

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

G. C. N. 160

DATA 11.12.2020

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE
EDIFICABILI AL FINE DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO PER
L'ANNO 2021

L'anno 2020 addì 11 del mese di Dicembre alle ore 22:20, nella sala delle
adunanze, in videoconferenza secondo le disposizioni del Decreto Sindacale n. 10
del 27.03.2020, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente
normativa, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sindaco FABRIZIO PAGANI.

Risultano presenti gli Assessori:

- | | |
|--------------------|------------|
| 1. ANDREA APOSTOLO | in sede |
| 2. VALERIA FASOLA | in sede |
| 3. IRENE ZAPPALA' | a distanza |
| 4. SAVINA FRONTINO | in sede |
| 5. ROSSELLA NIGRO | in sede |

Partecipa il Segretario Generale Dott. Salvatore Ferlisi.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta la seduta per
la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AL FINE DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO PER L'ANNO 2021

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI i commi dal 739 al 783 dell'articolo 1 della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020), con i quali è stata istituita l'Imposta Municipale Propria (nuova IMU) con decorrenza dal 1° gennaio 2020;

DATO ATTO che:

- il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal possesso di immobili, ivi comprese le aree edificabili, la cui definizione è indicata al comma 741 lettera d) della suddetta Legge;
- la base imponibile dell'IMU, ai sensi del comma 745 della L. n. 160/2019, è costituita dal valore degli immobili;

VISTO il comma. 746, della sopra citata L. n.160/2019 il quale prevede: *“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”*;

VISTO il regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (nuova IMU), che prevede la definizione periodica del valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di limitare il contenzioso relativamente all'attività di accertamento, in particolare come previsto dall'art. 8 denominato “Determinazione del valore delle aree fabbricabili” che al comma 1 recita: *“Ai sensi dell’articolo 1, comma 777, lettera d) della Legge n. 160/2019 (legge di bilancio 2020), l’Amministrazione, con specifico provvedimento, determina periodicamente il valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale. ...omissis.....*;

RISULTA pertanto necessario stabilire i valori venali di riferimento indispensabili per definire la base imponibile e calcolare esattamente l'imposta;

RAVVISATA pertanto l'opportunità di determinare i valori medi di stima delle aree fabbricabili con la presente delibera,

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 174 del 02/12/2019 con la quale si sono determinati i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2020;

CONSIDERATO che nel listino immobiliare della camera di commercio non vengono più riportati i valori dei terreni edificabili;

RITENUTO di poter far riferimento per l'anno 2021 alla relazione tecnica predisposta dal Settore Territorio per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU, allegata al presente atto;

VISTI:

- gli artt. 151 – comma 4 – e 183 del Decreto Legislativo n° 267/2000 (TUEL);
- la Legge n° 241 del 07/08/1990;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il vigente Regolamento dei procedimenti amministrativi;



1. DI DETERMINARE ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2021, che i valori venali di riferimento per la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili sono quelli di cui alla relazione tecnica allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale.

Sulla presente proposta di deliberazione sono espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18/8/2000 n. 267/2000 (TUEL) e successive modificazioni ed integrazioni, i seguenti pareri:

Parere tecnico **!X!** regolare
 — Non regolare per i seguenti motivi:.....
 — non necessita di parere in quanto
 mero atto di indirizzo

Il Responsabile del Settore
f.to dott. Pietro Cervadoro

Data 9/12/2020

Parere contabile **!X!** regolare
 — Non regolare per i seguenti motivi:.....
 — non necessita di parere in quanto l'atto non comporta
 né impegno di spesa né diminuzione di entrata

Il Responsabile del Settore
f.to dott. Pietro Cervadoro

Data 9/12/2020

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione sopra riportata e le conseguenti determinazioni;
- Visti i pareri espressi dagli organi interni ai sensi dell'art. 49-comma 1 del D.Lgs.267/2000

APPROVA

- La proposta in oggetto, senza modificazioni, con voti favorevoli unanimi resi nelle forme legali.
- Valutata inoltre, per i motivi esposti, l'urgenza di darne immediata esecuzione.

DICHIARA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Il presente atto ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.267/2000 (TUEL), con voti unanimi favorevoli resi nelle forme legali



**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI
RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2021**

Approvata con atto di G.C. __ del __/__/2020

PREMESSA

Con la legge 27 dicembre 2019, n. 160 è stata istituita, con decorrenza 1 gennaio 2020, l'Imposta Municipale Propria (nuova IMU), avente come presupposto il possesso di immobili.

Il vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU), prevede all'art.8 la definizione periodica del valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di limitare il contenzioso relativamente all'attività di accertamento, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Risulta pertanto necessario definire in modo anticipato prima della scadenza dei termini di versamento per l'anno d'imposta 2021 i valori venali di riferimento necessari per definire la base imponibile e calcolare esattamente l'imposta.

E' anzitutto, necessario procedere alla determinazione della base imponibile che, secondo quanto stabilito dalla L. 27/12/2019, n.160, è costituita dal valore 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.

Appare evidente che nel determinare i valori delle aree edificabili è necessario considerare attentamente ciascuno degli elementi contenuti nelle richiamate disposizioni legislative.

Esistono diversi osservatori dei prezzi del mercato immobiliare dai quali è possibile trarre i valori base per definire una tabella utilizzabile ai nostri fini.

Ordinariamente vengono pubblicati periodicamente anche i valori minimi e massimi delle aree fabbricabili per ciascun comune. Tali valori però non possono tenere conto delle specificità dei terreni, nonché dei fattori menzionati nel richiamato decreto.

