



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
COMUNE DI CASSINETTA DI LUGAGNANO
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

ORIGINALE

AGGIORNAMENTO DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D. LGS. 447/97 - ANNO 2021.	Nr. Progr.	13
	Data	24-02-2021

L'anno duemilaventuno questo giorno ventiquattro del mese di febbraio alle ore 18:45 convocata con le prescritte modalità, si è riunita la Giunta Comunale, in videoconferenza.

Fatto l'appello nominale risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presenza</i>
BONA MICHELE	SINDACO	Assente
ORNATI PAOLA	ASSESSORE	Presente
CAPPELLARO DANIELE	ASSESSORE	Presente
<i>Totale Presenti</i> 2	<i>Totale Assenti</i> 1	

Assenti Giustificati i signori:

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, CARLO CARRERA.

In qualità di VICE SINDACO, PAOLA ORNATI assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATO l'art. 73 del Decreto Legge del 16.03.2020, recante "Disposizioni in materia di organi collegiali" che, al primo comma, prevede: "Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri il 31 gennaio 2020, i consigli dei comuni, delle province e delle città metropolitane e le giunte comunali, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal presidente del consiglio, ove previsto, o dal sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun ente";

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n. 6/2020 del 19.03.2020 avente ad oggetto: "DISPOSIZIONI PER IL FUNZIONAMENTO DELLA GIUNTA IN MODALITÀ A DISTANZA EX ART. 73 DEL DECRETO LEGGE N. 18 DEL 17.03.2020, recante: "Semplificazioni in materia di organi collegiali";

RICHIAMATI:

- l'art. 19 e l'all. 1 punto 10 del DL 183/2020;
- l'art. 1 c. 10 lett. o del DPCM 14.01.2021;
- la Delibera del Consiglio dei Ministri del 13 gennaio 2021, con la quale è stata approvata la proroga dello stato di emergenza in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili (GU Serie Generale n.15 del 20-01-2021);

DATO ATTO che la presente seduta è svolta a distanza ai sensi dei sopra citati provvedimenti, mediante videochiamata di gruppo, che consente al Segretario Comunale l'accertamento dell'identità degli intervenuti a distanza, nonché degli esiti della votazione - dei seguenti membri: Vice Sindaco Paola Ornati e Assessore Cappellaro Daniele;

ACCERTATO che tutti i componenti partecipanti hanno dichiarato espressamente che il collegamento garantisce ed assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta, si procede al suo regolare svolgimento;

DATO DUNQUE ATTO che la suddetta modalità di svolgimento della seduta ha consentito la contestuale partecipazione alla discussione ed alla votazione dell'argomento posto all'ordine del giorno da parte dei componenti dell'organo sopra indicati e del Segretario comunale e la comunicazione tra detti soggetti in tempo reale e simultaneo, nonché la piena ed adeguata percezione dello svolgimento della seduta da parte del Segretario comunale in qualità di verbalizzante;

PRECISATO che l'identità personale dei componenti, collegati secondo il sistema prescelto, è stata verificata da parte del Segretario comunale, in ogni fase, ovvero sia all'inizio della seduta, che durante la discussione che nella fase finale della votazione;

RICHIAMATA la Legge di Bilancio 2021 n. 178 del 30/12/2020 avente ad oggetto: "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023";

VISTO che in Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.13 del 18/01/2021 è stato pubblicato il decreto del Ministero dell'Interno del 13 gennaio 2021, recante "ulteriore differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021/2023 degli enti locali dal 31 gennaio 2021 al 31 marzo 2021", termine già differito (rispetto al termine ordinario del 31/12 di ogni anno previsto dal D.Lgs. 267/2000), al 31/01/2021 con Legge 17 luglio 2020, n. 77;

PREMESSO CHE:

- i comuni ai sensi dell'art. 59 (Potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili) del D. Lgs 446/97 possono, con proprio regolamento, *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta comunale sugli immobili sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso"*;
- con deliberazione consiliare n. 11 del 08/07/2014 è stato approvato un Regolamento IUC che comprende la disciplina delle sue tre componenti (IMU – TASI – TARI) e che sostituisce integralmente, a decorrere dal 1° gennaio 2014, il previgente regolamento IMU;
- il Comune di Cassinetta di Lugagnano, con deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 07/07/2015, ha individuato i valori venali in comune commercio per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dell'imponibile I.M.U.;

DATO ATTO che i riferimenti per l'individuazione delle aree fabbricabili, urbanizzate e non urbanizzate a destinazione residenziale, commerciale, industriale, artigianale così come definite ai sensi del D.P.R. n.138 del 1998, sono rimasti immutati dal 2015 in quanto è tuttora vigente il Piano di Governo del Territorio approvato con atto di Consiglio Comunale n° 1 del 26.02.2007;

RICHIAMATA la Legge di Bilancio 2020 n. 160 del 27/12/2019 avente ad oggetto: "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022", pubblicata sulla G.U. supplemento ordinario n. 304 del 30/12/2019;

