

	COMUNE DI BAREGGIO	G.C.	Numero:	28
			Data:	01/03/2023
OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2023.				

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventitre il giorno uno del mese di marzo alle ore 13.10 in forza del Regolamento di funzionamento della Giunta comunale approvato con delibera di C.C. n. 35 del 27.04.2022, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
Linda Colombo	Sindaco	S
Lorenzo Paietta	Vicesindaco	S
Nico Beltramello	Assessore	N
Roberto Pirota	Assessore	S
Domenico Bonomo	Assessore	N
Anna Lisa De Salvo	Assessore	S

TOTALE PRESENTI: 4

TOTALE ASSENTI: 2

Partecipa il Segretario Generale del Comune, dott.ssa Maranta Colacicco.

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco - Linda Colombo - assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2023.

Il Segretario comunale, all'inizio dei lavori chiede se i presenti, rispetto agli argomenti posti all'esame dell'odierna Giunta comunale, abbiano il dovere di astenersi, essendo coinvolti interessi propri o di loro parenti ed affini sino al 4° grado e in ogni caso qualora sussista l'esigenza alla luce del principio generale di imparzialità e trasparenza, ai sensi dell'art. 97 della Costituzione. Nessuno dei presenti dichiara la sussistenza del dovere di astensione.

Il Segretario comunale attesta che la presente seduta di Giunta comunale si è svolta in modalità mista, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento per il funzionamento della Giunta comunale, con il Sindaco dott.ssa Linda Colombo in presenza presso la residenza comunale, mentre l'Assessore Lorenzo Paietta, Assessore Pirota e l'Assessore Anna Lisa De Salvo in videoconferenza.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione Consiglio Comunale n. 130 in data 30.11.1999, esecutiva, si approvavano i criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per il periodo dal 1993 al 1995, nonché i valori venali minimi di riferimento;
- con atto Commissariale n. 12/2012, si confermavano i vigenti criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili vigenti e si stabilivano i valori venali minimi di riferimento per l'esercizio 2012;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 19.06.2019 è stata approvata la determinazione dei valori delle aree edificabili residenziali e produttive ai fini IMU – anno 2019;
- con la deliberazione Consiglio Comunale n. 43 del 15.07.2020 è stato approvato il Regolamento per l'applicazione della Nuova Imposta Municipale Unica (IMU) ai sensi della Legge n. 160/2019;
- la determinazione dei valori minimi di riferimento delle aree edificabili è propedeutica all'attività di controllo del servizio tributi;

ACCERTATO CHE:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 31.05.2021 è stata adottata la variante generale agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 04.11.2021 sono state approvate le controdeduzioni e gli atti costituenti la variante generale al Piano di Governo del Territorio;
- con determinazione n. 4 del 01.02.2022 il Responsabile del Settore Territorio, Ambiente e S.U.A.P. ha preso atto degli elaborati definitivi inerenti la “variante generale agli atti costituenti il Piano di Governo del territorio (PGT) a seguito della deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 04.11.2021;
- il 16.02.2022, Serie Avvisi e Concorsi n.7 è stata pubblicata sul BURL la variante al Piano di Governo del Territorio;

VISTA l'allegata relazione al fine della determinazione del valore delle aree edificabili e la relativa tabella avente ad oggetto "*Determinazione dei valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili – anno 2023*" nella quale sono indicati, ai sensi del Piano di Governo del Territorio vigente, gli ambiti dell'azzonamento, i relativi articoli di riferimento alle norme di attuazione, gli indici fondiari e valori espressi in €/mq;

VERIFICATO che i valori base sono stati rilevati mediante il ricorso ai valori medi di mercato in riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari per zona territoriale omogenea (zona OMI) forniti semestralmente dall'Agenzia della Entrate – ultima quotazione pubblicata: anno 2022 – semestre 1;

ATTESA la necessità di approvare i valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili al fine di facilitare i cittadini e gli operatori del settore nel recepimento delle intervenute modifiche;

PRECISATO che i valori riportati nella tabella allegata alla presente costituiscono un riferimento indicativo e tutelano il Comune nell'autolimitazione dei poteri di accertamento in quanto il comma 3 dell'articolo 13 "Valore venale delle aree edificabili" del Regolamento per l'applicazione della Nuova Imposta Municipale Unica (IMU) ai sensi della Legge n. 160/2019 in premessa che specifica che "*Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato.*"

VALUTATO di dare decorrenza all'aggiornamento della tabella dei valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili dalla data di esecutività della presente deliberazione;

VISTI:

