

COPIA



**COMUNE DI MONTE CREMASCO**  
PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N	75
ADUNANZA	17.10.2013
CODICE ENTE	10761 7

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI I.M.U. PER LE AREE FABBRICABILI - ANNO 2013.**

L'anno **duemilatredici** addì **diciassette** del mese di **ottobre** alle ore **17,30** 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:

ZANINI ACHILLE LUIGI	SINDACO	Presente
GUZZARDO SALVATORE	VICESINDACO	Presente
CRESPIATICO STEFANIA	ASSESSORE	Presente
PORCHERA OSCAR DANILO	ASSESSORE	Presente
CARLO		
VAILATI GIOVANNI	ASSESSORE	Assente

Totale presenti 4

Totale assenti 1

Assiste il Segretario Comunale **DOTT. RUGGERI FAUSTO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

Delibera di G.C. n. 75 del 17.10.2013

OGGETTO:APPROVAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI I.M.U. PER LE AREE FABBRICABILI - ANNO 2013.

## **LA GIUNTA COMUNALE**

RICHIAMATA la propria deliberazione n.12 del 16/02/2006 con la quale veniva approvata la perizia tecnico estimativa di calcolo del più probabile valore delle aree edificabili ai fini I.C.I. per il Comune di Monte Cremasco a decorrere dall'anno 2006;

RICHIAMATO l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 convertito con modificazioni nella L. 22 dicembre 2011 n. 214 che ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012, dell'I.M.U. (Imposta Municipale Propria) istituita con gli articolo 8 e 9 del D. Lgs. 14 marzo 2011;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 26/06/2012 con la quale è stato approvato il regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (I.M.U.);

PRESO ATTO che per determinare il valore delle aree edificabili sul territorio di Monte Cremasco è stato utilizzato come riferimento l'indici di edificabilità previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione indicate al nuovo Piano di Governo del Territorio, nonché l'andamento di mercato della zona;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 24/07/2012 con la quale è stato approvata la perizia di stima con la quale sono determinati i valori minimi delle aree edificabili ai fini dei controlli dell'anno 2012;

CONSIDERATO che anche per l'anno 2013 occorre determinare il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale, così come indicato dall'art. 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992;

DATO ATTO che questa Amministrazione Comunale, considerata la difficile situazione economica che coinvolge in particolare il mercato immobiliare, ritiene di non aumentare i valori indicati nella deliberazione della Giunta Comunale n. 63/2012;

RITENUTO pertanto di confermare anche per l'anno 2013 i valori approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 24/07/2012;

VISTO lo Statuto Comunale;

ACQUISITI i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 49, primo comma del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

CON voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di Legge;

## **DELIBERA**

1) Di confermare anche per l'anno 2013 il valore delle aree edificabili come meglio specificato nella Perizia di Stima approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 24/07/2012;

2) Di utilizzare fini dell'applicazione dell'imposta municipale, così come indicato dall'art. 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992 i valori di riferimento indicati nella Perizia di Stima che si allega al presente atto.

Successivamente,

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Con separata ed unanime votazione

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267.

PER PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA:

F.TO Dott. Ruggeri Fausto

PER PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' CONTABILE:

F.TO Dott. Ruggeri Fausto

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO PRESIDENTE  
F.to Zanini Achille

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT. RUGGERI FAUSTO

---

#### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Monte Cremasco, li 21 NOV. 2013

La suestesa deliberazione:

- ai sensi dell'art. 124, comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e registrata al n....492.../2013 reg;
- si trasmette in data odierna ai Capigruppi consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT. RUGGERI FAUSTO

---

#### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134, 3° e 4° comma D. Lgs. 18/08/2000 n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- in data \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione – Art. 134, comma 3° del D. Lgs. 267/2000.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134., comma 4° del D. Lgs 267/2000.

Monte Cremasco, li 17/10/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT. RUGGERI FAUSTO

---

COPIA conforme all'originale per uso amministrativo.

Monte Cremasco, li 12 NOV. 2013



IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Ruggeri Dott. Fausto)

# Comune di Monte Cremasco

Provincia di Cremona

## UFFICIO TECNICO

### PERIZIA DI STIMA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI INSERITE NEL P.G.T. VIGENTE

Io sottoscritto Geom. Gian Luigi Zuffetti, Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Monte Cremasco, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ho predisposto una perizia estimativa sui valori delle aree site nel territorio del Comune e per le quali è prevista una specifica destinazione urbanistica, che le rende di fatto fabbricabili, secondo il concetto sancito dal Decreto Legislativo del 30/12/92, n. 504 e del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria (IMU).

#### PREMESSA:

#### CRITERI GENERALI

Vista la particolare conformazione del territorio edificato ed edificabile del Comune di Monte Cremasco, che occupa una superficie territoriale complessiva di circa 2,35 Km<sup>2</sup>, non si ritiene opportuna una suddivisione in zone in quanto è da ritenersi accettabile il concetto dell'equivalenza dei valori per aree omogenee, indipendentemente dalla loro ubicazione. In effetti tutti i parametri che definiscono il valore dell'area edificabile in un centro urbano, cioè caratteristiche ambientali, fruibilità dei servizi pubblici, servizi commerciali, viabilità, caratteristiche architettoniche ecc., sono sostanzialmente simili nelle diverse zone.

Appare evidente che la diversificazione dei lavori viene effettuata tenendo conto solo delle diverse destinazioni urbanistiche sulla base del vigente P.G.T. così suddivise:

**AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO**

**AMBITO RESIDRESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE ESPANSIONE**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

**AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

**AMBITO PRODUTTIVO - S.U.A.P.**

#### SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Trattandosi di un'operazione finalizzata alla determinazione di un valore parametrico ai fini dell'applicazione dell'I.M.U., si ritiene che il criterio più adeguato sia quello di

determinare il prezzo più probabile, nell'ipotesi che il bene possa essere oggetto di compravendita.

Si ritiene pertanto che la scelta della stima tramite criterio del valore di mercato sia quella più adeguata per perseguire lo scopo prefissato.

### **PARAMETRI DI RIFERIMENTO**

Si ritiene che i prezzi di acquisizione e di cessione, possano essere considerati un indicatore significativo del valore venale dei beni soggetti a compravendita.

Dovendo fare l'individuazione dei prezzi medi delle aree edificabili nell'ambito del territorio comunale, si è ritenuto opportuno fare un'analisi preliminare circa le reali differenze di valore medio di mercato nell'ambito territoriale; pertanto è stata eseguita un'indagine conoscitiva tra i vari professionisti locali per verificare il prezzo medio di mercato vigente sul territorio.

Quindi sulla scorta di quanto sopra si è ritenuto opportuno individuare per il territorio di Monte cremasco n. 4 prezzi per le aree edificabili, ed in particolare per il centro di Monte cremasco, un prezzo medio per le aree residenziali ed un prezzo medio per le aree industriali.

### **CONCLUSIONI**

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto della maggior possibilità di collocazione sul mercato, il diverso indice di edificabilità all'interno di un P.L. e/o per concessioni singole e per le modificazioni sopra espresse si conferma la tabella di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 12/2006:

### **TABELLA DI VALUTAZIONE DELLE AREE FABBRICABILI**

<b>Monte Cremasco</b>	<b>AMBITO RESIDRESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE ESPANSIONE</b>	<b>€. 100,00</b>
	<b>AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE</b>	<b>€. 80,00</b>
	<b>AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO</b>	<b>€. 75,00</b>
	<b>AMBITO PRODUTTIVO S.U.A.P</b>	<b>€. 55,00</b>



***IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO***  
***Geom. Gian Luigi Zuffetti***