

# COMUNE DI MARTIGNANA DI PO

PROVINCIA DI CREMONA

Prot. n. 5318

COPIA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 52 DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria di Prima convocazione - seduta pubblica

<b>OGGETTO:</b>	<b>DETERMINAZIONE DEI VALORI DA ATTRIBUIRE ALLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2025, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)</b>
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno **duemilaventiquattro**, addì **ventitre** del mese di **Dicembre** alle **ore 19:00**, nella sala consiliare **Sala Consiliare**.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale, in modalità di **video conferenza**, come previsto dal Regolamento approvato con deliberazione consiliare n.18 del 26/05/2022

All'appello risultano:

		Presente	Assente			Presente	Assente
1	GOZZI ALESSANDRO	X		7	TURINI GABRIELE	X	
2	MARCHINI LUIGIA	X		8	GARAVALDI ANDREA	X	
3	CORTELLAZZI LAURA	X		9	FINARDI MARCO	X	
4	PIEDI FABIO	X		10	VIETTA MANUELA	X	
5	PRESTILEO TERESA	X		11	MELONI MAURO	X	
6	BERNARDELLI JESSICA	X					

**PRESENTI: 11**

**ASSENTI: 0**

Il Segretario Comunale **Dott.ssa Maria Rita Nanni**, in collegamento telematico, provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Signor **Dott. Alessandro Gozzi - Sindaco** - assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, i cui componenti sono collegati telematicamente al link <https://meet.google.com/bep-ztzj-ftc> per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

<b>OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DA ATTRIBUIRE ALLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2025, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**VISTO** l'art.5 comma 5° del D.Lgs. n.504/92 e s.m. che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibili per le aree edificabili ai fini ICI prima e IMU successivamente;

**VISTO** altresì il D.L. n.223/2006 convertito con modificazioni nella L.248/2006 ed in particolare l'art.36 comma 2° che ha fornito interpretazione autentica dell'art.2 comma 1° lett.b) del D.Lgs. n.504/92 relativamente alla definizione di area edificabile ai fini fiscali;

**CONSIDERATO** che:

- l'articolo 52, D. Lgs. 15/12/1997 n. 446, attribuisce in via generale il potere regolamentare ai Comuni in materia di disciplina delle proprie entrate;
- l'articolo 1, comma 777, legge 27/12/2019 n. 160, attribuisce specifica potestà regolamentare ai Comuni in materia d'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge 27/12/2019 n. 160, richiamando l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 2006 4/7/2006 n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4/8/2006 n. 248, ai fini IMU dispone: "un'area è da considerare fabbricabile se 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";
- l'articolo 1, comma 746, legge 27/12/2019 n. 160 dispone: "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, 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."

**VISTA** la Delibera di Giunta Comunale n. 11 del 15.02.2021 con la quale venivano stabiliti i valori delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2021 e mantenuta inalterata fino alla data odierna;

**RILEVATO** che il Comune di MARTIGNANA DI PO è dotato di proprio Regolamento per la disciplina dell'IMU, nonché dello strumento urbanistico di P.G.T. vigente;

**RILEVATO** che con il sopraccitato atto non si era provveduto all'adeguamento annuale Istat dei valori in quanto del tutto irrilevante secondo quanto definito dai parametri Istat conosciuti;

**RILEVATO** che il Comune di MARTIGNANA DI PO ha approvato la variante generale 2 al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 30.11.2018 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 26.06.2019, pubblicata sul BURL n° 21 Serie avvisi e concorsi del 20.05.2020;

**RILEVATO** che il Comune di MARTIGNANA DI PO ha adottato la variante generale al Piano di Governo del Territorio con deliberazione di Consiglio Comunale n° 36 del 21.11.2024;

**VISTA** la Tabella A riportante i suddetti valori per l'anno 2025, da allegare al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la voce: -"Allegato I";

**RITENUTO** pertanto di procedere in merito in ottemperanza alle norme sopra richiamate;

**RILEVATO** che il Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49 1° comma del T.U. D.Lgs.vo n.267/2000, così modificato dalla Legge 213 del 07.12.2012 ha espresso parere: FAVOREVOLE;

**RILEVATO** che il Responsabile del Settore Finanziario in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49 1° comma del T.U. D.Lgs.vo n.267/2000, così modificato dalla Legge 213 del 07.12.2012 ha espresso parere: FAVOREVOLE;