PRESO ATTO che:

- ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" I.M.U. a decorrere dal 1° gennaio 2020;
- il citato articolo 1, al comma 738, provvede ad abrogare la T.A.S.I., le cui disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della "nuova" I.M.U.;
- i presupposti della "nuova" I.M.U. sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;
- la norma richiamata ha assoggettato all'I.M.U. tutti gli immobili situati nel territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;
- ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;
- ai sensi dell'art. 1, comma 742, il Comune è soggetto attivo dell'imposta introdotta e, dunque, ente impositore in relazione alla nuova I.M.U.;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 18/04/2020, avente ad oggetto: "Regolamento per l'applicazione dell'imposta Municipale Propria (IMU)" che all'art. 7 prevede quanto segue:

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 1, comma 746, della Legge n. 160 del 27 dicembre

2019, al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio tributi, la Giunta Comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate;

2. Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute, tenendo anche conto di valori risultanti da atti pubblici sottoscritti dal contribuente.

3. ...*(omissis)*.

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 18/04/2020, con la quale, preso atto che nel periodo intercorrente tra gennaio 2014 (periodo rilevamento dati della precedente deliberazione G.C. n. 44 del 07/07/2015) e gennaio 2019 (dati riferiti al 1° semestre 2019), sono state mediamente registrate le seguenti variazioni dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Cassinetta di Lugagnano:

- Riduzione media del 3% circa dei valori per gli immobili con destinazione residenziale
- Riduzione media del 5,5% circa dei valori per gli immobili con destinazione produttiva

per le finalità di cui all'art. 59 del D.Lgs 446/1997, è stata aggiornata la tabella di riferimento dei valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate, come segue con effetto dal 1° gennaio 2020:

	DESTINAZIONE D'USO B I T O	INDICE DI EDIFICABILITA' DEL P.G.T.	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE						BASE ESTIMATIVA
			ZONA TERRITORIALE UBICAZIONE		INDICE DI EDIFICABILITA'	DESTINAZIONE D'USO	ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI (2)		
			CENTRO EDIFICATO	RESTANTE TERRITORIO			AREE URBANIZZATE	AREE DA URBANIZZARE	
	RESIDENZIALE e COMPLEMENTARI	DENSITA' = VOLUME ESISTENTE	1,25	1,00	1,0	1,00	1,00	-	€ 70,00
A	GIAEDINI, VERDE, CORTILI	NESSUN VOLUME	1,25	1,00					€ 20,00
A1	RESIDENZIALE e COMPLEMENTARI (PIANI DI RECUPERO OBBLIGATORI)	VOLUME ASSEGNATO	1,25	1,00	1,0	1,00	1,00	-	€ 50,00
A2	RESIDENZIALE e COMPLEMENTARI (PIANI DI RECUPERO VIGENTI)	VOLUME CONVENZIONATO	1,25	1,00	1,0	1,00	1,00	-	€ 50,00
B1	AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	DENSITA' = VOLUME ESISTENTE	1,25	1,00	1,0	1,00	1,00	-	€ 80,00
B2	AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	DENSITA' = 1,20MC/MQ	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 100,00
B3	AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	DENSITA' = 1,50MC/MQ	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 110,00

B4-Z	RESIDENZIALE (VIA TRIESTE)	<i>VOLUME ASSEGNATO</i>	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 40,00
	RESIDENZIALE (VIA DUE PORTE) - Y	<i>VOLUME ASSEGNATO</i>	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 30,00
C1	P.L. VIGENTI	<i>VOLUME ASSEGNATO</i>	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 110,00
C2	VERDE PRIVATO INEDIFICATO	<i>VOLUME ASSEGNATO</i>	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 50,00
C2	VERDE PRIVATO EDIFICATO	<i>SLP ASSEGNATO</i>	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 70,00
D1	COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE	<i>DENSITA' = 0,80</i>	1,25	1,00	1,0	1,25	-	0,75	€ 85,00
D1	COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE	<i>SLP ASSEGNATA</i>	1,25	1,00	1,0	1,25	-	0,75	€ 85,00
D2	PLV INDUSTRIALE VIGENTE	<i>VOLUME CONVENZIONATO</i>	1,25	1,00	1,0	1,25	-	0,75	€ 85,00
E (1)	AGRICOLA	<i>DENSITA' = 0,03</i>	1,25	1,00	1,0	0,5	-	-	€ 2,50

PRESO ATTO che nel periodo intercorrente tra gennaio 2019 (periodo rilevamento dati della precedente deliberazione C.C. n. 17 del 18/04/2020 riferiti al 2° semestre 2018) e giugno 2020 (dati riferiti al 1° semestre 2020), sono state mediamente registrate le seguenti variazioni dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Cassinetta di Lugagnano:

