



**COMUNE DI GOSSOLENGO**  
**PROVINCIA DI PIACENZA**

**DELIBERAZIONE N°**

**2**

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

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'I.M.U. PER L'ANNO 2019**

L'anno **DUEMILADICIANNOVE** addì **SEDICI** del mese di **GENNAIO** alle ore **11** nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.  
All'appello risultano:

**PRESENTE**  
**ASSENTE**

<b>GHILLANI ANGELO – SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>SARTORI MASSIMO – VICE-SINDACO</b>	<b>Assente</b>
<b>ROSSI FRANCESCA – ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>RAPETTI ELISABETTA – ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>BONGIORNI SILVANO – ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

Totale presenti **4** Totale assenti **1**

Assiste il Segretario Comunale, **MEZZADRI ELENA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

**RICHIAMATO** il regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 30/10/2012 dichiarata immediatamente eseguibile, che all'art. 6, comma 6, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Il Comune, con apposita Delibera di Giunta Comunale, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse; tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, sono individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta”.*

**PRESO ATTO** che per le aree divenute fiscalmente rilevabili ai fini IMU si dovrà provvedere alla notifica del mutamento della materia fiscale (da terreno agricolo ad area edificabile) ai sensi dell'art. 31, comma 20, della legge n. 289/2002;

**CONSIDERATO** che l'Amministrazione Comunale ha approvato tutti gli strumenti urbanistici regolanti la pianificazione territoriale comunale (PSC, POC, RUE) oltre ad aver provveduto alla chiusura della procedura relativa alla manifestazioni di interesse ai sensi della nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017;

**CONSIDERATO** che occorre definire i valori per l'anno 2019 per le aree secondo il criterio illustrato nella relazione allegata alla presente di cui ne costituisce parte integrante:

### Gossolengo

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€/mq. 180,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€/mq. 135,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€/mq. 135,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq. 90,00
area fabbricabile produttiva di completamento.	€/mq. 70,00
area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata. (data stipula di convenzione).	€/mq. 52,50

area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq.	35,00
area fabbricabile destinata a dotazioni territoriali per servizi privati	€/mq.	20,00
area residenziale destinata a PEEP	€/mq.	30,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in adozione di PSC	€/mq.	9,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq.	45,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC.	€/mq.	90,00
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in adozione di PSC.	€/mq.	3,50
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq.	17,50
area fabbricabile produttiva di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC	€/mq.	35,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	9,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	90,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq.	135,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	3,50
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	35,00

Manifestazioni di interesse a destinazione  
produttiva di espansione ai sensi della  
L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.

€/mq. 52,50

#### Quarto

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,  
direzionale di completamento con indice fondiario  
2,00 mc/mq.

€/mq. 180,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,  
direzionale di completamento con indice fondiario  
1,50 mc/mq.

€/mq. 135,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,  
direzionale di espansione non ancora lottizzata ma  
convenzionata.(data stipula di convenzione).

€/mq. 135,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,  
direzionale di espansione non ancora lottizzata né  
convenzionata.

€/mq. 90,00

area fabbricabile produttiva di completamento.

€/mq. 70,00

area riservata all'ampliamento di attività produttive  
esistenti.

€/mq. 35,00

area fabbricabile produttiva di espansione  
non ancora lottizzata ma convenzionata.  
(data stipula di convenzione).

€/mq. 52,50

area fabbricabile produttiva di espansione  
non ancora lottizzata né convenzionata.

€/mq. 35,00

area fabbricabile destinata a dotazioni territoriali per  
servizi privati

€/mq. 20,00

area residenziale destinata a PEEP

€/mq. 30,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,  
direzionale di espansione prevista in adozione  
di PSC

€/mq. 9,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,  
direzionale di espansione prevista in approvazione  
di POC.

€/mq. 45,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,  
direzionale di espansione ad avvenuta approvazione  
del Piano Attuativo del POC.

€/mq. 90,00

area fabbricabile produttiva di espansione  
prevista in adozione di PSC.

€/mq. 3,50

area fabbricabile produttiva di espansione  
prevista in approvazione di POC.