**DATO ATTO** che la presenza del Sindaco e dei Consiglieri avviene mediante video conferenza a mezzo della piattaforma <https://meet.google.com/bep-ztjz-ftc> con conseguente accertamento da parte del Segretario Comunale dell'identità personale dei partecipanti e dei voti espressi in forma palese a norma di legge;

Con voti n.8 favorevoli, contrari zero, n.3 astenuti (Finardi, Meloni e Vietta) espressi in forma palese da n.11 consiglieri presenti e votanti;

### **DELIBERA**

- 1. DI APPROVARE** per l'anno 2025 i valori venali di mercato delle aree edificabili del territorio comunale di Martignana di Po con decorrenza dal 1° gennaio 2025;
- 2. DI APPROVARE** la suddetta Tabella A riportante i nuovi valori venali di mercato sopra richiamati, espressi in Euro/mq. da allegare al presente atto come parte integrante e sostanziale sotto la voce: "*Allegato I*";
- 3. DI STABILIRE** che qualora in una o più schede non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche o di altri provvedimenti in corso d'anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
- 4. DI DARE** massima divulgazione di quanto sopra stabilito, utilizzando i mezzi ritenuti più idonei, nonché di effettuare la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente;
- 5. DI DARE ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri prescritti dall' art.49. 1 del D.Lgs.vo n.267/2000 e s.m.;
- 6. DI INCARICARE** il competente responsabile del servizio ad effettuare le verifiche del caso circa l'obbligo di pubblicazione previsto dal D.lgs 14/03/2013 n° 33;

Successivamente

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**RAVVISATA** l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione: n.8 favorevoli, contrari zero, n.3 astenuti (Finardi, Meloni e Vietta);

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, 4° comma del D.Lgs.vo 18.08.2000 n.267 e s.m.i.

➤ Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 23/12/2024

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DA ATTRIBUIRE ALLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2025, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)**

---

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Si esprime **parere favorevole** di **regolarità tecnica** espresso ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

*Il Responsabile  
dell'MACROAREA III - Governo del Territorio*

F.to Dott. Alessandro Gozzi

Martignana di Po, addì 18/12/2024

---

### **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Si esprime **parere favorevole** in riguardo alla **regolarità contabile** di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Si attesta la **copertura finanziaria** ai sensi dell'art. 151, 4° comma, e dell'art. 153, 5° comma del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

*Il Responsabile  
dell'Area Finanziaria*

F.to Dott. Alessandro Gozzi

Martignana di Po, addì 18/12/2024

---

**RELAZIONE IN MERITO AL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI**  
**ai sensi dell'art. 7 comma 2 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'I.M.U**  
**- valori determinati all'anno 2025 -**

Considerata l'opportunità di definire per l'anno 2025 i valori delle aree, nel territorio comunale, comunque fabbricabili e con la sola esclusione delle aree agricole, si relaziona come segue :

1. la normativa principale di riferimento, oltre le varie sentenze, è disciplinata dal D.Lgs. 30.12.1992 n° 504 art. 5 comma 5°;
2. il Comune di **MARTIGNANA DI PO** è dotato di proprio Regolamento per la disciplina dell'IMU, nonché dello strumento urbanistico di P.G.T. vigente;
3. il Comune di **MARTIGNANA DI PO** ha approvato la variante generale 2 al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 30.11.2018 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 20 del 26.06.2019, pubblicata sul BURL n° 21 Serie avvisi e concorsi del 20.05.2020;
4. il Comune di **MARTIGNANA DI PO** ha adottato la variante generale al Piano di Governo del Territorio con delibera di Consiglio Comunale n° 36 del 21.11.2024;
5. la normativa pertinente le comunicazioni ai proprietari delle avvenute variazioni urbanistiche, ancorché della natura di area fabbricabile nel P.G.T., è disciplinata dall'art. 31 comma 20 della Legge 27.12.2002 n° 289;
6. la Legge Regionale n° 12/2005 distingue, nel procedimento di formazione del P.G.T., lo strumento del Documento di Piano, del Piano delle Regole del Piano dei Servizi ed assegnandone ruoli distinti e nel senso che :
  - le previsioni del DdP non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Art. 8 c. 3); la capacità edificatoria è subordinata alla acquisizione degli indici; tuttavia il valore delle aree ricomprese negli Ambiti di Trasformazione gode della vocazione edificatoria superiore alla valutazione degli Ambiti Agricoli e/o Aree destinate all'agricoltura;
  - il PdR individua il Tessuto Urbano Consolidato (T.U.C.) ed in esso il Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.) e le indicazioni contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (immediata edificabilità);
  - il PdS individua le aree di interesse collettivo preordinate all'asservimento pubblico, ma non preclude ai privati il ricorso ad uno strumento di programmazione negoziata attraverso il quale si determina anche una redistribuzione degli indici ancorché con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal DdP;
7. ai fini dell'imposta un'area deve essere considerata "fabbricabile" quando è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale (Cassazione, ordinanza n. 24747 del 06.12.2010) e con la sola esclusione dell'area il cui utilizzo è dimostrato ai soli fini pertinenziali del fabbricato sulla quale catastalmente insiste (area e fabbricato in una unica scheda catastale di U.I.);
8. la mancata indicazione di pertinenzialità dell'area, ancorché con proprio indice di utilizzazione fondiaria, ovvero area dotata di autonoma indicazione catastale, è viceversa un'area assoggettata all'imposta (Cassazione sentenza n° 19638 del 11.09.2009);
9. le aree inserite nel Piano dei Servizi (PdS), ancorché preordinate alla cessione volontaria a scorporo, sono classificate con indice di edificazione assegnato alla titolarità dell'area e/o ad essa trasferibile e quindi si ritiene compatibile l'attribuzione di un valore pertinente.

