



COMUNE DI OSTIANO
PROVINCIA DI CREMONA

ORIGINALE

Comunicata ai Capigruppo Consiliari
il Nr. Prot.

DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N. 114 del 26/11/2025

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE EDIFICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2026.**

L'anno DUEMILAVENTICINQUE il giorno VENTISEI del mese di NOVEMBRE alle ore 17:40 nella solita sala delle Adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presenza</i>
DOTT. POSIO CANZIO	SINDACO	S
POSIO NICOLA	ASSESSORE	S
FEROLDI LIVIA	ASSESSORE	S
<i>TOTALE Presenti</i> 3	<i>TOTALE Assenti</i> 0	

Assenti Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente giustificato

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DOTT. GALLONE GIUSEPPE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il DOTT. POSIO CANZIO, SINDACO, assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:
**DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2026.**

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- L'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, in riguardo alla potestà regolamentare dei comuni sulla disciplina delle loro entrate tributarie;
- L'articolo 1, comma 777, lettera d), della Legge n. 160/2019 in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- L'articolo 8 comma 2 del vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19/05/2020 ove si dispone che la Giunta Comunale può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici;
- L'articolo 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 con il quale si dà la definizione di area fabbricabile;

RICHIAMATO il comma 746, art.1 della succitata L. 160/2019 il quale stabilisce per le aree fabbricabili, che il valore e' 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.

VISTO il comma 741, lettera c), della succitata legge n. 160/2019, il quale richiamando l'art. 36, comma 2, del decreto-legge n. 223/2006, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248/2006, stabilisce che 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;

RITENUTO opportuno, con l'obiettivo di agevolare i contribuenti ai fini dell'esatta determinazione dell'imposta dovuta a titolo di IMU, in considerazione della mutevole variabilità dei valori venali rilevati sul mercato, di determinare, a fini meramente indicativi, nell'ambito della facoltà di indirizzo dell'attività di gestione degli uffici, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di stiano, così come definite ai sensi del DPR n. 138/1998 con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'Imposta municipale Propria di cui all'art. 1 comma 746 della Legge 160/2019;

ATTESO che con propria deliberazione n. 47 del 23/04/2014 venivano modificati i coefficienti per il calcolo del valore minimo delle aree fabbricabili ai fini ICI (di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 28/03/2011), e confermati con propria deliberazione n. 118 del 05/12/2019 come segue:

ZONA OMOGENEA	URBANIZZATA
----------------------	--------------------

A- Centro Storico (NAF) B1 – Residenziale di ristrutturaz. E recupero (NAF) B2 – Residenziale di Completam. semintensivo (Ambiti residenziali consolidati)	35,00 euro	
ZONA OMOGENEA	NON URBANIZZATA	URBANIZZATA
C – Residenziale in espansione	22,00 euro	32,00 euro
D1 – Produttivo esistente e di saturazione	12,00 euro	19,00 euro
D2 – Produttivo di espansione	12,00 euro	19,00 euro

e confermati i CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI:

1. I valori indicati sono esposti in € per mq. di superficie di area fabbricabile e sono riferiti alle aree fabbricabili residenziali, lottizzate e urbanizzate.
2. Per lottizzata, agli effetti della lettura della presente tabella deve intendersi un'area sulla quale l'edificabilità sia concreta ed immediata, e non debba essere preceduta dalla redazione - approvazione dell'autorità di uno strumento urbanistico attuativo, Piano Regolatore Particolareggiato o Piano di Lottizzazione o Piano di Recupero od altro. Si intendono pertanto lottizzate le aree sulle quali lo strumento di pianificazione urbanistica particolareggiata od attuativa sia già stato approvato e convenzionato ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero quelle per le quali tale strumento non sia richiesto (aree di completamento).
3. Un'area non lottizzata si intende di valore non superiore all'ottanta per cento di una corrispondente area lottizzata, e di valore non inferiore al più basso dei seguenti: valore pari ai cinquanta per cento dell'area lottizzata; valore pari all'area agricola; valore pari al prezzo di esproprio per area simile, secondo i valori correnti nel periodo di riferimento.
4. Per urbanizzata si intende un'area completa di tutti i pubblici servizi di acquedotto, fognatura, elettrodotto, gasdotto, strada, pubblica illuminazione, rete telefonica, e per la quale sia sufficiente la diretta costruzione con richiesta degli allacciamenti ai pubblici servizi da Indirizzare alle Aziende Pubbliche esercenti il servizio.
5. Nel caso che l'urbanizzazione risulti parziale, si procederà per interpolazione lineare tenendo presente che le urbanizzazioni consistono in: acquedotto; fognatura; elettrodotto; gasdotto; strada completa di: cassonetto, massiciata, pavimentazione, pozzetti e rete drenante per lo smaltimento dell'acqua piovana, marciapiedi, segnaletica, arredo, pubblica illuminazione, rete telefonica.
6. Si precisa che l'edificabilità delle aree è caratteristica che discende dal vigente P.G.T..

