

	<b>COMUNE DI BAREGGIO</b>	<b>G.C.</b>	<b>Numero:</b>	<b>238</b>
			<b>Data:</b>	<b>23/12/2024</b>
<b>OGGETTO:</b> DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2025.				

ORIGINALE

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventitre del mese di dicembre alle ore 18.10 nella Residenza Comunale, 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
Roberto Lonati	Vicesindaco	S
Lorenzo Paietta	Assessore	S
Francesco Capuano	Assessore	S
Raffaella Debora Gambadoro	Assessore	S
Nico Beltramello	Assessore	S

TOTALE PRESENTI: **6**

TOTALE ASSENTI: **0**

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

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco - dott.ssa 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 2025.**

Il Segretario Generale, 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, Assessore Roberto Lonati, Assessore Francesco Capuano e Assessore Raffaella Debora Gambadoro in presenza presso la residenza comunale, mentre Assessore Lorenzo Paietta e Assessore Nico Beltramello in videoconferenza.

**LA GIUNTA COMUNALE**

**PREMESSO CHE:**

- con deliberazione di 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 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;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 01.03.2023 è stata approvata la Determinazione dei valori venali delle aree edificabili ai fini IMU – anno 2023;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 21.02.2024 è stata approvata la determinazione dei valori venali delle aree edificabili ai fini IMU – anno 2024;
- 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, in Serie Avvisi e Concorsi n.7, è stata pubblicata sul BURL la variante al Piano di Governo del Territorio;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 21.02.2024 è stata approvata la determinazione dei valori venali delle aree edificabili ai fini IMU – anno 2024;

**VERIFICATO** che i valori medi di mercato in riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari per zona territoriale omogenea (zona OMI) forniti dall’Agenzia dell’Entrate anno 2023, a seguito di verifica effettuata, risultano pressoché invariati per l’anno 2024;

**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 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 alla riconferma della tabella dei valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili dell’anno 2024, come da tabella allegata alla relazione del Responsabile del Settore Territorio e SUAP;

#### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 20 luglio 2023, avente ad oggetto: “Approvazione linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato”;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 8 gennaio 2024, avente ad oggetto: “Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024/2026 – sezione strategica 2024/2026 – sezione operativa 2024/2026”;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 8 gennaio 2024, avente ad oggetto: “Approvazione Bilancio di Previsione 2024/2026 e relativi allegati”;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 24 gennaio 2024, avente ad oggetto: “Approvazione Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026: assegnazione ai Responsabili di Settore risorse finanziarie”;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 1° marzo 2024, avente ad oggetto “Approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2024-2026, così come successivamente aggiornato e modificato con deliberazione di G.C. n. 222/2024;

**VISTO** il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**ACQUISITI** gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore Territorio e SUAP e dal Responsabile del Settore Finanziario, ai sensi dei vigenti artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

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 2025, ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini IMU, la riconferma ai sensi del comma 3 dell'articolo 13, dei valori delle aree edificabili dell'anno 2024 indicate nella tabella allegata alla relazione del Responsabile del Settore Territorio e SUAP, come da relazione e tabella allegate al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) di comunicare la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

**\*\*\*\* CON VOTAZIONE SUCCESSIVA ED UNANIME LA PRESENTE DELIBERAZIONE VIENE DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE AI SENSI DELL'ART. 134, COMMA 4, DEL D.LGS. 18/08/2000 N. 267.**



Bareggio, 19/12/2024

**RELAZIONE DI RICONFERMA DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2024 PER L'ANNO 2025.**

***PREMESSA***

La presente relazione è finalizzata all'approvazione della riconferma delle indicazioni (anno 2024) 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 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*.

Il comma 3 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 riconferma dei parametri di riferimento, necessari alla determinazione del valore delle aree fabbricabili.

**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'azzoneamento territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità fondiaria, i valori medi rilevati sul mercato ed eventuali opportuni coefficienti di abbattimento.

L'azzoneamento 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 la zona territoriale omogenea (zona OMI) forniti semestralmente dall'Agenzia delle Entrate – quotazione pubblicata e riconfermata: anno 2023 – semestre 1, in quanto da verifica effettuata risultano pressoché invariati per l'anno 2024;

Nello specifico si è ritenuto congrui 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.

Il valore venale dell'area fabbricabile espresso in €/mq quindi è il prodotto tra il valore medio desunto come sopra precisato della 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 le 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 interpolazioni 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*



**COMUNE DI BAREGGIO**  
Città Metropolitana di Milano

**Settore Territorio e SUAP**

Responsabile: Arch. Gianpiero Galati

Tel: 02.902.58.1

E-mail: [territorio@comune.bareggio.mi.it](mailto:territorio@comune.bareggio.mi.it)

*versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato alla 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 E SUAP**  
*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 2025** - 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

<b>Ambiti del P.G.T.</b>			
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

<b>Aree di Trasformazione</b>		
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 E SUAP

### **DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2025.**

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione di Giunta n. 371 del 19/12/2024 (Deliberazione n. 238 del 23/12/2024)

#### **REGOLARITA' TECNICA**

FAVOREVOLE

CONTRARIO

---

---

Bareggio, li 19.12.2024

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 19.12.2024

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO

dott. 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

	<b>COMUNE DI BAREGGIO</b>	<b>G.C.</b>	<b>Numero:</b> <b>238</b>
			<b>Data:</b> <b>23/12/2024</b>

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  
dott.ssa 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).