



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA

## **Determinazione dirigenziale**

**251/2026 del 18/02/2026**

**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 2026.

**Settore** SETTORE ENTRATE TRIBUTARIE, SERVIZI DEMOGRAFICI, CIMITERIALI E STATISTICA  
**Servizio** Servizio Entrate Tributarie

### **IL DIRETTORE**

**PREMESSE** Richiamato:

1. 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.";
2. 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.";
3. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 4 marzo 2024 avente oggetto "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, delle rettifiche e degli adeguamenti alle prescrizioni relative al nuovo Documento di Piano, nonché alla variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole vigenti. Approvazione definitiva degli atti costituenti il nuovo Documento di Piano, nonché la variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.";
4. Deliberazione di Giunta Comunale n. 187 del 16 luglio 2025 avente oggetto "Aggiornamento delle linee guida per la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale";
5. 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;
6. 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)";
7. Nota del Direttore del Settore Urbanistica, Commercio Artigianato SUAP – SUE e Area Vasta, datata 9 febbraio 2026, protocollata al n. 12662/2026, con la quale vengono comunicati i valori medi di stima riferiti alle aree fabbricabili per l'anno 2026;

**MOTIVAZIONE** 1. In considerazione della necessità di far fronte all'esigenza di riduzione dell'insorgenza del contenzioso, in ottemperanza alle 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)", si definisce, come per ogni anno, il valore medio di stima, da

pag. 1/3

Documento firmato digitalmente, il cui originale informatico **sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.** (artt. 20 e 21 del D.Lgs n. 82/2005).

Direttore: **VIANI PAOLO**  
Responsabile del Procedimento Istruttorio: **Luca Squercia**  
Pratica trattata da **Squercia Luca**

rapportare al valore dichiarato dal contribuente, tenuto conto delle zone urbanistiche, degli indici di edificabilità, così come definiti dal Piano di Governo del Territorio.

2. Nel corso del mese di marzo 2025 l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato la revisione generale delle zone OMI, ovvero degli ambiti territoriali entro cui sono definite le quotazioni immobiliari.

3. Tale operazione ha reso necessario l'aggiornamento della suddivisione in 15 zone del territorio comunale.

4. 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 o 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, e ambiti di pianificazione attuativa previgente.

5. 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.

6. 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 Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, in particolare nella sezione Rischi Corruttivi e Trasparenza – appendice 3 - Elenco Misure Generali e Specifiche, 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 M14 del PIAO 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 M11 e M14 del PIAO vigente, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente dell'Ente, approvato con deliberazione di Giunta n. 224 del 04/10/2023).

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

1. Ai fini della liquidazione dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2026:

- individua le zone territoriali, suddivise per ambiti consolidati, ambiti di trasformazione e ambiti di pianificazione attuativa previgente, 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, come da allegato B) alla presente determinazione dirigenziale della quale costituisce parte integrante e sostanziale.

### EFFETTI

1. 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 zone territorio comunale 2026** (impronta: 99C126DBCA34D1E7476584339942FAD5A3F23A94308DF95DA5898141981C756D)  
- **Allegato B) valori medi di stima attribuiti zone territorio 2026** (impronta: CAACEC0944F7033DC20F322348FEF00E2383F4004047FECCDAA25071FB92FF0C)