

CODICE COMUNE 11018	Delibera	Numero	Data
 Città di Magenta	Giunta Comunale	163	13/11/2024
OGGETTO: DETERMINAZIONE PER IL 2025, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS. N. 446/1997.			

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemilaventiquattro addì tredici del mese di Novembre

nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale ed all'appello sono risultati:

Nome	Qualifica	Presenza
DEL GOBBO LUCA	SINDACO	SI
TENTI ENZO MARIA	VICE SINDACO	SI
GELLI SIMONE	ASSESSORE	SI
BONFIGLIO MARIA STEFANIA	ASSESSORE	AG
CUCINIELLO MARIAROSA	ASSESSORE	SI
CHIODINI GIAMPIERO	ASSESSORE	SI

PRESENTI: 5 ASSENTI: 1

Assiste il Segretario Generale Avv. Diana Rita Naverio.

Il Dott. Luca Del Gobbo - Sindaco assume la PRESIDENZA e, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

CITTÀ DI MAGENTA

OGGETTO: DETERMINAZIONE PER IL 2025, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS. N. 446/1997.

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- l'art. 48, comma 2 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- il Decreto Legislativo 15.12.1997, n. 446;
- il Decreto Legislativo 30.12.1992, n. 504;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 06.06.2001, n. 380;
- la Legge Regionale 11.03.2005, n.12;
- la Legge 22.12.2011, n. 214;

Richiamati:

- le Linee programmatiche di mandato 2022 - 2027 di questa Amministrazione presentate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 09.11.2022;
- la Deliberazione Consiliare n. 50 del 21.12.2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026 ed i relativi allegati;
- la Deliberazione Consiliare n. 16 del 29.04.2024 con la quale è stata approvata la prima variazione al Bilancio di Previsione 2024/2026 ed i relativi allegati;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 10.01.2024, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2024 e il triennio 2024 - 2026 limitatamente ai soli aspetti finanziari;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 29.11.2023 con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024 - 2026;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 17.04.2024 con la quale è stata approvata la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024-2026 per la sola parte relativa al Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024/2026 e l'Elenco annuale Opere Pubbliche 2024;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 29.04.2024, con la quale è stata approvata la variazione alla Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024 - 2026;
- il Regolamento IMU, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27/2020;

Visto l'art. 13 del Decreto Legge n. 201/2011 convertito in Legge 22.12.2011, n. 214, che ha introdotto, a decorrere dall'anno 2012, l'istituzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), che ha come presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del Decreto Legislativo 30.12.1992, n. 504;

Visto l'art. 59, comma 1, lett. g) del Decreto Legislativo 15.12.1997, n. 446, il quale attribuisce ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili, la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee valori medi venali delle aree fabbricabili al fine della limitazione del potere di accertamento, qualora l'imposta fosse versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

Richiamato l'art. 4 "Determinazione dei Valori Venali per le aree fabbricabili" del Regolamento IMU del Comune di Magenta che al comma 1 testualmente prevede:

"La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° Gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 Marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del Bilancio di Previsione, in 4 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."

Atteso che negli anni precedenti, con specifici atti, sono stati approvati i valori di stima medi orientativi delle aree, a seconda della loro destinazione urbanistica, della localizzazione e a seconda si tratti di aree urbanizzate o non urbanizzate;

Ritenuto, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di approvare i valori medi commerciali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2025, confermando i valori (tabella A e tabella C della relazione allegata) di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 179/2023, e che fanno riferimento alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente (Anno 2017) e ai valori determinati per le Aree di Trasformazione e Rigenerazione (Tabella B della relazione allegata) e che fanno riferimento alla previsioni del nuovo Documento di Piano approvato nel Dicembre 2023;

Vista la Tabella allegata nella quale sono riportati i valori medi di mercato attribuiti alle varie tipologie di aree edificabili da applicare a far data dal 01.01.2025;

Visti i pareri espressi di cui all'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme e modi di legge, accertati e proclamati dal Presidente;

