

OGGETTO Individuazione delle zone territoriali nonché determinazione del valore medio di stima delle aree fabbricabili ai fini della liquidazione e dell'accertamento dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2023.

Settore SETTORE ECONOMICO-FINANZIARIO E FISCALITA' E SERVIZI DEMOGRAFICI CIMITERIALI E STATISTICA

Servizio Ufficio Fiscalità

IL DIRETTORE

PREMESSE Richiamato:

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 1 luglio 2013 avente oggetto "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante generale al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, approvazione delle modifiche d'ufficio per rettifiche ed errori materiali, adeguamento alle prescrizioni dell'Amministrazione Regionale e dell'Amministrazione Provinciale. Approvazione definitiva degli atti costituenti la Variante Generale al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio."

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 1 luglio 2013 avente oggetto "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante generale al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio, approvazione delle modifiche d'ufficio per rettifiche ed errori materiali, adeguamento alle prescrizioni dell'Amministrazione Regionale e dell'Amministrazione Provinciale. Approvazione definitiva degli atti costituenti, la Variante generale al Piano dei servizi del Piano di Governo del Territorio."

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 1 luglio 2013 avente oggetto " Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla Variante Generale al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, approvazione delle modifiche d'ufficio per rettifiche ed errori materiali, adeguamento alle prescrizioni dell'Amministrazione Regionale e dell'Amministrazione Provinciale. Approvazione definitiva degli atti costituenti la Variante generale al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio".

Deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 20 marzo 2014 avente oggetto "Approvazione delle linee guida per monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale."

Deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 5 ottobre 2016 avente oggetto "Approvazione dell'aggiornamento delle linee guida per la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale."

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 27 settembre 2018 avente oggetto "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni alla variante parziale al Piano di Governo del Territorio, approvazione delle modifiche d'ufficio per rettifiche ed errori materiali, adeguamento alle prescrizioni di Regione Lombardia e Provincia di Cremona. Approvazione definitiva degli atti costituenti la variante parziale al Piano di Governo del Territorio."

Art. 1 comma 777 lettera d) legge 27 dicembre 2019 n. 160, che riconosce la facoltà ai comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Art. 6 - "Limitazione al potere di accertamento" – delle vigenti "Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a seguito della disciplina IMU di cui alla legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020)".

Nota del Direttore del Settore Urbanistica, Commercio Artigianato SUAP – SUE e Area Vasta datata 16 gennaio 2023, protocollata al n. 4944/2023, con la quale vengono comunicati i valori medi di stima riferiti alle aree fabbricabili per l'anno 2023, confermando le zone territoriali e i valori già individuati per l'anno 2022.

MOTIVAZIONE In considerazione della necessità di far fronte all'esigenza di riduzione dell'insorgenza del contenzioso, in ottemperanza alle disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a seguito della disciplina IMU di cui alla legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020), si definisce, come per ogni anno, il valore medio di stima, da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente, tenuto conto delle zone urbanistiche, degli indici di edificabilità, così come definiti dal Piano di Governo del Territorio.

Si ritiene di confermare la suddivisione del territorio comunale in quattro zone territoriali, adeguandosi alla ripartizione effettuata dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Per ciascuna zona è stata effettuata una stima "a costo di trasformazione area" sulla base delle "Linee guida per la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale" approvate dalla Giunta Comunale relativamente a:

- ambiti consolidati, utilizzando gli indici e le funzioni ammissibili dal vigente Piano di Governo del Territorio;
- ambiti di trasformazione, differenziati per destinazioni residenziali, destinazioni produttive, destinazioni miste (residenza, commercio, terziario, produttivo), destinazioni miste con possibilità di grandi strutture di vendita (produttivo, terziario, commercio grandi strutture di vendita).

Per tali ambiti si sono utilizzate le funzioni ammissibili previste nel Piano di Governo del Territorio (PGT) e si sono ipotizzati indici fondiari di riferimento desunti dalle disposizioni attuative del Piano delle Regole nonché dalle schede di ogni ambito contenute nei Criteri di Intervento negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

Per le aree a servizi, che in base al vigente Piano dei Servizi possono essere realizzate anche da soggetti privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione, si assume come valore di riferimento una media dei valori di esproprio/compravendite del Comune.

PRE-VERIFICHE AMMINISTRATIVE Ritenuta la propria competenza ai sensi degli artt. 107 "Funzioni e Responsabilità della Dirigenza" e 109 "Conferimento di funzioni dirigenziali" del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in forza delle funzioni di cui al decreto sindacale di attribuzione in atti;

In ottemperanza a quanto previsto nel capitolo "Trattamento del rischio e misure preventive - paragrafo misure preventive generali - misura generale n.14 del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2022 – 2024 del Comune di Cremona, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 27 aprile 2022, si dichiara:

- che il Responsabile del procedimento istruttorio è identificato a piè di pagina del presente provvedimento, mentre il Responsabile del provvedimento finale è il firmatario del presente atto (distinzione tra i due ruoli come previsto dalla misura generale n. 14 – cfr. pagg. 90-91 del PTPCT

vigente);

- l'insussistenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, come introdotto dalla Legge n. 190 del 6 novembre 2012, relativamente al Responsabile Unico del procedimento e al Responsabile del provvedimento rispetto alla scelta effettuata (misure generali n. 11 e n. 14 - cfr. pagg. 89-90-91 del PTPCT, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente).

Ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si attesta l'intervenuta verifica positiva di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa a base della presente determinazione dirigenziale.

PRE-VERIFICHE CONTABILI

Si dà atto che la presente determinazione non comporta movimenti contabili.

NORMATIVA

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";

- Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

- Legge 6 novembre 2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

- D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

Art. 1 comma 777 lettera d) legge 27 dicembre 2019 n. 160, che riconosce la facoltà ai comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Art. 6 - Limitazione al potere di accertamento - "Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a seguito della disciplina I.M.U. di cui alla Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020).".

DETERMINA

DECISIONE

Ai fini della liquidazione dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2023:

- individua le zone territoriali, suddivise per ambiti consolidati e ambiti di trasformazione, come da tavola allegato A) alla presente determinazione dirigenziale, della quale costituisce parte integrante e sostanziale;

- determina i relativi valori medi di stima delle aree fabbricabili, confermando quelli già determinati per l'anno 2022, come da allegato B) alla presente determinazione dirigenziale della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

EFFETTI

Non si fa luogo ad accertamento di maggior valore, nei casi in cui l'Imposta Municipale Propria dovuta per le predette aree risulti versata, nei termini previsti, sulla base di valori dichiarati non inferiori a quelli annualmente determinati dal Comune.

ALLEGATI

- **Allegato A) Tavola individuazione zone territoriali** (impronta:
7BEBEC29C149233161956410BC7670820D59C9499A9A4FF4EB26CA2CE5ED4414C)
- **Allegato B) valori medi di stima aree fabbricabili** (impronta:
8FDDEF7AE7BA11E4D40BA382B773441AE610586BC5A3AA98EB0FD5114BF1D384)