

1) 	2) ente COMUNE DI MONTANASO LOMBARDO Codice Ente 11036	3) sigla G.C.	4) numero 107	5) data 27/11/2024
6) oggetto DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO IMU ANNO 2025				
Codice deliberazione				

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **2024**, addì **ventisette** del mese di **Novembre** alle ore **18:40**, nella Residenza Municipale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente, si è riunita la **Giunta Comunale**.

Eseguito l'appello risultano:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza	Assenza
FERRARI LUCA	Sindaco	X	
MAGLIO GIANLUCA	Assessore esterno	X	
COLAUTTI ANNALARA	Assessore esterno	X	

Presenti: 3 Assenti: 0

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **Dott.ssa Irene Panzera**.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco, **Luca Ferrari**, assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- il comma 738 che stabilisce che "... A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783. ...";

- il comma 741, lett. d) che stabilisce che "...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...";

- il comma 746 che stabilisce 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ...";

- il comma 777, lett. d) che stabilisce che i Comuni possono "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 sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso";

VISTO il vigente Regolamento per l'applicazione dell'I.M.U., approvato con deliberazione n. 17 del Consiglio Comunale in data 29/07/2020, ed in particolare l'art. 7 - comma 1 – che testualmente prevede: "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";

CONSIDERATO:

- che per la verifica sulla congruità dei pagamenti effettuati in relazione alle aree edificabili, si rende, pertanto, necessario attribuire alle stesse un valore in funzione dell'anno di riferimento e della destinazione prevista dal Piano di Governo del Territorio;

- che tale facoltà era già prevista ai fini I.C.I. ed in tal senso la Giunta ha sempre deliberato, anche al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso e fornire un ausilio ai contribuenti dichiaranti;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n.16 del 13/07/2013, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio del Comune di Montanaso Lombardo nel quale sono stati individuati i nuovi ambiti di trasformazione urbanistica;

RICHIAMATA, altresì, la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 27/04/2018, esecutiva, avente per oggetto: "Proroga, ai sensi dell'art. 5, comma 5, della L.R. 28.11.2014 n. 31 e s.m.i., dei termini di validità del Documento di piano, atto costituente il Piano di Governo del Territorio";

RITENUTO di dover stabilire al fine della limitazione del potere di accertamento in materia di I.M.U., il valore venale delle aree fabbricabili per l'anno di imposta 2025;

VISTA la relazione predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, allegata alla presente come parte integrante e sostanziale come Allegato sub A), da cui si rileva che i valori venali minimi di riferimento delle aree edificabili sono stati determinati come segue:

Destinazione d'uso	Zona urbanistica del Piano di Governo del Territorio	Valori al mq.
Residenziale	TCR – Tessuto Consolidato Residenziale/ATR Ambito di trasformazione Residenziale	€100,61
Industriale e Artigianale	TCP – Tessuto Consolidato Produttivo/ATP Ambito di Trasformazione Produttiva	€ 90,55
Commerciale	TCC – Tessuto Consolidato Commerciale/ATC Ambito di Trasformazione Commerciale	€ 110,68

ATTESA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

ACQUISITI i pareri favorevoli di cui all'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole, resa nelle forme di legge;

DELIBERA

1) di approvare la relazione predisposta dal Responsabile dell'Ufficio tecnico con la quale vengono determinati per l'anno 2025 ai fini della tassazione I.M.U., i valori venali minimi di riferimento delle aree edificabili come di seguito:

Destinazione d'uso	Zona urbanistica del Piano di Governo del Territorio	Valori al mq.
Residenziale	TCR – Tessuto Consolidato Residenziale/ATR Ambito di trasformazione Residenziale	€100,61
Industriale e Artigianale	TCP – Tessuto Consolidato Produttivo/ATP Ambito di Trasformazione Produttiva	€ 90,55
Commerciale	TCC – Tessuto Consolidato Commerciale/ATC Ambito di Trasformazione Commerciale	€ 110,68

2) Di dare atto che i valori indicati in tabella rappresentano valori medi di stima da confrontare col valore dichiarato dal contribuente, precisando che gli stessi sono considerati come minimi e deliberati al solo scopo di fornire al servizio tributi uno strumento volto alla limitazione del potere di accertamento del Comune;

3) Di dichiarare, con separata votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4^ comma, del D.Lgs. n. 267/2000, ravvisata l'urgenza del deliberato, al fine di procedere con le operazioni finalizzate all'approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2025-2027 entro il termine di legge.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

Il Sindaco
Luca Ferrari
(sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Irene Panzera
(sottoscritto digitalmente)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE.

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO IMU ANNO 2025

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E CORRETTEZZA AMMINISTRATIVA

(Art. 49, comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)
(Art. 147 bis, comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Il/la sottoscritto/a Responsabile del Settore proponente,

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto da sottoporre all'esame della Giunta Comunale

esprime parere favorevole

in ordine alla regolarità tecnica degli atti.

Montanaso Lombardo, 26/11/2024

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
Francesca Boux / Arubapec S.p.a.
(sottoscritto digitalmente)

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO IMU ANNO 2025

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Art. 49, comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)
(Art. 147 bis, comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

La sottoscritto/a Lorena Celestina Masmi / ArubaPEC S.p.A., Responsabile del Settore economico finanziario,

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto da sottoporre all'esame della Giunta Comunale,

esprime parere favorevole

in ordine alla regolarità contabile.

