

# COMUNE DI PODENZANO

Provincia di Piacenza

ORIGINALE

N°	093
DATA	26/10/2012

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: Determinazione del più probabile valore venale delle edificabili ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC adottato in data 21/05/2012 con atto cc N. 19 per il versamento in autoliquidazione, dell'imposta municipale unica (IMU).**

L'anno **DUEMILADODICI** addì **VENTISEI** mese di **OTTOBRE** alle ore **18.00** nella Sala delle adunanze, previa l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

			PRESENTI	ASSENTI
<b>GHISONI</b>	<b>Alessandro</b>	Sindaco	X	
<b>GRANA</b>	<b>Maurizio</b>	Assessore	X	
<b>GHIONI</b>	<b>Gianmaria</b>	Assessore	X	
<b>SCARAVELLA</b>	<b>Mario</b>	Assessore	X	
<b>PANINI</b>	<b>Roberto</b>	Assessore	X	
<b>DAVERIO</b>	<b>Annalisa</b>	Assessore		X
<b>PICCIOLI CAPPELLI</b>	<b>Fiorenzo</b>	Assessore	X	
		<b>TOTALE</b>	<b>06</b>	<b>01</b>

Partecipa il Segretario Dott.ssa Annamaria Cianci

Accertata la validità dell'adunanza il Signor Alessandro Ghisoni in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito alla proposta sopra indicata.

Trasmesso per competenza all'Ufficio	Serv. Finanziari	Tributi	Amministrativo	Tecnico	LL.PP
Urbanistica	Serv. Personale	Serv. Pubbl. Istruzione	Serv. Sociali	Uff. Contratti	Serv. Demografici

Deliberazione G.C. n. 93 del 26/10/2012 avente ad oggetto :

*“Determinazione del più probabile valore venale delle aree edificabili ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC adottato in data 21/05/2012 con atto C.C. n. 19 per il versamento, in autoliquidazione, dell'imposta municipale unica (IMU)”.*

## LA GIUNTA COMUNALE

### **PREMESSO:**

- che l'art. 8 del D.Lgs. 14.03.2011, n. 23, recante “Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale”, ha istituito, a decorrere dall'anno 2014, l'imposta municipale propria (IMU), in sostituzione della componente immobiliare dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari dei beni non locati, nonché dell'imposta comunale sugl'immobili;
- che l'art. 13 del D.L. 06.12.2011, n. 201, convertito in legge 22.12.2011, n. 214, come modificata dal D.L. 02.03.2012, n. 16, coordinato con la legge di conversione 26.04.2012, n. 44, ha stabilito l'anticipazione in via sperimentale dell'IMU all'anno 2012, per il triennio 2012-2014 e con applicazione a regime a partire dell'anno 2015;

**ATTESO** che il presupposto dell'imposta è il possesso d'immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili;

**RICHIAMATO** il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria approvato dal Consiglio Comunale di Podenzano con deliberazione n. 30 del 21/09/2012, ed in particolare quanto disposto dall'art. 3 del medesimo Regolamento – *“Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili”*;

**EVIDENZIATO** che, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento per la disciplina dell'I.M.U., :  
*“1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992.*  
*2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.*  
*3. L'adeguamento da parte dei contribuenti ai valori di cui al comma 2 non limita il potere accertativo del Comune. “*

**CONSIDERATO** che occorre provvedere all'individuazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili di nuova impianto, previsti dal PSC adottato con atto C.C. n. 19 del 21/05/2012, ai fini del calcolo dell'imposta IMU in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti e al personale tenuto necessariamente ad espletare le dovute verifiche;

**VISTO** l'art. 13, comma 3, del D.L. 06.12.2011, n. 201 convertito in legge 22.12.2011, n. 214, il quale sancisce che la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D. Lgs. 504/1992 e dei commi 4 e 5 del medesimo articolo 13;

## **RICHIAMATI:**

- l'art. 5 comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992 il quale dispone che “per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore 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 medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”;
- l'art. 11 quaterdecies, comma 16, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella 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;

