



# COMUNE DI VIGOLZONE

Provincia di Piacenza

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI VIGOLZONE

**N. ATTO 91 ANNO 2020**

**SEDUTA DEL 29/10/2020 ORE 17:00**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL PIÙ' PROBABILE VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NEGLI AMBITI DI NUOVA PREVISIONE DEL PSC APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 24/04/2012, RICOMPRESSE TRA LE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ACCOLTE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 10/04/2019, PER IL VERSAMENTO, IN AUTOLIQUIDAZIONE, DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

L'anno 2020 il giorno 29 del mese di Ottobre alle ore 17:00 nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

<b>ASSESSORI</b>	<b>PRESENTI</b>	<b>ASSENTI</b>
<b>ARGELLATI GIANLUCA</b>	<b>X</b>	
<b>BERNARDI MICHELE</b>	<b>X</b>	
<b>SERENA LUCIA</b>	<b>X</b>	
<b>BORLENGHI GIULIO</b>	<b>X</b>	
<b>RIGAMONDI ERNESTINA</b>	<b>X</b>	

Essendo legale il numero degli Intervenuti, il Sindaco GIANLUCA ARGELLATI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Elena Mezzadri.

Si dà atto che gli Assessori Serena Lucia e Rigamondi Ernestina sono collegati in videoconferenza mediante programma GoToMeeting. La presenza e l'identità personale dei componenti è stata accertata da parte del Segretario Comunale, compresa la votazione, secondo le modalità indicate dal Decreto Sindacale n.04 del 17/03/2020.

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL PIÙ' PROBABILE VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI RICOMPRESSE NEGLI AMBITI DI NUOVA PREVISIONE DEL PSC APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 23 DEL 24/04/2012, RICOMPRESSE TRA LE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ACCOLTE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 10/04/2019, PER IL VERSAMENTO, IN AUTOLIQUIDAZIONE, DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

**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 della Legge n. 160/2019
- comma 741, lettera d), con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;
- comma 746, 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;
- comma 777, lettera d), 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 2 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 30 settembre 2020, in cui si dispone che la Giunta Comunale, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, stabilendo così che tali valori hanno carattere orientativo;

**Atteso** che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, come classificati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti;

**Richiamati** gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Vigolzone:

- il P.S.C. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 25/02/2009, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 24/04/2012, esecutivo dal 25/02/2015;
- il R.U.E. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 24/09/2013, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 29/01/2015, esecutivo dal 25/02/2015;
- il P.O.C. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 24/09/2013, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 29/01/2015, esecutivo dal 25/02/2015;

**Ricordato** che:

- la L.R. 24 marzo 2000, n. 20 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" è stata abrogata dalla L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 recante "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" in vigore dal 01 gennaio 2018;
- la L.R. 21.12.2017 n. 24 ha introdotto una nuova disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio ridefinendo principi, contenuti e procedure della pianificazione territoriale ed urbanistica;

- la medesima Legge Regionale ha previsto, inoltre, nuovi strumenti di pianificazione territoriale regionale, provinciale e comunale nonché forme di cooperazione e concertazione nella pianificazione urbanistica;
- in base a tali norme è stato definito il nuovo strumento di pianificazione territoriale comunale - il Piano Urbanistico Generale (PUG);
- i Comuni dotati di PSC oltre che del RUE e del POC, come il Comune di Vigolzone, sono tenuti ad avviare un'unica variante generale alla strumentazione urbanistica vigente diretta ad unificare e conformare le previsioni di tali strumenti urbanistici ai contenuti del nuovo PUG;

**Dato atto** che la L.R. 24/2017, all'art 4, da facoltà ai Comuni di dare immediata attuazione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante una deliberazione del Consiglio Comunale che stabilisce ...omissis “i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati “ ...omissis...;

**Dato atto** che il Comune di Vigolzone ha inteso promuovere la presentazione di manifestazioni d'interesse corredate dalle proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38 della richiamata L.R. 24/2017, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel vigente PSC;

**Richiamate** le manifestazioni d'interesse presentate dai privati entro i termini stabiliti dal bando comunale (27/09/2018) pubblicato all'Albo Pretorio on line dell'ente;

**Dato atto** che con la delibera di indirizzo assunta con atto n. 31 del 10 aprile 2019; il Consiglio Comunale si è espresso sulle proposte presentate dai privati al fine di selezionare, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo, le proposte meritevoli di accoglimento;

**Richiamati** altresì l'art. 11 quaterdecies, comma 16, della legge 248/2005 e l'art. 36, comma 2, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito nella legge n. 248/2006, i quali sanciscono che un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è 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;

**Richiamato** inoltre la precedente deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 03/03/2015 ad oggetto “Determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) relativamente all'anno 2015”;

**Ritenuto** opportuno indicare, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e degli uffici comunali preposti al controllo, i più probabili valori venali in comune commercio delle aree di nuova previsione previste dal PSC vigente, anche sulla scorta delle manifestazioni d'interesse accolte con la delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 10 aprile 2019;

**Evidenziato** inoltre che i valori riportati nella presente deliberazione, suddivisi per ambiti a prevalente destinazione residenziale ed ambiti a prevalente destinazione produttiva, sono comunque da ritenersi indicativi e pertanto suscettibili di parziali variazioni in relazione ai singoli casi;

