

CODICE COMUNE 11018	Delibera	Numero	Data
 Città di Magenta	<b>Giunta Comunale</b>	179	02/11/2023
<b>OGGETTO: VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA - DETERMINAZIONE PER IL 2024 AI FINI DELL'IMU.</b>			

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**L'anno duemilaventitre addì due del mese di Novembre**

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

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

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: VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA - DETERMINAZIONE PER IL 2024 AI FINI DELL'IMU .**

## 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;
- il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.M.U.;

Richiamata:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 09.11.2022, esecutiva ai termini di legge, con la quale sono state presentate le Linee programmatiche del mandato amministrativo 2022 - 2027;
- la Nota di Aggiornamento al Documento Unico di Programmazione, Sezione Strategica (SES) 2023 – 2027 e Sezione Operativa (SEO) 2023 - 2025, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 28/04/2023;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28.04.2023, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2023/2025 e relativi allegati;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 19.05.2023, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio finanziario 2023 - 2025 limitatamente all'assegnazione delle risorse finanziarie;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 79 del 19.05.2023 con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023 - 2025;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 28.06.2023, efficace ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la variazione alla Nota di Aggiornamento del Documento Unico di Programmazione 2023 - 2025 e prima variazione al Bilancio di Previsione 2023 - 2025;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 25/07/2023 con la quale sono stati adottati il nuovo Documento di Piano e le varianti di adeguamento al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio;

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 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 l'Allegato "A", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che contiene:

- i valori medi commerciali di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2024, confermando i valori (tabella A e tabella C della relazione allegata) di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 14/04/2023, che fanno riferimento alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente (anno 2017);
- i valori per le Aree di Trasformazione e Rigenerazione (tabella B della relazione allegata) che fanno riferimento alle previsioni del nuovo Documento di Piano adottato il 25/07/2023, fatte salve le valutazioni spettanti al Consiglio Comunale in sede di approvazione;

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 01/01/2024;

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 dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di determinare, per l'anno 2024, i valori medi di mercato delle aree fabbricabili 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 di Giunta Comunale n. 56 del 14/04/2023, mentre i nuovi valori delle Aree di Trasformazione e Rigenerazione sono stati determinati sulla base delle capacità insediative del nuovo Documento di Piano adottato il 25/07/2023, fatte salve le valutazioni spettanti al Consiglio Comunale in sede di approvazione.

3. 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.

Delibera G.C. n. 179 in data 02/11/2023

ORIGINALE

**OGGETTO: VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI  
UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA - DETERMINAZIONE  
PER IL 2024 AI FINI DELL'IMU.**

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 2024 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.

<b>PGT 2017</b>	
<b>AREE</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
<b>A</b>	Nuclei di Antica Formazione e aree A residenziali di recupero del Centro Storico
<b>B1</b>	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
<b>B2</b>	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
<b>B3</b>	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
<b>C</b>	Aree di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale
<b>D1</b>	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo Beni e servizi
<b>D2</b>	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo Commercio di grande e media distribuzione
<b>D3</b>	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo In zone prevalentemente residenziali
<b>D4</b>	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo Attività culturali ricreative e sportive
<b>E</b>	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 rileva 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<sub>eff</sub>)**

#### **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