## **RICHIAMATI** i principi dell'azione urbanistica del Comune di Podenzano ed in particolare:

- la L.R. 24 marzo 2000, n. 20 “*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*”, 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;
- in base a tali norme, in particolare i nuovi strumenti di pianificazione territoriale comunale risultano essere:
  - ▶ il Piano Strutturale Comunale (PSC);
  - ▶ il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);
  - ▶ il Piano Operativo Comunale (POC);
  - ▶ i Piani Urbanistici Attuativi (PUA).
- vengono, inoltre, disciplinati distinti procedimenti amministrativi per la formazione e l'approvazione dei sopraccitati strumenti urbanistici comunali;
- l'art. 43, comma 4 della Legge Regionale 20/2000, dispone che i Comuni dotati di piano regolatore generale (PRG) siano tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici ai contenuti della L.R. medesima, da articolarsi in PSC, POC, RUE;

**EVIDENZIATO** ancora che l'art. 43, comma 4°, della L.R. n. 20/2000 e s.m. dispone che i comuni dotati di P.R.G. sono tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici ai contenuti della legge regionale stessa entro dieci anni dalla loro approvazione;

## **PRESO ATTO** che:

l'art. 32 della L.R.20/2000 stabilisce che il procedimento di approvazione del PSC si articola nelle seguenti fasi principali:

- elaborazione, da parte della Giunta Comunale, di un Documento Preliminare del Piano Strutturale avente i contenuti di cui all'art. 14 L.R. 20/2000;
- convocazione, da parte del Sindaco, di una Conferenza di Pianificazione (ex artt.14 e 32 L.R. 20/2000) per l'esame congiunto del Documento Preliminare, alla quale partecipano gli Enti e le Amministrazioni previsti dalle suddette norme;
- adozione e successiva approvazione del PSC secondo le specifiche modalità e procedure di cui al citato art. 32 L.R. 20/2000;

**CONSIDERATO** che il Comune di Podenzano ha inteso procedere ad adeguare i propri strumenti urbanistici alla L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii. e che il *“Piano Strutturale Comunale (PSC) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso”*;

**RICHIAMATA** a tal fine la deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 21/05/2012 di adozione del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) e dato atto che il medesimo individua ambiti per nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale e produttiva;

**RITENUTO** opportuno determinare, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, i più probabili valori venali in comune commercio delle aree di nuovo impianto previste dal PSC adottato con destinazione d'uso prevalentemente residenziale e produttiva;

**CONSIDERATO**, ai fini della determinazione del più probabile valore venale di commercio delle aree – anno 2012 – che:

- per quanto riguarda i nuovi ambiti previsti dal PSC con destinazione prevalentemente residenziale, in osservanza al principio della perequazione urbanistica, si sono considerate due macro zone:
  - a) Podenzano capoluogo
  - b) il restante territorio comunale ivi comprese le frazioni;
- per quanto riguarda i nuovi ambiti previsti dal PSC con destinazione prevalentemente produttiva, in osservanza al principio della perequazione urbanistica, si sono considerate due macro zone:
  - a) I Casoni
  - b) Podenzano capoluogo con tutto il territorio comunale, ivi comprese le frazioni;

**EVIDENZIATO** inoltre che i valori indicati nella presente deliberazione devono intendersi come “valori medi di riferimento”, suscettibili pertanto di variazioni in funzione di particolari e dimostrate condizioni che incidono sul valor stesso del bene, quali ad esempio:

- presenza di servitù a favore di soggetti terzi;
- presenza di vincoli di carattere paesaggistico ambientale che ne limitano la possibilità edificatoria;
- totale assenza, anche nelle immediate vicinanze, delle opere di urbanizzazione che ne rendono l'attuazione più gravosa;
- particolari caratteristiche e/o conformazione dell'area che per forma, perimetro, ubicazione, accesso, ecc. ne rendono più gravosa l'edificazione;

**DATO ATTO** inoltre che il presente provvedimento potrà essere soggetto a revisione annua al fine di aggiornare i valori delle aree edificabili alle condizioni di mercato;

**RICHIAMATO** il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lge. 18/08/2000 n. 267;

**VISTO** lo Statuto Comunale ;

**DATO ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione il Responsabile del Servizio Tecnico settore Urbanistica e Ambiente competente, per quanto concerne la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, ha espresso parere favorevole per quanto di competenza;

**DATO ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione il Responsabile del Servizio Tributi competente, per quanto concerne la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, ha espresso parere favorevole per quanto di competenza;