€/mq. 17,50

area fabbricabile produttiva di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC	€/mq.	35,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	9,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	90,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq.	135,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	3,50
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	35,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq.	52,50

### Settima

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€/mq.	100,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€/mq.	75,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€/mq.	75,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq.	50,00
area fabbricabile produttiva di completamento.	€/mq.	40,00
area riservata all'ampliamento di attività produttive esistenti.	€/mq.	20,00

area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata. (data stipula di convenzione).	€/mq.	30,00
area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq.	20,00
area fabbricabile destinata a dotazioni territoriali per servizi privati	€/mq.	15,00
area residenziale destinata a PEEP	€/mq.	20,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in adozione di PSC	€/mq.	5,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq.	25,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC.	€/mq.	50,00
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in adozione di PSC.	€/mq.	2,00
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq.	10,00
area fabbricabile produttiva di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC	€/mq.	20,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	5,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	50,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq.	75,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	2,00

Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione. €/mq. 20,00

Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione. €/mq. 30,00

### **Caratta**

area direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq. €/mq. 60,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq. €/mq. 45,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione). €/mq. 45,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata. €/mq. 30,00

area fabbricabile destinata a dotazioni territoriali per servizi privati €/mq. 5,61

area residenziale destinata a PEEP €/mq. 10,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in adozione di PSC €/mq. 3,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in approvazione di POC. €/mq. 15,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC. €/mq. 30,00

**RITENUTO** che l'iniziativa sia meritevole di approvazione;

**ACQUISITO** il seguente parere:

- parere favorevole di regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio Tecnico,
  - parere favorevole di regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario,
- ai sensi dell'art. 49, comma 1 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

**ACQUISITO** il parere del Segretario Comunale sulla conformità del presente atto alle Leggi e agli strumenti normativi comunali;

**VISTA** la legge n. 127/97 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

**AD** unanimità di voti espressi nei modi e forme di legge,

### **DELIBERA**

1. di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2019 come di seguito specificati:

#### **Gossolengo**

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€/mq. 180,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€/mq. 135,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€/mq. 135,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq. 90,00
area fabbricabile produttiva di completamento.	€/mq. 70,00
area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata. (data stipula di convenzione).	€/mq. 52,50
area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq. 35,00
area fabbricabile destinata a dotazioni territoriali per servizi privati	€/mq. 20,00
area residenziale destinata a PEEP	€/mq. 30,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in adozione di PSC	€/mq. 9,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq. 45,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,	



direzionale di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC.	€/mq.	90,00
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in adozione di PSC.	€/mq.	3,50
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq.	17,50
area fabbricabile produttiva di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC	€/mq.	35,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	9,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	90,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq.	135,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	3,50
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	35,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq.	52,50

#### Quarto

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€/mq.	180,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€/mq.	135,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€/mq. 135,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq. 90,00
area fabbricabile produttiva di completamento.	€/mq. 70,00
area riservata all'ampliamento di attività produttive esistenti.	€/mq. 35,00
area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata. (data stipula di convenzione).	€/mq. 52,50
area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq. 35,00
area fabbricabile destinata a dotazioni territoriali per servizi privati	€/mq. 20,00
area residenziale destinata a PEEP	€/mq. 30,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in adozione di PSC	€/mq. 9,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq. 45,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC.	€/mq. 90,00
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in adozione di PSC.	€/mq. 3,50
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq. 17,50
area fabbricabile produttiva di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC	€/mq. 35,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq. 9,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq. 90,00

Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq. 135,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq. 3,50
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq. 35,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq. 52,50

### Settima

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€/mq. 100,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€/mq. 75,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€/mq. 75,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq. 50,00
area fabbricabile produttiva di completamento.	€/mq. 40,00
area riservata all'ampliamento di attività produttive esistenti.	€/mq. 20,00
area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata. (data stipula di convenzione).	€/mq. 30,00
area fabbricabile produttiva di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq. 20,00
area fabbricabile destinata a dotazioni territoriali per servizi privati	€/mq. 15,00
area residenziale destinata a PEEP	€/mq. 20,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in adozione di PSC	€/mq. 5,00

area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq.	25,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC.	€/mq.	50,00
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in adozione di PSC.	€/mq.	2,00
area fabbricabile produttiva di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq.	10,00
area fabbricabile produttiva di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC	€/mq.	20,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	5,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	50,00
Manifestazioni di interesse a destinazione residenziale, commerciale, direzionale di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq.	75,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 fino alla richiesta di autorizzazione del piano attuativo.	€/mq.	2,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 data di richiesta di autorizzazione del piano attuativo fino alla firma della convenzione.	€/mq.	20,00
Manifestazioni di interesse a destinazione produttiva di espansione ai sensi della L.R. 24/2017 dalla data di firma della convenzione.	€/mq.	30,00

#### **Caratta**

area direzionale di completamento con indice fondiario 2,00 mc/mq.	€/mq.	60,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale,		

direzionale di completamento con indice fondiario 1,50 mc/mq.	€/mq. 45,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata ma convenzionata.(data stipula di convenzione).	€/mq. 45,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione non ancora lottizzata né convenzionata.	€/mq. 30,00
area fabbricabile destinata a dotazioni territoriali per servizi privati	€/mq. 5,61
area residenziale destinata a PEEP	€/mq. 10,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in adozione di PSC	€/mq. 3,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione prevista in approvazione di POC.	€/mq. 15,00
area fabbricabile ad uso residenziale, commerciale, direzionale di espansione ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo del POC.	€/mq. 30,00

2. di prendere atto che i valori di cui sopra non sono vincolanti né per il Comune né per il contribuente, ma sono individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'IMU.

