



COMUNE DI GOSSOLENGO

Provincia di Piacenza

VERBALE DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 113 DEL 05/12/2024

OGGETTO: ADOZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO D'IMPOSTA 2025.

L'anno **2024** il giorno **5** del mese di **Dicembre** alle ore 13.00 nella sala delle adunanze sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Nominativo		Presente
BALESTRIERI ANDREA	Sindaco	Presente
MANDAS BASILIO	Assessore	Presente in videoconferenza
ALBERTI LAURETTA	Assessore	Presente
MAZZARI PERICLE	Assessore	Presente
ELEUTERI STEFANIA	Assessore	Presente

Assiste il Segretario Comunale, GIOVANNI DE FEO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco, BALESTRIERI ANDREA e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: ADOZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO D'IMPOSTA 2025.

Il Responsabile del Settore Tecnico propone il seguente testo:

DELIBERA DI GIUNTA

RICHIAMATO l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020) il quale stabilisce che "A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783.";

Richiamati:

- L'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- L'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- L'articolo 7 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU 2021 ove si dispone che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- L'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
- L'articolo 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 ove si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, definendo, altresì, i criteri per la determinazione del valore venale;
- L'attività di determinazione dei valori venali in comune commercio svolta dall'Ufficio Tecnico attraverso la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee come definita dagli allegati A e B, i quali riportano i valori sottoposti all'adozione da parte della Giunta Comunale per l'anno d'imposta 2024;

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 l'Amministrazione Comunale sta procedendo all'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG) comunale ai sensi della legge regionale n. 24-2017, che si basa su nuovi concetti urbanistici che potrebbero variare la natura edificatoria delle aree e di conseguenza la definizione di nuove tabelle dei valori da ridefinire;

CONSIDERATO che occorre definire i valori per l'anno 2025 per le aree secondo il criterio illustrato negli allegati alla presente di cui ne costituiscono parte integrante:

- Allegato A: relazione
- Allegato B : Tabelle valori

RITENUTO che l'iniziativa sia meritevole di approvazione;

Visti:

- Il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;
- Il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

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 approvare ai fini IMU i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili come determinati dall'Ufficio Tecnico comunale per l'anno d'imposta 2025 e contenuti negli allegati alla presente di cui ne costituiscono parte integrante di seguito specificati:

Allegato A: relazione

Allegato B : Tabelle valori

2. Di prendere atto che in caso di adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG) comunale entro la fine dell'anno 2025, sarà premura del Servizio competente dare ampia comunicazione nel caso si dovesse provvedere all'approvazione di nuovi valori di riferimento delle aree edificabili che dovessero portare ad una modifica del presente deliberato;

3. Di effettuare la pubblicazione del presente atto e relativi elaborati sul sito internet dell'Amministrazione consentendone lo scarico dei files.

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrano particolari motivi d'urgenza, dovendo i contribuenti provvedere al calcolo dell'imposta dovuta per l'anno 2023;

Visto l'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi e palesemente espressi

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 558**

Ufficio Proponente: **Servizio Tecnico**

Oggetto: **ADOZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO D'IMPOSTA 2025.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Tecnico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 27/11/2024

Il Responsabile di Settore

Arch. Andrea Fornasari

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 05/12/2024

Responsabile del Servizio Finanziario

Perotti Beatrice

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
BALESTRIERI ANDREA

IL SEGRETARIO COMUNALE
GIOVANNI DE FEO



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

ALLEGATO A

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, e non conclusi ai sensi della legge regionale n. 24-2017, essendo scaduto il termine fissato dalla Regione per la sottoscrizione delle convenzioni dei piani attuativi, le relative aree sono considerate ai fini IMU a terreni agricoli.

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 2025, 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 27 novembre 2024

Il Responsabile dello
Sportello Unico per L'Edilizia
(Arch. Andrea Fornasari)





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

ALLEGATO B

Sportello Unico per l'Edilizia

TABELLE DEI VALORI DEI TERRENI EDIFICABILI

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

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

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

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

Gossolengo 27 novembre 2024

Il Responsabile dello
Sportello Unico per L'Edilizia
(Arch. Andrea Fornasari)