DELIBERA

1. Di determinare, per l'anno 2025, i valori medi di mercato delle aree edificabili del territorio comunale da assumere a riferimento per gli accertamenti dell'Imposta Municipale Unica (IMU), che risultano confermati, facendo riferimento al PGT del 2017, nei valori approvati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 179/2023, mentre i valori delle Aree di Trasformazione sono stati determinati ex novo sulla base delle capacità insediative del nuovo Documento di Piano approvato nel Dicembre 2023; tutti i valori sono riportati nella relazione allegata, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di trasmettere il presente atto al Servizio Tributi per gli adempimenti di competenza.

Di dichiarare, con separata ed unanime votazione palese, il presente provvedimento urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo del 18 Agosto 2000 n. 267 ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, ai sensi dell'art. 4 del Regolamento IMU.

Delibera G.C. n. 163 in data 13/11/2024

ORIGINALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE PER IL 2025, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS. N. 446/1997.

Letto il presente verbale di deliberazione, viene approvato e firmato come segue:

Il Sindaco
Dott. Luca Del Gobbo

Il Segretario Generale
Avv. Diana Rita Naverio

(atto sottoscritto digitalmente)

ORIGINALE



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE e GESTIONE DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA –SUAP

INDIVIDUAZIONE PER L'ANNO 2025 DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) D.lgs. 23/2011

1) ATTRIBUZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI FINI IMU – VARIANTE GENERALE AL PGT 2017 E NUOVO DOCUMENTO DI PIANO 2023

Per quanto riguarda la Variante Generale al PGT di seguito denominato per semplicità PGT 2017 la classificazione delle aree riprende quella elencata nel D.M. 1444/1968; il PGT 2017 suddivide le aree in zone omogenee individuandole con le lettere dell'alfabeto.

Troviamo quindi le seguenti zone come meglio evidenziato nella sottostante tabella:

- I. zone A relative al centro storico;
- II. zone B relative alla destinazione funzionale residenziale;
- III. zone C relative agli ambiti di completamento del Tessuto Urbano Consolidato;
- IV. zone D relative ai complessi industriali – terziari – commerciali;
- V. zone E relative alle aree agricole;
- VI. zone NST relative alle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

PGT 2017	
AREE	DENOMINAZIONE
A	Nuclei di Antica Formazione e aree A residenziali di recupero del Centro Storico
B1	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
B2	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
B3	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
C	Aree di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale
D1	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo Beni e servizi
D2	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo Commercio di grande e media distribuzione
D3	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo In zone prevalentemente residenziali
D4	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo Attività culturali ricreative e sportive
E	Aree agricole e boschive della zona IC

I valori delle aree suddette vengono riassunti nelle seguenti tabelle:

1. **TABELLA “A”- PGT 2017 – TABELLA RELATIVA AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AREE NST**
2. **TABELLA “B”- DdP 2023 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
3. **TABELLA “C”- PGT 2017 – AREE DI PEREQUAZIONE**

2) ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE

Occorre provvedere al pagamento dell'IMU anche se l'area è sottoposta a vincolo paesistico urbanistico e destinata ad essere espropriata.

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni ai fini ICI e IMU, quello che conta ai fini fiscali è il valore di mercato dell'immobile nel momento in cui è soggetto a imposizione. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con Sentenza n. 19131 del 12 settembre 2007. Per la Corte Suprema, la normativa ICI ora IMU *“in nessun modo ricollega il presupposto dell'imposta all'idoneità del bene a produrre reddito o alla sua attitudine a incrementare il proprio valore o reddito prodotto”*.

Di norma l'utilizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa preventiva approvazione del relativo progetto da parte dell'Amministrazione stessa. Ne consegue che fino all'approvazione dei relativi progetti esecutivi per le aree non è possibile procedere ad una quantificazione del loro “vero” valore venale mancando i relativi parametri urbanistici.

Le zone destinate a Servizi Pubblici (non soggette al meccanismo di perequazione) e di interesse generale sono da considerarsi edificabili.