Nella pagina successiva si allega la tabella dei valori per l'anno 2025 ed a seguire, sino a nuovo aggiornamento richiesto.

Martignana di Po 16.12.2024

Il Tecnico Istruttore Attilio Geom. Valsecchi



*Attilio Valsecchi*

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Cremona	
	Iscrizione Albo N. 1600
Geometra Valsecchi Attilio	



**COMUNE DI MARTIGNANA DI PO**

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. G.G.

N. 72 DEL 16.12.2024  
IL SEGRETARIO COMUNALE



## Comune di MARTIGNANA DI PO

<b>tabella valori aree edificabili ai fini tributari – anno 2025</b>		
n°	destinazione urbanistica delle aree nel P.G.T. vigente	valore €/mq.
0	Ambito di Antica Formazione – Centro Storico.	vedi nota <sup>(1)</sup>
1	Nucleo Rurale storico. (cascine)	vedi nota <sup>(2)</sup>
2	Ambito Residenziale Consolidato. <sup>(3)</sup>	<b>55,00</b>
3	Ambito Residenziale di Completamento soggetto a Permesso di costruire convenzionato. <sup>(4)</sup>	<b>55,00</b>
4	Ambito di riqualificazione.	<b>50,00</b>
5	Ambito produttivo di completamento. <sup>(5)</sup>	<b>30,00</b>
6	Ambito artigianale – commerciale di completamento. <sup>(6)</sup>	<b>30,00</b>
7	Attrezzature per la mobilità – distributore carburanti.	<b>30,00</b>
8	Verde privato e ambito agricolo.	<b>5,00</b>
9	Viabilità comunale di previsione e di riqualificazione.	<b>5,00</b>
10	Parcheggi di previsione.	<b>5,00</b>
12	Ambito di Trasformazione Residenziale – A.T.R. (ex Zone “C”) con urbanizzazioni completate almeno al 60%.	<b>55,00</b>
13	Ambito di Trasformazione Residenziale – A.T.R. (ex Zone “C”) con urbanizzazioni incomplete al di sotto del 60%.	<b>30,00</b>
14	A.A.F. e A.R.C. – fabbricati collabenti <sup>(7)</sup>	<b>30,00 (8)</b>
15	N.A.F. e T.U.C. – fabbricati dichiarati inagibili	<b>50% di R.C.</b>

<sup>1</sup> valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale;

<sup>2</sup> valore intrinseco al fabbricato – rendita catastale;

<sup>3</sup> ex Zone “B”;