- il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e per la Trasparenza (PTPCT) per il triennio 2022-2024 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 14 aprile 2022 e richiamata la sezione relativa alla preventivazione della corruzione e trasparenza del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) per gli anni 2022-2024 approvato mediante deliberazione di Giunta Comunale n. 194 del 28.11.2022;
- il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;
- i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai rispettivi Responsabili del Settore Territorio, Ambiente e SUAP e del Settore Finanziario, espressi ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147 bis, 1° comma del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Con voti unanimi e favorevoli

DELIBERA

- 1) di prendere atto che quanto espresso in premessa costituisce motivazione di quanto deliberato nel presente atto;
- 2) di determinare per l'esercizio 2023, ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini IMU, i valori delle aree edificabili indicate nella tabella allegata alla relazione del Responsabile del Settore Territorio Ambiente e S.U.A.P. che si allegano al presente atto e ne formano parte integrante e sostanziale;
- 3) di stabilire decorrenza dell'aggiornamento a partire dalla data di esecutività della presente deliberazione;

- 4) di demandare al Responsabile del Settore Territorio Ambiente e S.U.A.P. ogni adempimento conseguente alla presente deliberazione;
- 5) di comunicare la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
- 6) di dare atto che la presente Deliberazione ai sensi del D. Lgs. 14 marzo 2013 n. 33, aggiornato dal successivo D. Lgs. n. 97/2016, venga pubblicata sul sito web del Comune di Bareggio, nella sezione Amministrazione Trasparente.

***** CON VOTAZIONE UNANIME E SUCCESSIVA, LA PRESENTE DELIBERAZIONE VIENE DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA AI SENSI DELL'ART. 134, COMMA, 4 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 267 DEL 18 AGOSTO 2000 E S.M.I. stante la necessità a provvedere in merito.**



Bareggio, 27/02/2023

RELAZIONE AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata all'approvazione e aggiornamento delle indicazioni relative alle aree edificabili individuate dal Piano di Governo del Territorio vigente, oltre che alla revisione rispetto al Regolamento per l'applicazione della Nuova Imposta Municipale Unica (IMU) ai sensi della Legge n. 160/2019, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 15.07.2020.

Il comma 5 dell'articolo 10 "Determinazione della base imponibile" del sopra menzionato Regolamento prevede che *"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."*

Il comma 2 dell'articolo 13 "Valore venale delle aree edificabili" specifica che *"Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee, i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili, entro il termine per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n. 160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno."*

Alla luce di quanto previsto dal Regolamento per l'applicazione della Nuova Imposta Municipale Unica (IMU) si è quindi proceduto alla valutazione dei parametri di riferimento, necessari alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, con particolare riferimento alle modifiche intervenute al Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 04.11.2021 e pubblicato sul BURL il 16.02.2022 alla Serie Avvisi e Concorsi n. 7.

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI

Ai sensi del vigente Regolamento comunale dell'IMU il valore venale in comune commercio è conteggiato tenendo conto dell'azonamento territoriale di ubicazione, dell'indice edificabilità fondiaria, i valori medi rilevati sul mercato ed eventuali opportuni coefficienti di abbattimento.

L'azonamento territoriale è risultante dalla zonizzazione del P.G.T. vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 04.11.2021 indicato con gli acronimi di cui alle Norme di Attuazione del Piano stesso

L'indice di edificabilità fondiaria è il coefficiente previsto dal P.G.T. vigente che esprime la quantità massima di superficie o volume edificabile su una determinata superficie fondiaria comprensiva dell'edificato esistente. I valori base sono stati rilevati mediante ricorso ai valori medi di mercato in riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari per zona territoriale omogenea (zona OMI) forniti semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – ultima quotazione pubblicata: anno 2022 – semestre 1.

Nello specifico si è ritenuto congruo provvedere ad un'analisi dei valori pubblicati per ogni destinazione d'uso mediando tra la tipologia di immobile, lo stato conservativo (ottimo e normale) e l'ubicazione (centro e periferia). La risultanza è un valore medio tra tutti i parametri elencati con unità di misura €/mq.



COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Settore Territorio, Ambiente e S.U.A.P.

Responsabile: Arch. Gianpiero Galati

Tel: 02.902.58.1

E-mail: territorio@comune.bareggio.mi.it

Il valore venale dell'area fabbricabile espresso in €/mq quindi è il prodotto tra il valore medio desunto come sopra precisato dalla banca dati OMI per l'indice di fabbricabilità fondiaria del relativo azzonamento per il coefficiente dell'area nuda.

Si precisa che l'incidenza dell'area nuda è determinata nella misura del 25% per gli immobili residenziali e del 20% per gli immobili a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e attrezzature per lo spettacolo – culturali.