La presenza di eventuali vincoli di piano o l'esistenza di vincoli generali alla concreta edificabilità del suolo (vincoli cimiteriali, fasce di rispetto stradale, rispetto e tutela dei corsi d'acqua, vincoli paesaggistici, ecc.) sono rilevanti per il valore ma non per la natura dell'area che rimane edificabile, seppur con un minore valore economico rispetto ad un'area sprovvista di tali vincoli. (riduzione per vincoli giuridici di edificazione: applicazione del 30% del valore di riferimento dell'area).

RICHIAMATE:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20/12/2013 con la quale è stato adottato il nuovo P.G.T. del Comune di Ostiano, ai sensi dell'art. 13 della L. Regionale 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 07/08/2014 di approvazione definitiva del P.G.T. del Comune di Ostiano;

RITENUTO che i coefficienti già deliberati per gli anni dal 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 possano essere sostanzialmente ritenuti ancora attuali in quanto, a conoscenza dell'Area Tecnica di

questo Comune, non si sono verificati nel territorio comunale delle significative variazioni di prezzo sulle aree edificabili;

VISTO il Decreto Legislativo 504/1992;

VISTO il D. Lgs 267/00;

VISTO D.L. 201 del 06/12/2011;

VISTA la Legge 27 Dicembre 2019 n. 160;

ACQUISITO il parere favorevole, espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs.vo n. 267/2000;

ACQUISITO il parere favorevole, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile del presente atto, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs.vo n. 267/2000;

ALL'unanimità dei voti favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

1. **DI CONSIDERARE** la premessa narrativa quale parte integrante del presente atto, che qui si intende integralmente recepita e riportata al presente punto del dispositivo;
2. **DI CONFERMARE**, per l'anno 2026, i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Ostiano, con riferimento al vigente P.G.T., ai fini dell'Imposta Municipale Propria di cui all'art. 1 commi dal 739 al 783 della Legge 27 Dicembre 2019 n. 160, come già confermati con deliberazione G.C. n. 118 del 05/12/2019, espressi in €/m²:

ZONA OMOGENEA	URBANIZZATA	
A- Centro Storico (NAF) B1 – Residenziale di ristrutturaz. E recupero (NAF) B2 – Residenziale di Completam. semintensivo (Ambiti residenziali consolidati)	35,00 euro	
ZONA OMOGENEA	NON URBANIZZATA	URBANIZZATA
C – Residenziale in espansione	22,00 euro	32,00 euro
D1 – Produttivo esistente e di saturazione	12,00 euro	19,00 euro
D2 – Produttivo di espansione	12,00 euro	19,00 euro

3. **DI PRECISARE** che i valori venali medi orientativi delle aree edificabili site nel territorio comunale di Ostiano, qui approvati con l'obiettivo di agevolare i contribuenti ai fini dell'esatta determinazione dell'imposta dovuta a titolo di Imposta Municipale Propria (IMU), sono stati

determinati, a fini meramente indicativi, avuto 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.

4. **DI DARE ATTO** che i valori venali medi orientativi qui approvati per l'anno 2026 potranno essere utilizzati per la determinazione del valore imponibile delle aree edificabili assoggettate ad imposta site nel territorio comunale di Ostiano.
5. **DI FAR CONSTARE** che i valori medi di mercato espressi nella tabella allegata sono da ritenersi puramente indicativi, e quindi non vincolanti, al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi dell'articolo 1 comma 746 della L. 160/2019, sia da parte del soggetto passivo, sia da parte dell'Ufficio Tributi, cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.
6. **DI TRASMETTERE** in elenco la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione della stessa, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000;

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di provvedere
Con separata ed unanime votazione

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.L.gs 18.08.2000, n. 267.

COMUNE DI OSTIANO

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. 114

Del 26/11/2025

OGGETTO

DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2026.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO
--

Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere: FAVOREVOLE

Data 26/11/2025

Il Responsabile Di Area ARCH. LINI GIANFRANCO
--

IL RESPONSABILE DI RAGONERIA

Visto di REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE
--

Data 26/11/2025

Il Responsabile Servizi Finanziari DOTT.SSA TAGLIETTI ELISA
--



COMUNE DI OSTIANO
PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERA GIUNTA COMUNALE
N. 114 del 26/11/2025

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - ANNO 2026.**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
DOTT. POSIO CANZIO

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. GALLONE GIUSEPPE

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).