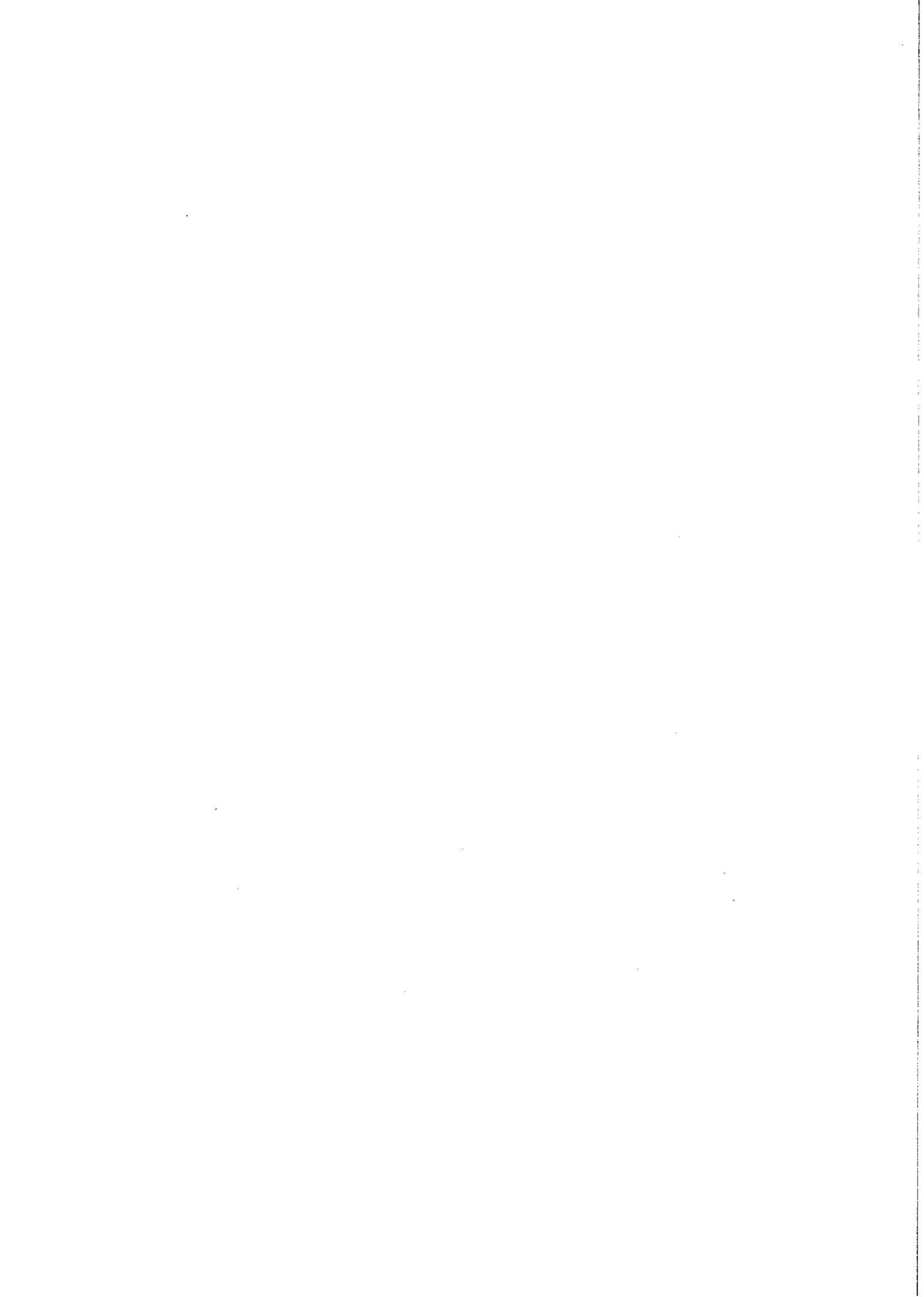
<sup>4</sup> ex Zone “B”;

<sup>5</sup> ex Zone “D”;

<sup>6</sup> ex Zone “D”;

<sup>7</sup> quando al fabbricato e/o all’U.I. vengono a mancare le caratteristiche di redditività e catastalmente censito in Cat. F/2;

<sup>8</sup> ovvero valore dichiarato con perizia tecnica.



Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to Dott. Alessandro Gozzi

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Maria Rita Nanni

---

### ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Deliberazione di Consiglio comunale n. 52 del 23/12/2024 avente per oggetto: **DETERMINAZIONE DEI VALORI DA ATTRIBUIRE ALLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2025, AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.)**

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, su conforme dichiarazione del messo comunale,

attesta che:

copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo del Comune il 28/12/2024 ed ivi rimarrà per quindici (15) giorni consecutivi sul sito web istituzionale [www.comune.martignanadipo.cr.it](http://www.comune.martignanadipo.cr.it) in attuazione del combinato disposto degli artt. 124, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (TUEL) ed art. 32, comma 1, della Legge 18 giugno 2009, n. 69.

Martignana di Po, 23/12/2024

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Maria Rita Nanni

---

### ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione diverrà esecutiva trascorsi dieci giorni dall'avvenuta pubblicazione (art. 134 del TUEL).

Martignana di Po, 23/12/2024

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Maria Rita Nanni

---

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Maria Rita Nanni