Inoltre è stato valutato opportuno applicare per le zone con pianificazione attuativa, implicando una cessione di aree per servizi pubblici, un coefficiente di abbattimento nella misura del 10% riferito alla medesima destinazione omogenea di ambito di P.G.T..

Per quanto riguarda le Aree di Trasformazione ai sensi del P.G.T. vigente, si è stimato il valore venale espresso in €/mq come risultanza della media tra i valori venali delle aree a destinazione residenziale abbattuta del 50% tenuto conto delle cessioni per aree a servizi pubblici e standard qualitativi aggiuntivi.

Inoltre tale parametro risulta allineato al valore rilevato con atti per il trasferimento del titolo di aree edificabili di recente registrazione.

In relazione alle aree per attrezzature pubbliche il valore venale è stato calcolato in riferimento ad una valutazione derivante da interpolazione dei valori attribuiti dai comuni contermini.

CONCLUSIONI

L'adozione da parte del Comune dei valori per le aree fabbricabili, costituisce il riferimento per l'accertamento dell'IMU e l'adeguamento delle stesse al Piano di Governo del Territorio, ai sensi del Regolamento per l'applicazione della Nuova Imposta Municipale Unica (IMU) ai sensi della Legge n. 160/2019, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 15.07.2020.

Tali valori, riportati nella tabella allegata alla presente relazione, costituiscono un riferimento indicativo e tutelano il Comune nell'autolimitazione dei poteri di accertamento in quanto il comma 3 dell'articolo 13 "Valore venale delle aree edificabili" specifica che *"Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato."*

**IL RESPONSABILE SETTORE
TERRITORIO AMBIENTE E S.U.A.P.**

Arch. Gianpiero Galati

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U.
445/2000 e del DLgs 82/2005 e rispettive norme collegate.*

COMUNE DI BAREGGIO

Determinazione dei valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili - **anno 2023** - ai sensi del P.G.T. vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 04.11.2021 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.7 del 16.02.2022

Ambiti del P.G.T.			
DESTINAZIONE	ARTICOLO NORME DI ATTUAZIONE	INDICE FONDIARIO espresso in mq/mq	VALORE espresso in €/mq

RESIDENZIALE A1	16 - 18	ESISTENTE	€ 227,81
RESIDENZIALE A1 P.A.			€ 205,03
RESIDENZIALE A2	16 - 18	ESISTENTE	€ 233,44
RESIDENZIALE A2 P.A.			€ 210,10
RESIDENZIALE B1	19	0,66	€ 285,31
RESIDENZIALE B1 P.A.			€ 256,78
RESIDENZIALE B2	20	0,40	€ 172,92
RESIDENZIALE B2 P.A.			€ 155,63
RESIDENZIALE B3	21	0,75	€ 324,22
RESIDENZIALE B3 P.A.			€ 291,80
INDUSTRIALE	22	0,80	€ 93,33
INDUSTRIALE P.A.			€ 84,00
ARTIGIANALE	22	0,80	€ 93,33
ARTIGIANALE P.A.			€ 84,00
DIREZIONALE	23	0,80	€ 232,00
DIREZIONALE P.A.			€ 208,80
COMMERCIALE	23	0,80	€ 228,00
COMMERCIALE P.A.			€ 205,20
ATTREZZATURE PUBBLICHE			€ 25,00
ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO - CULTURALI			€ 228,00

Aree di Trasformazione		
DESTINAZIONE	AMBITO	VALORE espresso in €/mq

AT 1	(Ex - Cartiera) Via Madonna Pellegrina - Via XXV Aprile	€ 125,00
AT 2	Via Trieste - Via XXV Aprile	€ 125,00
AT 3	(Ex - Alma) Via Papa Giovanni XXIII	€ 125,00
AT 4	Via Vigevano	€ 125,00
AT 5	Via Fabio Filzi	€ 125,00
AT 6	Via De Gasperi	€ 125,00
AT 7	Via Sant'Anna	€ 125,00



COMUNE DI BAREGGIO

SETTORE: SETTORE TERRITORIO, AMBIENTE E SUAP

DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2023.

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione di Giunta n. 45 del 27/02/2023 (Deliberazione n. 28 del 01/03/2023)

REGOLARITA' TECNICA

FAVOREVOLE

CONTRARIO

Bareggio, li 27.02.2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Gianpiero Galati

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).

REGOLARITA' CONTABILE

FAVOREVOLE

CONTRARIO

Bareggio, li 27.02.2023

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO

Claudio Daverio

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

	COMUNE DI BAREGGIO	G.C.	Numero:	28
			Data:	01/03/2023

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
COLOMBO LINDA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA COLACICCO MARANTA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).