m2	/	/	/
Zona B	Ambito residenziale di vecchio impianto.	80,00 €/m2	20%	64,00 €/m2	/	/	/
	Ambito residenziale di recente impianto.						
	Ambito residenziale di espansione.						
	Ambito residenziale di vecchio impianto in zona di iniziativa comunale orientata proposta (azzonamento Parco Regionale Oglio Nord)	80,00 €/m2	20%	64,00 €/m2	/	/	/
- Con Piano Attuativo approvato e Convenzione sottoscritta							
- Con Piano Attuativo adottato	60,00 €/m2						
- Con previsione di PGT non ancora interessato da Piano Attuativo	40,00 €/m2	20%	32,00 €/m2	/	/	/	
Zona D	Ambito produttivo esistente e di espansione	50,00 €/m2	20%	40,00 €/m2	/	/	/

Azzonamento PRG	Ambiti PGT	Con Piano Attuativo approvato e Convenzione sottoscritta			Con Piano Attuativo adottato			Con previsione di PGT non ancora interessato da Piano Attuativo		
		Urbanizzati			Da urbanizzare					
		Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi IMU	Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi IMU	Valori medi commerciali	Deduzione %	Valori medi IMU
Zona C	Ambito di trasformazione residenziale.	70,00 €/m2	20%	56,00 €/m2	60,00 €/m2	20%	48,00 €/m2	40,00 €/m2	20%	32,00 €/m2
Zona D	Ambito di trasformazione produttivo.	50,00 €/m2	20%	40,00 €/m2	40,00 €/m2	20%	32,00 €/m2	20,00 €/m2	20%	16,00 €/m2
	Ambito di trasformazione produttivo Gabbioneta, Strada Provinciale n. 28 Ovest CT10. In mancanza di un accesso autonomo.	50,00 €/m2	20%	40,00 €/m2	40,00 €/m2	20%	32,00 €/m2	20,00 €/m2	50%	10,00 €/m2