Montanaso Lombardo, parere favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Lorena Celestina Masmi / Arubapec S.p.a.
(sottoscritto digitalmente)

1) 	2) ente COMUNE DI MONTANASO LOMBARDO Codice Ente 11036	3) sigla G.C.	4) numero 107	5) data 27/11/2024
6) oggetto DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO IMU ANNO 2025				
Codice deliberazione				

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69) per quindici giorni consecutivi dal 11/12/2024 al 26/12/2024.

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Si da atto che del presente verbale è stata inviata comunicazione ai capigruppo consiliari in data 11/12/2024 ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line di questo comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Montanaso Lombardo, 11/01/2025

Il Segretario Comunale
 Irene Panzera / Arubapec S.p.a.
(sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI MONTANASO LOMBARDO

Area Tecnica

DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO IMU - ANNO DI IMPOSTA 2025

RELAZIONE TECNICA

La sottoscritta Arch. Francesca Boux, in qualità di Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Montanaso Lombardo, su richiesta dell'Amministrazione comunale, ai fini della valutazione delle aree ubicate nel territorio comunale ed in relazione alla classificazione urbanistica del PGT, ha redatto la presente relazione di stima.

Premesso che, in relazione alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini dell'attività di accertamento tributario, rimane valido quanto stabilito dal comma 1, lettera g), dell'art. 59 del DLgs. n. 446/1997, che stabilisce quanto segue: "...i Comuni possono [...] determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre a massimo l'insorgenza del contenzioso".

Ciò premesso, tale norma attribuisce, quindi, al Comune la facoltà di stabilire periodicamente i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, fornendo ai contribuenti un parametro di riferimento per quantificare il valore imponibile delle aree edificabili possedute, altrimenti di ardua e soggettiva determinazione.

Considerato:

1. Che il valore venale non è un dato né immutabile né definibile in modo aprioristico in quanto la variazione è conseguente all'andamento del mercato immobiliare nel medio e lungo periodo;
2. Che la strumentazione urbanistica (PGT) disciplinata dalla Legge regionale 11 marzo 205 n. 12, ha modificato, per certi aspetti, le condizioni giuridiche delle aree edificabili differenziando quanto disposto nel Documento di Piano (art. 8 L.R. 12/05 e s.m.i.) rispetto a quanto disciplinato nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi (artt. 9 e 10 della L.R. 12/05 e s.m.i.), determinando differenze da considerare ai fini della presente perizia;
3. Che i valori da attribuire alle aree in esame devono pertanto considerare le reali modalità attuative, le condizioni giuridiche delle aree oggetto di stima, le destinazioni d'uso ammesse e le potenzialità edificatorie;
4. Che la metodologia estimativa adottata (metodo sintetico comparativo) si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche analizzate e stimate per le aree edificabili nelle diverse destinazioni da parte dell'Agenzia del Territorio (valori OMI) – Banca dati delle

quotazioni immobiliari-dalla C.C.I.A.A. di Lodi;

Ravvisata la necessità di prevedere la revisione delle valutazioni delle aree, al fine di predisporre una perequazione dei valori, determinati in funzione delle reali capacità di trasformazione e in riferimento alla situazione urbanizzativa dei suoli:

AREE RESIDENZIALI

Valore medio ordinario di mercato=€ 110,68/mq

Valore medio ordinario di mercato unitario-fonti Osservatorio Agenzia delle Entrate=€ 90,55/mq

Valore medio ordinario di mercato-fonti C.C.I.A.A.=€ 100,61/mq

Valore= €100,61/mq

AREE PRODUTTIVE

Valore medio ordinario di mercato=€ 100,61/mq

Valore medio ordinario di mercato unitario-fonti Osservatorio Agenzia delle Entrate=€ 80,49/mq

Valore medio ordinario di mercato-fonti C.C.I.A.A.=€ 90,55/mq

Valore=€ 90,55/mq

AREE COMMERCIALI

Valore medio ordinario di mercato=€ 120,73/mq

Valore medio ordinario di mercato unitario-fonti Osservatorio Agenzia delle Entrate=€ 100,61/mq

Valore medio ordinario di mercato-fonti C.C.I.A.A.=€ 110,68/mq

Valore=€ 110,68/mq

I valori di mercato sopra riportati sono stati aggiornati rispetto all'anno 2024 applicando la variazione ISTAT relative al costo di costruzione degli edifici residenziali (*riferimento giugno 2023 - giugno 2024*)

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra indicate si allega alla presente una tabella di sintesi per la valutazione delle aree classificate nella strumentazione urbanistica (PGT):

Destinazione d'uso	Zona urbanistica del Piano di Governo del Territorio	Valori al mq.
Residenziale	TCR – Tessuto consolidato residenziale/ ATR Ambito di trasformazione Residenziale	€100,61
Industria e Artigianale	TCP – Tessuto consolidato produttivo/ ATP Ambito di trasformazione Produttiva	€ 90,55
Commerciale	TCR – Tessuto consolidato residenziale/ ATR Ambito di trasformazione Residenziale	€ 110,68

Novembre 2024

IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA
(Arch. Francesca Boux)