

COMUNE DI GERRE DE' CAPRIOLI

Provincia di Cremona

DELIBERA N.	32
Adunanza del	18/12/2025
Cod. Ente:	10751 2 Gerre de' Caprioli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione ordinaria di prima convocazione - seduta aperta al pubblico

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE AREE AI FINI IMU ANNO 2026.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **diciotto** del mese di **Dicembre** alle ore **19.30** nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza delle mobilità e nei termini prescritti, sono stati convocati a seduta per oggi i Consiglieri Comunali

All'appello risultano:

	Presenti/Assenti
MARCHI Michel	SI
ZANGRANDI Roberto	SI
BASSI Andrea	SI
GRANDI Martina	SI
TESSONI Chiara Patrizia	SI
GREGORI Roberto	SI
BERTOLETTI Laura	SI
CHIODELLI Roberto	SI
ARCARI Luca	SI
VILLA Francesco	SI
GAETANI Graziano	SI
TOTALI	N° Presenti :11 N° Assenti :0

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. Malvassori Fabio il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig MARCHI Michel nella sua qualità di Sindaco ne assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO 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, lettera b), del decreto legislativo 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 vigore di ICI:
 - L'art. 11 *quaterdecies*, comma 16, del decreto legge 30.9.2005 n° 203, convertito dalla legge 2.12.2005 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 decreto legge 4.7.2006 n° 223, convertito dalla legge 4.8.2006 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. lgs. 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 decreto legislativo 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 contempo, 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 di imposizione individuate dal P.G.T.;

DATO ATTO che l'Amministrazione comunale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 03/10/2014 ha approvato il Piano di Governo del Territorio;

PRECISATO che con dgc 89 del 10/10/2025 è stato avviato il procedimento relativo alla variante generale al piano di governo del territorio (p.g.t.) ai sensi dell'art. 13 della l.r. 12/2005 e s.m.i. e valutazione ambientale strategica (V.A.S) e che lo stesso è tutt'ora in corso;

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

RILEVATA la sussistenza di un'unica zona omogenea territoriale comunale, che rende opportuna secondo la valutazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico la determinazione di un unico valore di mercato delle aree edificabili ai fini IMU;

DATO ATTO altresì il PGT approvato con DCC 56/2014 comprende nuove aree edificabili negli ambiti di trasformazione, precedentemente individuate come aree agricole;

VISTO il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 9 del 16.06.2020 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 dicembre 1998 e n. 120 del 27 maggio 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 propria deliberazione n. 40 del 10.12.2024 con la quale si approvavano per l'anno 2025 i valori delle aree urbanizzate e non urbanizzate come di seguito specificate:

Aree a standard (esterne alle fasce di rispetto stradali)	€/mq	51,10
Aree a standard (interne alle fasce di rispetto stradali)	€/mq	valore agricolo medio della coltura determinato dalla Commissione Provinciale Espropri
Aree non urbanizzate (con potenzialità edificatoria)	€/mq	60,00
Aree urbanizzate	€/mq	86,87
Aree non urbanizzate (senza viabilità)	€/mq	30,66

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

RITENUTO di confermare anche per l'anno 2026, 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 per quei tipi di aree;

RITENUTO di incaricare il Servizio Tecnico di predisporre una relazione volta a meglio quantificare il valore delle aree degli Ambiti di Trasformazione del PGT al fine di individuare per il prossimo anno un valore tariffario congruo;

ATTESO che:

- il presente atto è propedeutico all'approvazione del bilancio di previsione;
- l'art. 151, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 prevede che il bilancio di previsione debba essere deliberato entro il 31 dicembre per l'anno successivo;

VISTO il Decreto Ministeriale 25.07.2023;

DATO ATTO che è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m., rispettivamente di regolarità tecnica e di correttezza dell'azione amministrativa;

DATO ATTO che sono stati acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi degli artt. 147, 147 bis, 151 c. 4 e 153 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni di regolarità contabile, di copertura finanziaria, di rispetto degli equilibri di bilancio (gestione, residui e cassa) e del patto di stabilità interno;

VISTO il D.Lgs. 267/2000;

VISTO il D.Lgs. 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 e s.m.i.;

TUTTO ciò premesso;

CON VOTI favorevoli n. 11 contrari n. 0, astenuti n. 0, espressi in forma palese dai n.11 consiglieri presenti e n. 11 votanti;

D E L I B E R A

1. DI APPROVARE le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. DI CONFERMARE per l'anno 2026 i seguenti valori delle aree urbanizzate e non urbanizzate:

Aree a standard (esterne alle fasce di rispetto stradali)	€/mq	51,10
Aree a standard (interne alle fasce di rispetto stradali)	€/mq	valore agricolo medio della coltura determinato dalla Commissione Provinciale Espropri

Aree non urbanizzate (con potenzialità edificatoria)	€/mq	60,00
Aree urbanizzate	€/mq	86,87
Aree non urbanizzate (senza viabilità)	€/mq	30,66

3. DI PRECISARE che i valori sono da intendersi a far data dal 1° gennaio 2026;

4. DI DARE MANDATO al competente Responsabile dell'Ufficio Tecnico affinché provveda all'esecuzione degli atti necessari e conseguenti 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 OTTEMPERARE all'obbligo imposto dal D.Lgs. n. 33/2013, della pubblicazione sul sito internet comunale, dei dati relativi al presente atto, nell'apposita sezione denominata "Amministrazione Trasparente" e contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni.

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

- VISTA la proposta del Presidente di dare alla presente deliberazione immediata esecutività ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D. Lgs. n. 267/2000;
- Con separata votazione e maggioranza dei voti favorevoli n. 11, contrari n.0, astenuti n. 0, espressi in forma palese dagli aventi diritto;

DICHIARA

Il presente atto immediatamente eseguibile.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025** / **34**

Ufficio Proponente: **Ufficio Ragioneria e Tributi**

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORE AREE AI FINI IMU ANNO 2026.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Ragioneria e Tributi)

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 10/12/2025

Il Responsabile di Settore

Michel Marchi

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 10/12/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Michel Marchi

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
MARCHI MICHEL

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. MALVASSORI FABIO