A questa conclusione sono giunti i giudici della Consulta delle Leggi con ordinanza n. 41 del 25-27 febbraio 2008, che hanno ritenuto, ai fini ICI ora IMU, che un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune. Nel merito si richiama inoltre la sentenza del 12.09.2007 n. 1931 della Suprema Corte di Cassazione Sezione Tributaria la quale chiarisce che le aree edificabili vincolate all'esproprio devono essere assoggettate all'imposta ICI ora IMU.

La questione sta quindi tutta nella determinazione del valore delle aree da sottoporre all'imposta. A questo punto appare opportuno sottolineare che l'art. 37 del DPR n. 327/2001 (T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità di aree edificabili) al 3° comma, prescrive che “ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione”.

Al fine di evitare di innescare liti su una materia opinabile, con valori irrisori, soprattutto per la determinazione dei valori espropriativi, si ritiene equo mantenere l'indicazione, riportata nei precedenti documenti estimativi sulle aree fabbricabili del 2013, che per dette aree prima della relativa approvazione del progetto di opera di pubblica utilità ed indifferibilità ed urgenza, ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III del DPR 327/2001, possa essere assegnato un valore ponderato poco superiore al valore venale di terreni edificabili agricoli (3,5 volte) stabiliti dagli articoli 40 e 42 della sopra citata disposizione legislativa.

Per la stima delle aree di cui trattasi si prende a riferimento la “Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l’anno 2021” (ex articolo 41, comma 4, del DPR n. 327/2001 e smi) della Commissione Espropri per la Città Metropolitana di Milano e nello specifico il valore della coltura del seminativo irriguo della Regione Agraria n. 4 Pianura del Canale Villoresi, della quale il Comune di Magenta fa parte, moltiplicando per un coefficiente pari a 3,50 come indicato nella tabella che segue:

Valore agricolo medio€/mq.	Coefficiente moltiplicatore	Valore medio IMU al mq.
7,71	3,5	€/mq. 26,99

Analogamente per le aree destinate dal PGT 2017 quali aree non soggette a trasformazione NST, che fungono da aree tampone tra il Tessuto urbano Consolidato e le aree agricole e di margine, si ritiene di considerare ai fini del pagamento dell’imposta IMU, **un valore corrispondente al Valore Medio IMU calcolato per le aree per servizi pubblici pari a €/mq. 26,99**

3) SINTESI DEI VALORI

TABELLA A – TESSUTO CONSOLIDATO

- i. Modalità di calcolo di un’area fabbricabile residenziale: **superficie edificabile x indice di edificabilità x valore Vr (€/mc)**
- ii. Modalità di calcolo di un’area fabbricabile produttiva o terziaria: **superficie edificabile x indice di edificabilità x valore Vr (€/mq)**

TABELLA B – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- i. Modalità di calcolo di un’area fabbricabile in ambito di trasformazione: **superficie territoriale x valore Vr (€/mq di St)**

TABELLA C – AMBITI DI PEREQUAZIONE

- i. Modalità di calcolo di un’area fabbricabile in ambito di perequazione/compensazione: **superficie effettiva x valore Vr (€/mq di S_{eff})**

N.B.

DEFINIZIONE:

Centro: aree di Magenta non comprese nelle Frazioni

Periferia: aree comprese nelle Frazioni di Pontevecchio e Pontenuovo e a Ovest della SS. 526

**TABELLA “A” - PGT 2017 – TABELLA TESSUTO URBANO
CONSOLIDATO**

Azzonamento PGT	Indice di edificabilità (mq./mq)	Destinazione urbanistica	CENTRALE	PERIFERICA
			2019	2019
A CENTRO STORICO	Esistente oppure 0,40 mq./mq.	RESIDENZIALE	167,48 €/mc.	147,01 €/mc.
B1	0,65 mq./mq.			
B2				
B3				
C				
D1	0,70 mq./mq.	PRODUTTIVO	155,75 €/mq.	
D2	1,00 mq./mq.	COMMERCIALE/TERZIARIO	161,25 €/mq.	159,04 €/mq.
D3	0,65 mq./mq.	PRODUT./RES.	155,75 €/mq.	
D4	0,20 mq./mq.	CULT./RICREA./SPORT.	147,78 €/mq.	
NST	Esistente	NON SOGGETTA A TRASFORMAZIONE	26,99 €/mq.	