**Considerato**, ai fini della determinazione del più probabile valore venale di mercato delle aree con decorrenza **1 gennaio 2020**, che:

- per quanto riguarda i nuovi ambiti previsti dal PSC con destinazione prevalentemente residenziale, in osservanza al principio della perequazione urbanistica, si sono considerate tre macro zone:
  - a) Vigolzone capoluogo;
  - b) Grazzano Visconti, Cabina, Borgo di sotto, Villò, Albarola, Carmiano, Follo – Case della Chiesa, Follo di Albarola;
  - c) Justiano, Chiulano, Bicchignano, La Costa, Veano, Cappiano, Case gatti, Mansano, Torrazzo;
- per quanto riguarda i nuovi ambiti previsti dal PSC con destinazione prevalentemente produttiva, in osservanza al principio della perequazione urbanistica, è stata considerata una unica tariffa per l'intero territorio;

**Evidenziato** inoltre che l'attribuzione del più probabile valore di mercato per tali aree è distinta, oltre che per destinazione d'uso, anche in relazione alle manifestazioni d'interesse accolte dall'Amministrazione comunale, ovvero se tali aree rientrano tra quelle approvate con la delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 10 aprile 2019;

**Dato atto** che:

- la presente deliberazione potrà essere soggetto a revisione annua al fine di aggiornare i valori delle aree edificabili alle reali condizioni del mercato immobiliare;
- in caso di mancata deliberazione, i valori si intendono confermati di anno in anno;

**Richiamati:**

- il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lge. 18/08/2000 n. 267;
- l'art. 1, comma 169, della Legge n. 296/2006 il quale stabilisce che "Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.";
- il Decreto del Ministero dell'Interno del 30 settembre 2020, pubblicato sulla G.U. n. 244 del 2.10.2020, che ha differito al 31 ottobre 2020 il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2020/2022 da parte degli enti locali e relativi regolamenti e delibere tariffarie;

**Dato atto** che sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi i seguenti pareri favorevoli, ai sensi dell'art. 49.1 del D. Lgs.vo n° 267/2000 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1, lett. b), della L. n° 213/2012:

- del funzionario Responsabile del Servizio Associato Tributi e Catasto e del Servizio Urbanistica e Ambiente, ciascuno per quanto di rispettiva competenza e per quanto attiene la regolarità tecnica;
- del funzionario Responsabile del Servizio Economico Finanziario Associato, per quanto attiene la regolarità contabile;

**CON** voti unanimi e favorevoli, espressi per appello nominale

**DELIBERA**

1. di dare atto che quanto in narrativa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di determinare il più probabile valore venale delle aree edificabili, al **1° gennaio 2020**, ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC vigente per le quali i proprietari hanno presentato la manifestazione d'interesse, come accolta dal Consiglio Comunale con la delibera n. 31/2019, per il versamento, in autoliquidazione, dell'imposta municipale propria (IMU) come segue :

Destinazione Residenziale

a) Vigolzone capoluogo	€/mq. 20,00
b) Grazzano Visconti, Cabina, Borgo di sotto, Villò, Albarola, Carmiano, Follo – Case della Chiesa, Follo di Albarola	€/mq. 16,00
c) Justiano, Chiulano, Bicchignano, La Costa, Veano, Cappiano, Case Gatti, Mansano, Torrazzo	€/mq. 14,00

Destinazione Produttiva

Intero territorio	€/mq. 15,00
-------------------	-------------

3. di determinare il più probabile valore venale delle aree edificabili, al **1° gennaio 2020**, ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC vigente per le quali i proprietari non hanno presentato la manifestazione d'interesse, come accolta dal Consiglio Comunale con la delibera n. 31/2019, per il versamento, in autoliquidazione, dell'imposta municipale propria (IMU) come segue :

Destinazione Residenziale

a) Vigolzone capoluogo	€/mq. 3,50
b) Grazzano Visconti, Cabina, Borgo di sotto, Villò, Albarola, Carmiano, Follo – Case della Chiesa, Follo di Albarola	€/mq. 2,50
c) Justiano, Chiulano, Bicchignano, La Costa, Veano, Cappiano, Case Gatti, Mansano, Torrazzo	€/mq. 2,00

Destinazione Produttiva

Intero territorio	€/mq. 2,00
-------------------	------------

4. di attribuire, ai suddetti valori:
  - vigenza ai fini IMU dal 1° gennaio dell'anno 2020 nonché per le annualità successive, fintantoché vengano a mutare significativamente le condizioni del mercato immobiliare, rendendosi così necessaria una revisione dei valori;
  - il carattere meramente orientativo al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti, di orientare l'attività di controllo dell'ufficio al fine di perseguire i criteri di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa nella gestione dell'imposta;

Successivamente,

LA GIUNTA

CONSIDERATA la necessità di dare immediata esecuzione alla presente deliberazione

CON VOTI unanimi e favorevoli, espressi nelle forme di legge

**DELIBERA**

DI DICHIARARE

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000

Letto, confermato e firmato digitalmente:

Il Sindaco  
Gianluca Argellati

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Elena Mezzadri