



COPIA

# COMUNE DI TRESCORE CREMASCO

## PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N. 11

Adunanza del 16.03.2011

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)**

L'anno **duemilaundici** addì **sedici** del mese di **marzo** alle ore **12,30** nella residenza municipale, per riunione di Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1	OGLIARI GIANCARLO	Presente
2	OGLIARI OSVALDO	Presente
3	MAZZINI GIANMARIO	Presente
4	VENTURA PIETRO	Presente
5	BOFFELLI MANUELA	Assente

Presenti n. 4

Assenti n. 1

Partecipa il Segretario comunale **Dr. Massimiliano Alesio**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il **Prof. Giancarlo Ogliari** in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta Comunale a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dr. Massimiliano Alesio

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.)**

**LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO CHE l'articolo 172, lettera e) del T.U.E.L. 267/2000 stabilisce che al bilancio di previsione debbano essere allegate le deliberazioni con le quali sono determinati, per l'esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali e per i servizi locali, nonché, per i servizi a domanda individuale, i tassi di copertura in percentuale del costo di gestione dei servizi stessi;

VISTO l'art. 5 c. 5 del Regolamento comunale I.C.I. approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 55 del 22 dicembre 1998 che prevede: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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”*.

RICHIAMATA la precedente e vigente tabella riportante i valori delle aree edificabili (riferiti al PRG);

RITENUTO opportuno e necessario, alla luce anche del nuovo strumento urbanistico recentemente approvato (PGT) di dover provvedere per un aggiornamento dei valori delle aree edificabili ai fini I.C.I.

VISTA a tal proposito la relazione del Responsabile Area tecnica riportante la proposta di aggiornamento dei valori delle aree edificabili (riferiti al PGT approvato), valori determinati in base alle notizie assunte dall'Ufficio tecnico mediante indagine di mercato e consultazioni con gli operatori locali, e così come riassunti sulla tabella cui all'allegato “A”;

RITENUTI i suddetti valori di cui alla tabella “B” equi e congrui, determinabili quindi quale base per l’applicazione dell’I.C.I. per l’anno 2011, a modifica gli importi stabiliti in riferimento all’anno 2010;

VISTO il parere tecnico favorevole reso ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

VISTO IL Decreto Legislativo 30 Dicembre 1992, n. 504 “*Riordino della finanza degli enti territoriali a norma dell’art. 4 della legge 23.10.1992 n. 421*”;

CON VOTI unanimi favorevoli, resi nelle forme di legge;

#### DELIBERA

1. Di approvare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell’applicazione dell’I.C.I. per l’anno 2011, come da prospetto allegato “B”, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

2. Di dare atto che le stesse si intenderanno confermati anche per gli anni successivi qualora non venissero modificati da apposita deliberazione di Consiglio Comunale.

CONSIDERATA L’URGENZA di dare esecuzione alla presente deliberazione, con votazione unanime favorevole

#### DELIBERA

3. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 del D. Lgs. 267/2000

## **PREMESSA**

Vista la conformazione del territorio edificato ed edificabile del Comune di Trescore Cremasco, si ritiene opportuno mantenere, ai fini della determinazione del valore delle aree stesse, la suddivisione in Ambiti edificabili omogenei così come indicato nel Piano di Governo del Territorio in quanto, viste le ridotte dimensioni del centro abitato e delle aree di espansione, è da ritenersi accettabile il concetto dell'equivalenza dei valori indipendentemente dalla loro ubicazione. Nel territorio comunale i parametri generali (caratteristiche ambientali, fruibilità dei servizi pubblici, viabilità, caratteristiche architettoniche, ecc.) si ritengono sostanzialmente simili nelle diverse zone. Sulla base di quanto sopra, il giudizio di stima del valore delle aree edificabili individuate nel P.G.T. viene effettuata tenendo conto delle diverse destinazioni urbanistiche e dei relativi indici urbanistici di zona. L'individuazione dei valori è stata effettuata previa indagine di mercato e consultazione con gli operatori locali.

## **AMBITI DEL PGT**

Il Piano di Governo del Territorio approvato del Comune di Trescore Cremasco individua ambiti residenziali consolidati, ambiti residenziali di recente formazione e ambiti residenziale di trasformazione. Inoltre sono individuati degli ambiti produttivi consolidati, degli ambiti produttivi di trasformazione, nonché ambiti ricettivo/ alberghieri e ambiti produttivi commerciali/espositivi

## **PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI E RELATIVE VALUTAZIONI**

Ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) vengono di seguito indicati i valori unitari delle aree edificabili in base ai parametri urbanistici previsti dal PGT

Per gli **ambiti residenziali consolidati e quelli di recente formazione** (ex zone B C1 e C2 del PRG) le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice fondiario di edificabilità pari a 1,50 mc/mq (in pratica come quella del vecchio PRG), ed un altezza massima degli edifici di m. 9,50 Le aree ricadenti in tali ambiti risultano già urbanizzate. In virtù di quanto sopra e della attuale situazione economica si ritiene di confermare il valore unitario già attribuito negli anni precedenti di **€ 80 al mq**