- Una ulteriore riduzione media del 3% circa dei valori per gli immobili con destinazione residenziale;
- Riduzione media del 10% circa dei valori per gli immobili con destinazione produttiva (dato evidentemente imputabile alle difficoltà indotte sul mercato reale e sui rilevamenti dell'Agenzia delle Entrate tramite rogiti notarili dalle limitazioni emergenziali del Covid-19);

DATO ATTO che sulla presente deliberazione, ha espresso *parere favorevole*:

- il Responsabile dell'Area Tecnica, in ordine alla regolarità tecnica (art. 49, c.1 ed art.li 147 c.1 e 147 bis, c.1 del D.lgs. n. 267/2000), attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- il Responsabile dell'Area Finanziaria, in ordine alla regolarità contabile (art. 49, c.1 ed art.li 147 c.1 e 147 bis, c.1 del D.lgs. n. 267/2000) attestante il mantenimento degli equilibri finanziari e la copertura economica;

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto comunale;

Con voti unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, e i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate, sono i seguenti con effetto dal 1° gennaio 2021:

	DESTINAZIONE D'USO B I T O	INDICE DI EDIFICABILITA' DEL P.G.T.	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE						BASE ESTIMATIVA
			ZONA TERRITORIALE UBICAZIONE		INDICE DI EDIFICABILITA'	DESTINAZIONE D'USO	ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI (2)		
			CENTRO EDIFICATO	RESTANTE TERRITORIO			AREE URBANIZZATE	AREE DA URBANIZZARE	
	RESIDENZIALE e COMPLEMENTARI	DENSITA' = VOLUME ESISTENTE	1,25	1,00	1,0	1,00	1,00	-	€ 65,00
A	GIAEDINI, VERDE, CORTILI	NESSUN VOLUME	1,25	1,00					€ 20,00
A1	RESIDENZIALE e COMPLEMENTARI (PANI DI RECUPERO OBBLIGATORI)	VOLUME ASSEGNATO	1,25	1,00	1,0	1,00	1,00	-	€ 50,00
A2	RESIDENZIALE e COMPLEMENTARI (PANI DI RECUPERO VIGENTI)	VOLUME CONVENZIONATO	1,25	1,00	1,0	1,00	1,00	-	€ 50,00
B1	AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	DENSITA' = VOLUME ESISTENTE	1,25	1,00	1,0	1,00	1,00	-	€ 75,00
B2	AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	DENSITA' = 1,20MC/MQ	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 95,00
B3	AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	DENSITA' = 1,50MC/MQ	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 105,00
B4-Z	RESIDENZIALE (VIA TRIESTE)	VOLUME ASSEGNATO	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 40,00
	RESIDENZIALE (VIA DUE PORTE) - Y	VOLUME ASSEGNATO	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 30,00
C1	P.L. VIGENTI	VOLUME ASSEGNATO	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 105,00
C2	VERDE PRIVATO INEDIFICATO	VOLUME ASSEGNATO	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 50,00
C2	VERDE PRIVATO EDIFICATO	SLP ASSEGNATO	1,25	1,00	1,0	1,00	-	0,75	€ 65,00
D1	COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE	DENSITA' = 0,80	1,25	1,00	1,0	1,25	-	0,75	€ 77,00
D1	COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ARTIGIANALE	SLP ASSEGNATA	1,25	1,00	1,0	1,25	-	0,75	€ 77,00
D2	PLV INDUSTRIALE VIGENTE	VOLUME CONVENZIONATO	1,25	1,00	1,0	1,25	-	0,75	€ 77,00
E (1)	AGRICOLA	DENSITA' = 0,03	1,25	1,00	1,0	0,5	-	-	€ 2,50

2. **DI DARE ATTO** che la valutazione originaria è stata effettuata nel 2014 sulla base di importi arrotondati alla decina di euro e, in sede di verifica e aggiornamento con il presente atto, sono state apportate modifiche ai valori degli immobili con destinazione residenziale, che hanno subito una riduzione media complessiva del 6% circa rispetto al 2014, con arrotondamento ai multipli di 5,00 euro, mentre sono state apportate riduzioni del 15% per le aree a destinazione produttiva;

3. **DI PRECISARE** che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

4. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo on line del Comune di Cassinetta di Lugagnano (MI) per quindici giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti della

Legge n. 69/2009 e ss.mm.ii. nonché nelle apposite sezioni del portale “Amministrazione trasparente” ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 14.03.2013, n. 33 così come aggiornato con il D.Lgs. 25.05.2016, n. 97;

5. **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000, per poter predisporre nell'immediato il progetto di Bilancio 2021/2023.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

IL RESPONSABILE DEL SETTORE	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA ha espresso parere : FAVOREVOLE
	IL RESPONSABILE DEL SETTORE <i>Luca Croce</i>

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE ha espresso parere : FAVOREVOLE
	IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI <i>ELENA LIBERALI</i>

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO
PAOLA ORNATI

IL SEGRETARIO COMUNALE
CARLO CARRERA

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005 “Codice dell’Amministrazione digitale”