**DATO ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione il Responsabile del Servizio Finanziario competente , per quanto concerne la regolarità contabile e del visto attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, ha espresso parere favorevole per quanto di competenza;

**DATO ATTO** altresì che, dall'attuazione del presente provvedimento, non deriva alcun onere a carico del Bilancio dell'Ente;

A VOTI UNANIMI E FAVOREVOLI RESI IN FORMA PALESE

## **DE LIBERA**

A. di dare atto che quanto in narrativa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

B. di determinare il più probabile valore venale delle aree edificabili , al 1° gennaio 2012, ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC adottato in data 21/05/2012 con atto C.C. n. 19 per il versamento, in autoliquidazione, dell'imposta municipale unica (IMU) come segue :

### **Destinazione Residenziale**

a) Podenzano capoluogo (ambiti contigui a ...) = €/mq. 7,50

b) Frazioni e territorio sparso = €/mq. 6,30

### **Destinazione Produttiva**

a) I Casoni (ambiti contigui a ...) = €/mq. 7,00

b) Capoluogo, altre frazioni e territorio sparso = €/mq. 6,30

C. di stabilire che tali valori potranno essere aggiornati annualmente in relazione all'andamento ed alle condizioni del mercato immobiliare;

D. di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo dando atto che il Servizio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di documentazione probante di natura sia pubblica che privata (atti notarili, perizie di rivalutazione, ecc.);

E. di dare i terreni classificati dal nuovo PSC , ai fini degli adempimenti IMU 2012, hanno acquisito natura edificabile a seguito dell'avvenuta adozione dello nuovo strumento urbanistico comunale (PSC) , con **decorrenza 1° giugno 2012**.

SUCCESSIVAMENTE

**LA GIUNTA COMUNALE**

RICHIAMATO l'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

con votazione unanime e favorevole

**DELIBERA**

di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento .

# COMUNE DI PODENZANO

Provincia di Piacenza

## OGGETTO:

*“Determinazione del più probabile valore venale delle aree edificabili ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC adottato in data 21/05/2012 con atto C.C. n. 19 per il versamento, in autoliquidazione, dell'imposta municipale unica (IMU)”.*

## PARERI OBBLIGATORI

(art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

**Parere attestante la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa**

**Parere favorevole.**

Podenzano, lì 26/10/2012

**Il Responsabile del Settore Urbanistica – Ambiente**

*(Arch. Pièrguido Ferrari Agradi)*



# COMUNE DI PODENZANO

Provincia di Piacenza

## OGGETTO:

*“Determinazione del più probabile valore venale delle aree edificabili ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC adottato in data 21/05/2012 con atto C.C. n. 19 per il versamento, in autoliquidazione, dell’imposta municipale unica (IMU)”.*

## PARERI OBBLIGATORI

(art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

**Parere attestante la regolarità tecnica e la correttezza dell’azione amministrativa**

**Parere favorevole.**

Podenzano, li 26/10/2012

**Il Responsabile del Settore Tributi**

*(Rag. Rossi Maria)*





# COMUNE DI PODENZANO

Provincia di Piacenza

## OGGETTO:

*“Determinazione del più probabile valore venale delle aree edificabili ricomprese negli ambiti di nuova previsione del PSC adottato in data 21/05/2012 con atto C.C. n. 19 per il versamento, in autoliquidazione, dell’imposta municipale unica (IMU)”.*

## PARERI OBBLIGATORI

(art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

### Parere attestante la regolarità contabile

**Parere favorevole.**

Podenzano, li 26/10/2012

**per Il Responsabile del Settore Finanziario**

*(Rag. Camia Alessandra)*



**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
*(Dott.ssa Annamaria Gianci)*

Letto, approvato e sottoscritto


IL SINDACO  
Alessandro Ghisoni



---



IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Annamaria Cianci



---

- Attesto che la presente deliberazione viene PUBBLICATA all'Albo Pretorio Comunale il **30/10/2012** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

- è stata comunicata ai CAPIGRUPPO CONSILIARI in data **30/10/2012** prot. n. *10460*

Data **30/10/2012**

---



IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO DI SEGRETERIA  
Lucia Gandelli



---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ  
(Art. 134 D.Lgs. 18/08/2000, n.267)

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune e divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs n. 267/2000 - in data **10/11/2012**

Data \_\_\_\_\_

---

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO DI SEGRETERIA  
Lucia Gandelli

---