Successivamente,

**LA GIUNTA COMUNALE**

CON separata votazione ad unanimità di voti:

**delibera**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 4<sup>^</sup> comma D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.



# COMUNE DI GOSSOLENGO

## Provincia di Piacenza

Piazza Roma n° 16 C.A.P. 29020 C.F. 00198670333  
CENTRALINO Tel. 0523/770711 Fax 0523/779291 – protocollo@comune.gossolengo.pc.it  
UFFICIO TECNICO Tel. (0523) 770777 – andrea.fornasari@comune.gossolengo.pc.it

Sportello Unico per l'Edilizia

### RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA SULLA METODOLOGIA APPLICATA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI

Strumenti Urbanistici vigenti:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 in data 25 gennaio 2013, modificato con variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 58 in data 29 ottobre 2015.
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 in data 25 gennaio 2013, modificato con variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 59 in data 29 ottobre 2015.
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 in data 28 dicembre 2013, modificato con variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 44 in data 20 luglio 2015.

#### Zone di completamento residenziale

Per quanto riguarda specificatamente le zone residenziali di completamento si sono individuate due categorie basate sugli indici edificatori previsti dallo strumento urbanistico rapportando in modo matematico il valore del terreno alla capacità edificatoria dello stesso.

#### Zone di espansione residenziale

Per quanto riguarda le zone di espansione che rappresentano per il Comune di Gossolengo il tema più significativo in quanto il Comune è ormai da anni in espansione e la richiesta di terreni edificabili è sempre in aumento, si è cercato di collegare il valore del terreno alla procedura amministrativa tecnica che determina il maggior o minor valore del terreno prendendo come documento di riferimento lo schema di convenzione per le nuove lottizzazioni.

Sono state così previste tre categorie di valori:

1. la prima riferita ad un'area di completamento con maggior capacità edificatoria che corrisponde al massimo indice di Df 2,00 mc/mq
2. la seconda tipologia riguarda lottizzazioni convenzionate per le quali vengono chiaramente distinte le aree edificabili dalle aree di cessione gratuita al Comune (es. viabilità, verde pubblico, ecc.). Per questo motivo si ritiene che il valore di mercato del terreno sia inferiore al primo caso per cui viene rapportato al 75% circa del valore massimo delle aree di completamento con maggior capacità edificatoria.

3. la terza tipologia fa riferimento alle aree di espansione non ancora lottizzate né convenzionate. In questo caso essendo solo una previsione urbanistica verrà calcolata tutta la superficie territoriale di piano, in quanto le opere di urbanizzazione primarie e secondarie non sono ancora definite e non possono essere ancora precisate, ma il valore delle aree stesse viene ridotto del 50% rispetto al valore massimo delle aree di completamento con maggior capacità edificatoria.

### **Zone produttive di completamento e di espansione**

Lo stesso criterio applicato alle zone residenziali viene applicato anche alle aree produttive partendo dai valori massimi già definiti dall'Amministrazione Comunale per gli anni precedenti.

### **Zone destinate a Servizi Privati**

Per la definizione del valore delle aree destinate a servizi privati che presentano una capacità edificatoria dallo strumento urbanistico ma vincolate a precise destinazioni di interesse collettivo si fa riferimento al costo per la monetizzazione delle aree e terreni destinati alle urbanizzazioni secondarie.

### **Zone destinate a PEEP**

Per quanto riguarda il valore delle aree a destinazione PEEP classificate dal Piano urbanistico la stima è determinata dal valore che annualmente viene definito dall'Amministrazione Comunale.

### **Zone edificabili previste dal PSC**

Per quanto riguarda le nuove aree di espansione, sia residenziale che produttiva, previste dal PSC che verranno nel tempo interessate dai Piani Operativi Comunali (POC) si è deciso di applicare il seguente criterio:

- 1) Applicazione delle seguenti percentuali: 10% - 50% - 100% corrispondenti alle seguenti fasi procedurali legate all'approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC).
  - a) Prima fase: data di adozione del Piano Strutturale Comunale. 10% del valore corrispondente ad aree similari di espansione vigenti. Aree identificate quali: "aree di espansione non ancora lottizzate né convenzionate. In questo caso essendo solo una previsione urbanistica verrà calcolata tutta la superficie territoriale di piano, in quanto le opere di urbanizzazione primarie e secondarie non sono ancora definite e non possono essere ancora precisate".
  - b) Seconda fase: data di approvazione del Piano Operativo Comunale (POC). 50% del valore corrispondente ad aree similari di espansione vigenti. Aree identificate quali: "aree di espansione non ancora lottizzate né convenzionate. In questo caso essendo solo una previsione urbanistica verrà calcolata tutta la superficie territoriale di piano, in quanto le opere di urbanizzazione primarie e secondarie non sono ancora definite e non possono essere ancora precisate". L'aumento al 50% del valore si giustifica dal fatto che per essere inserito nel POC si sottintende che è avvenuto un accordo fra l'Amministrazione Comunale e la proprietà in merito ai valori delle aree di cessione al Comune.
  - c) Terza fase: data di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo del Piano Operativo Comunale (POC). 100% del valore corrispondente ad aree similari di espansione vigenti. Aree identificate quali: "aree di espansione non ancora lottizzate né convenzionate. In questo caso essendo solo una previsione urbanistica verrà calcolata tutta la superficie territoriale di piano, in quanto le opere di urbanizzazione primarie e secondarie non sono

ancora definite e non possono essere ancora precisate". L'aumento al 100% del valore si giustifica dal fatto che l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo è garanzia della volontà di partire del proprietario sulla base dell' accordo stipulato con l'Amministrazione Comunale.

### **Manifestazioni di interesse ai sensi della L.R. 24/2017**

Per gli ambiti interessati dalle manifestazioni di interesse ai sensi della legge regionale n. 24-2017 si ritiene di applicare per i due anni previsti dalla legge 1.1.2019-31.12.2020 il valore minimo applicato per le aree di espansione previste nel PSC. Al momento della presentazione del piano particolareggiato aumenta il valore delle aree fino all'approvazione del piano. Infine recepiscono un ulteriore aumento dalla stipula della convenzione che determina il passaggio fra la superficie territoriale e la superficie fondiaria.

### **Detrazioni**

Per quanto riguarda eventuali detrazioni relative a singoli problemi nati da eventi particolari, quali la presenza o meno di alcune urbanizzazioni, si ritiene più logico affrontare i singoli casi piuttosto che stimare fasce di percentuali di riduzioni del valore che individuano una casistica infinita di categorie ma non sempre sono in grado di risolvere problemi di univocità.

Per l'anno 2019, sulla base dei controlli degli atti di compravendita avvenuti e dal confronto dei valori dichiarati rispetto i valori approvati dal Comune, in considerazione anche della crisi nel settore edilizio, si ritiene di confermare i valori dell'anno precedente.

Gossolengo 8 gennaio 2019

Il Responsabile dello  
Sportello Unico per l'Edilizia  
(~~Arco~~ Andrea Fornasari)





# COMUNE DI GOSSOLENGO

PROVINCIA DI PIACENZA

## PARERI OBBLIGATORI

(art. 49 comma 1 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267)

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'I.M.U. PER L'ANNO 2019.

### 1) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA -

PARERE FAVOREVOLE \_\_\_\_\_

Gossolengo li, 08 GEN. 2019

IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO TECNICO  
(Arch. Fornasari Andrea)



### 2) PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE -

PARERE FAVOREVOLE \_\_\_\_\_

Gossolengo li, 08/01/2019.....

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA  
(Dott.ssa Lucia Anelli)



### 3) PARERE IN ORDINE ALLA LEGITTIMITA' -

PARERE FAVOREVOLE \_\_\_\_\_

Gossolengo li, 16 / 01 / 2019

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott.ssa Elena Mezzadri)



*Elena Mezzadri*

IL PRESIDENTE  
(GHILLIANI ANGELO)



IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.ssa (MEZZADRI ELENA)

*Elena Mezzadri*

Il sottoscritto, Segretario Comunale,

**ATTESTA**

- Che la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- Che la presente deliberazione viene messa a disposizione dei Consiglieri Comunali mediante deposito nell'Ufficio di Segreteria;
- Che la presente deliberazione in copia conforme all'originale viene affissa all'albo pretorio comunale in data odierna, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, c.1, del T.U. 18.08.2000, n. 267);

Prot. 939  
Gossolengo, 26.01.2019



IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.ssa (MEZZADRI ELENA)

*Elena Mezzadri*

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ E DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il giorno...05.02.2019....., decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c.3, del T.U. n. 267/2000);
- è stata affissa all'albo pretorio comunale, per quindici giorni consecutivi dal ...26.01.2019.....al.....11.02.2019.....(art. 124, c.1, del T.U. 18.08.2000, n. 267)

Gossolengo, 27/01/2019



IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.ssa (MEZZADRI ELENA)

*Elena Mezzadri*