Per gli **ambiti residenziali di trasformazione** (ex zona C3 del PRG, ora A.T.R. 1, A.T.R. 2 e A.T.R. 3) l'attuazione in tali ambiti è soggetta a piani attuativi mediante convenzionamento con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (ove mancanti) prevedendo inoltre la cessione delle aree per le infrastrutture e servizi. Le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice di edificabilità pari a 1,00 mc/mq, che però si riduce allo 0,70 mc/mq con volume da convenzionare, in quanto il rimanente volume deve essere acquisito come contributo per il raggiungimento degli obiettivi. In virtù di quanto sopra si ritiene di confermare, il valore unitario già attribuito negli anni precedenti di **€ 80 al mq per le zone già urbanizzate**, mente si ritiene invece di prevede un costo di **€ 35 al mq per le aree da urbanizzare**, valore inferiore rispetto ai 50 € al mq previsti passato, in conseguenza delle soprarichiamate previsioni urbanistiche.

Per gli **ambiti produttivi consolidati** (ex zona D1) le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice fondiario di edificabilità pari a 0,60 mq/mq ed un rapporto di copertura del 50%, con altezza massima degli edifici di m. 15,00, inoltre almeno il 15 % della superficie fondiaria deve essere

sistemata a verde. Le aree ricadenti in tali ambiti risultano in gran parte urbanizzate. Preso atto di quanto sopra (dove in pratica i parametri urbanistici sono simili a quelle del precedente PRG) e tenendo della attuale situazione economica, si ritiene di confermare il valore unitario già attribuito negli anni precedenti di **€ 60 al mq per le aree urbanizzate ed € 30,00 per quelle non urbanizzate**

Per gli **ambiti di trasformazione produttiva** (ex zona D2 e D3 ed ora A.T.P. 1, A.T.P. 2 e A.T.P. 3) l'attuazione in tali ambiti è soggetta a piani attuativi mediante convenzionamento con il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (ove mancanti) prevedendo inoltre la cessione delle aree per le infrastrutture e servizi (20% della s.l.p di cui la metà per parcheggi), inoltre il 20% della Sf deve essere piantumata. Le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice fondiario di pari a 0,60 mq/mq ed un rapporto di copertura del 50%. In virtù di quanto sopra si ritiene di confermare il valore unitario già attribuito negli anni precedenti di **€ 60 al mq per le zone già urbanizzate**, mentre si ritiene invece di prevedere un costo di **€ 25 al mq per le aree da urbanizzare**, valore inferiore rispetto ai 30 € al mq previsti passato, in conseguenza delle soprarichiamate previsioni urbanistiche.

**Ambito turistico - ricettivo.** Trattasi di un unico ambito già esistente, le previsioni urbanistiche del PGT fanno infatti riferimento ad un piano attuativo già convenzionato, con l'unica variante dell'altezza massima portata ora a mt 12. Le aree ricadenti in tale ambito risultano in gran parte urbanizzate. Preso atto di quanto sopra e tenendo della attuale situazione economica, si ritiene di determinare un valore unitario di **€ 80 al mq per le aree urbanizzate ed € 40,00 per quelle non urbanizzate.**

Per gli **Ambito produttivi commerciali/espositivi.** Le previsioni urbanistiche del PGT assegnano un indice fondiario pari a 0,60 mc/mq ed un rapporto di copertura del 50%, con altezza massima degli edifici di m. 12,00, inoltre almeno il 15 % della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde. Le aree ricadenti in tali ambiti risultano in gran parte urbanizzate. Preso atto di quanto sopra e tenendo conto della attuale situazione economica, si ritiene di determinare il valore unitario di **€ 70 al mq per le aree urbanizzate ed € 40,00 per quelle non urbanizzate**

**AGGIORNAMENTO VALORI ANNO 2011****TABELLA RIPORTANTE IL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI  
DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I. (riferite al P.G.T.)**

<b>AMBITI</b>	<b>Valore aree urbanizzate</b>	<b>Valore aree non urbanizzate</b>
Ambito residenziale consolidato	€ 80,00	== ==
Ambito residenziale di recente formazione	€ 80,00	== ==
Ambito di trasformazione residenziale (A.T.R.)	€ 90,00	€ 35,00
Ambito produttivo consolidato	€ 60,00	€ 30,00
Ambito di trasformazione produttiva (A.T.P.)	€ 60,00	€ 25,00
Ambito ricettivo - alberghiero	€ 80,00	€ 40,00
Ambito produttivo commerciale/espositivo	€ 70,00	€ 40,00

**Letto, approvato e sottoscritto.**

**Il Sindaco**  
F.to Prof. Giancarlo Ogliari

**Il Segretario Comunale**  
F.to Dr. Massimiliano Alesio

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**  
(art. 124 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi **dal 24.03.2011 al 07.04.2011**

F.to **Il Messo Comunale**

**Addì, 24.03.2011**

**Il Segretario Comunale**  
F.to Dr. Massimiliano Alesio

---

**PARERI DI COMPETENZA**  
(Art. 49 Comma 1° del D. Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in  
ordine alla regolarità tecnica

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
F.to Geom. Alfonso Rovida

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Trescore Cremasco lì, 24.03.2011

**Il Segretario Comunale**  
Dr. Massimiliano Alesio