Calcolo valore aree per le sole aree residenziali

Ai fini del calcolo del valore IMU delle aree fabbricabili, **in relazione alla pubblicazione sul BURL n. 12 del 22/03/2017 della Variante Generale al PGT**, considerato che sono variate sostanzialmente la denominazione delle destinazioni urbanistiche, si descrive qui di seguito il calcolo da effettuare per ricercare l'effettivo valore **per le sole aree residenziali**.

Infatti con il PGT 2017 l'indice volumetrico attribuito alle aree è espresso in mq./mq. Anziché in mc./mq.; pertanto il relativo valore di riferimento che è espresso in €/mc. può generare perplessità o indurre ad un calcolo del valore errato.

Per quanto sopra detto ecco esemplificato il calcolo da effettuare:

$Sf \times If \times 3 \text{ mt. (altezza virtuale)} \times Vr = \text{VALORE da applicare}$

Sf = superficie edificabile di proprietà (visura catastale)

If = indice di sfruttamento territoriale da applicare per le diverse destinazioni di piano (B1 –B2 –B3 –C)

3 mt. = altezza virtuale considerata per il calcolo del volume urbanistico

Vr = valore di riferimento IMU per le aree residenziali

Correttivi sui valori per aree con conformazioni particolari

- aree con destinazione residenziale: quando il lato minore dell'area (*) risulti inferiore a metri lineari 17,00 e/o nel caso in cui la capacità edificatoria complessiva dell'area sia inferiore a 300 mc –il valore indicato in tabella è da ridurre del 15%;

- aree con destinazione d'uso produttivo; quando il lato minore dell'area (*) risulti inferiore a metri lineari 18,00 e/o nel caso in cui la superficie dell'area (e non del singolo mappale) sia inferiore a 600 mq. – il valore indicato in tabella è da ridurre del 15%.

(*) Per “lato minore dell'area” non si intende quello relativo ai singoli mappali bensì a quello riferito all'area edificabile complessivamente intesa.

Nel caso di piani di lottizzazione o aree soggette a PdC convenzionato il valore di riferimento ai fini IMU è quello eventualmente indicato in convenzione quale valore di monetizzazione delle aree a servizi non cedute ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT.

TABELLA “B” – DOCUMENTO DI PIANO 2023

Il valore di riferimento (V_R) è stato determinato con stima sintetica assumendo un'incidenza dell'area sul valore di mercato (desunti dall'ultimo dato disponibile dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/aree-tematiche/osservatorio-del-mercato-immobiliare-omi>) della capacità insediativa dei singoli ambiti, pari al 20% e una durata media della trasformazione pari a 5 anni e un tasso di sconto medio pari al 3%.

AMBITO	Tipologia prevalente di destinazione indicata dal PGT	V_R (al mq di St)
1	EX SAFFA	€ 170,02
2	EX NOVACETA	€ 186,32
3	VIA DANTE	€ 175,97
4	VIA PER BOFFALORA	€ 175,97
5	VIA LEOPARDI	€ 172,52
6	VIA CLER	€ 138,02
7	CIRCONVALLAZIONE	€ 125,87
8	ZONA OSPEDALE	€ 138,02
9	AREA FIERA	€ 151,82
10	PONTEVECCHIO	€ 124,22
11	ZONA INDUSTRIALE	€ 175,97

TABELLA “C” PGT 2017 - AREE DI PEREQUAZIONE

AMBITO	Destinazione	V_R (al mq di Superficie effettiva)
TUTTI	Social Housing - Aree Verdi Parcheggi - Servizi di Interesse Pubblico	€ 35,98