Occorre quindi determinare, per ciascuna delle variabili di cui sopra, dei coefficienti correttivi per adattare il valore indicativo di riferimento di un'area rispetto alle diverse situazioni che si riscontrano sul territorio. Così operando risulta possibile, inserendo per ogni anno il nuovo valore di riferimento, ottenere i valori aggiornati per ciascuna zona omogenea del territorio comunale.

A) INDIVIDUAZIONE DEI VALORI BASE DI RIFERIMENTO

Si è proceduto, in via preliminare, alla raccolta dei dati pubblicati sulla rivista "rilevazione dei prezzi degli immobili" curata dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Monza Brianza in collaborazione con il CAAM

I valori presi in considerazione, relativi ai terreni siti in Nova Milanese, riportati nel PROSPETTO 1 sono quelli relativi ai terreni "zona periferica valori minimi"

PROSPETTO 1	
Periodo di Riferimento	€/Mc min/max
2013	180/230
1 semestre 2014	170/210
2 semestre 2014	160/200
2015	150/180
2016	150/180
2018	150/180

Per gli anni successivi nel listino immobiliare della camera di commercio non sono stati più riportati i valori dei terreni edificabili.

Dalle indicazioni fornite dall'Ufficio Gestione del Territorio risulta essere per l'anno 2021:

PROSPETTO 2	
1/1/2021	€/MC 155,00

B) INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITÀ

Per far fronte all'ampia casistica prevista dagli strumenti urbanistici a riguardo degli indici di edificabilità, nonché ai diversi parametri di misurazione degli stessi (mc/mq- mq/mq) si è ritenuto opportuno adottare un parametro di misurazione uniforme, in modo tale da considerare l'assunzione di un valore unitario omogeneo di riferimento: il parametro individuato è, per detta ragione, il metro quadrato di s.l.p. corrispondente alla superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di area edificabile (superficie fondiaria). Pertanto il valore mq. di s.l.p. ottenuto moltiplicando il dato del prospetto 2 per l'altezza virtuale (mt.3,00)

PROSPETTO 3	
1/1/2021	€/mq. s.l.p. 465,00

C) INDIVIDUAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Una volta stabiliti i valori base di riferimento è necessario determinare dei coefficienti correttivi con riguardo ai seguenti profili:

PROSPETTO 4		
Destinazione d'uso	Coefficiente	Valore €/mq. slp arrotondati
1. Residenziale	1,00	a) 465,00
2. Commerciale/terziario/produttivo	0,25	b) 116,00
3. Residenziale all'interno di comparti da sottoporre a piani attuativi	0,90*a)	418,50
4. Commerciale/direz/produttivo da sottoporre a piani attuativi	0,90*b)	104,00
5. aree a servizi comunali - ex aree c.d. a standard con diritti/crediti edificatori con i.e. sia dello 0,11 residenziali e 0,44 produttivo = superficie territoriale- viene stabilito un abbattimento ai fini fiscali rispetto al valore espresso nella delibera di C.C. di determinazione dei valori determinazione per l'anno 2021 delle quantità, qualità e prezzi di cessione di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie di cui alle leggi 167/62, 865/71 e 457/78,...".	0,055*a)	25,00

D) CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Un ulteriore coefficiente correttivo è stato, inoltre, previsto per fattispecie, ordinariamente riscontrate nella prassi, dove risulta ridotta o, addirittura, pressoché totalmente inibita la capacità edificatoria, circostanze queste che possono riscontrarsi in non infrequenti casi nei quali l'effetto griglia delle disposizioni edilizie non consentano l'utilizzazione ai fini fabbricativi, parziale od integrale, dei lotti fondiari; è questo il caso, ad esempio, di lotti che abbiano una configurazione tale da non permettere, nel rispetto di tutte le disposizioni edilizio-urbanistiche (distacchi rispetto ai confini privati, distacchi tra pareti finestrate, distacchi rispetto a zone urbanistiche non omogenee, fasce di rispetto) una piena ed autonoma utilizzazione edificatoria dell'area. Per le fattispecie sopra illustrate viene stabilito un coefficiente variabile tra lo **0,30** (nell'ipotesi di inedificabilità di fatto) e lo **0,60** proporzionalmente alla riduzione della capacità edificatoria rispetto a quella astrattamente possibile



utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona urbanistica di appartenenza. La determinazione complessiva del valore dell'area deve comunque tener conto sia del tipo di vincolo (es. presenza di elettrodotto di dimensioni incompatibili con l'edificazione, fondo intercluso, aree in fasce di rispetto, presenza di attività altamente inquinanti, irrealizzabilità del piano attuativo, lotto inferiore al minimo), sia del presunto valore di cessione della cubatura.

CONCLUSIONE

Conclusivamente i parametri come sopra individuati sono tali da consentire di determinare i valori venali di riferimento delle aree edificabili.

Il valore determinato rappresenta comunque un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Salvatore Ferlisi

IL SINDACO
f.to Fabrizio Pagani

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Il sottoscritto Segretario Generale dispone che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, copia della presente deliberazione sia pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n. 69 e s. m. i. per quindici giorni consecutivi dal 13.01.2021 al 28.01.2021

lì, 11.01.2021

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Salvatore Ferlisi

Registro Pubbl. n.

Pubblicato all'Albo Pretorio dal al

lì,

L'OPERATORE INCARICATO DELL'ALBO PRETORIO

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica ai sensi dell'art. 8 dello Statuto Comunale che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line nel periodo sopra specificato.

IL SEGRETARIO COMUNALE

ESECUTIVITA' DELL'ATTO

La su estesa deliberazione:

- !_! contestualmente all'affissione all'albo, è stata comunicata ai capigruppo consiliari;
- !_! divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale ai sensi dell'art.134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/8/2000, n. 267;
- !_! è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs18/8/2000, n. 267.

lì,

IL SEGRETARIO COMUNALE