



COMUNE DI LAZZATE
Provincia di Monza e della Brianza

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 55 DEL 15-07-2020

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI DI RIFERIMENTO PER LE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' IMU

L'anno duemilaventi addì quindici del mese di Luglio, alle ore 17:00, nella Sede Comunale, la Giunta Comunale, convocata dal Presidente previo adempimento delle formalità di legge, è stata convocata con l'intervento dei signori:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
PIZZI LOREDANA	SINDACO	X	
ZANI GIUSEPPE	VICE SINDACO	X	
RE ANTONIO	ASSESSORE	X	
MONTI ANDREA	ASSESSORE	X	
MONTI ILARIA	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		5	0

con la partecipazione del Segretario Comunale, ENZO MARINO, con funzioni di verbalizzante. Presieduta dalla signora LOREDANA PIZZI, SINDACO, ha adottato, in merito all'oggetto, la seguente deliberazione.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- l'art. 1, comma 738, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, ha abrogato l'imposta unica comunale (IUC) di cui all'art. 1, comma 639, della Legge n.147/2013, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) ed ha istituito la "nuova" IMU a decorrere dal 1 gennaio 2020;
- che il presupposto della nuova IMU, ai sensi del comma 740 art. 1 L.160/2019, è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli;
- in base al comma 741 lettera d) della L. 160/2019 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;
- la norma sopra riportata richiama l'art. 36 c.2 D.L. 223/2006, convertito con modificazioni dalla L. 248/2006, che stabilisce che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
 - il comma 746 della L. 160/2019 definisce che la base imponibile delle aree fabbricabili alla quale applicare l'aliquota d'imposta è il valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'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 l'art. 1, comma 777, lettera d) della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, che concede ai Comuni la facoltà, con regolamento, di 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 l'art. 52 del D.lgs. 446 del 15 dicembre 1997, con il quale viene stabilito che i Comuni possono disciplinare con Regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi;

Richiamato il regolamento per l'applicazione della nuova IMU, approvato con deliberazione del C.C. n. 2 del 24/06/2020, che stabilisce che:

- "allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso", il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili;
- qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta;
- se un contribuente dovesse indicare un valore inferiore a quello minimo determinato con il presente atto, per la presenza nel terreno di particolari elementi (servitù, ostacoli all'edificazione, conformazione), che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà valutazione in sede di

controllo;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 26/04/2018 ad oggetto "Piano di governo del territorio (P.G.T.) - esame osservazioni - controdeduzioni ed approvazione definitiva ai sensi della L.R. 12/2005", divenuta definitiva in data 21/05/2018 e pubblicata sul BURL- serie avvisi e concorsi n. 28 - in data 11/07/2018;

Considerato che il nuovo Piano è stato variato specialmente per l'adeguamento del Nuovo "Documento di Piano" per scadenza intercorsa in forza della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. con conseguente adeguamento del "Piano dei Servizi" e del "Piano delle Regole" vigenti in salvaguardia della Legge Regionale 31/2014;

Vista la documentazione prodotta dall'Arch. Aldo Redaelli (incaricato con determinazione n. 419 del 08.11.2019) "Relazione per la determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili per l'anno 2019" pervenuta al protocollo di questo comune in data 06.04.2020 al n. 4534 (agli atti);

Ritenuto pertanto necessario determinare anche per la nuova IMU i valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili così come desumibili dalla tabella allegata alla relazione di cui sopra;

Ritenuto adottare per l'anno 2020 i valori venali minimi delle aree fabbricabili determinati per l'anno 2019, in quanto non sono variate le condizioni analizzate dall'architetto Redaelli al fine della loro determinazione, così come è rimasta invariata per le aree fabbricabili la disciplina della nuova IMU rispetto all'IMU vigente fino all'anno 2019;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del TUEL;

Con voti unanimi e favorevoli, resi nei modi di legge

DELIBERA

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di determinare, al solo fine della limitazione del potere di accertamento IMU, i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili, distinte per zone omogenee, relativi all'anno 2020, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D.lgs. 504/92;
- 3) di approvare a tal fine la "Relazione Tecnica per la determinazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili per l'anno 2019" prodotta dall'Arch. Aldo Redaelli (incaricato con determinazione n. 419 del 08.11.2019) e pervenuta al protocollo di questo comune in data 06.04.2020 al n. 4534 (agli atti);
- 4) di ritenere valida la suddetta relazione anche per l'anno 2020;
- 5) di approvare a tal fine i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili di cui all'allegata tabella A a valere per il calcolo della nuova IMU e cioè dal 1/01/2020;
- 6) di dare atto che non si procederà ad accertamento di eventuale maggior valore delle aree fabbricabili, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli approvati con il presente provvedimento;
- 7) di dare indicazione al Responsabile IMU di pubblicare la presente deliberazione sul sito del Comune.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
LOREDANA PIZZI

IL SEGRETARIO
ENZO MARINO

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

IL SEGRETARIO
ENZO MARINO

Documento Informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

ALLEGATO A)

DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

DAL 01.01.2020

Destinazione	valore venale minimo di mercato al mq dell'area DI PERTINENZA - da subito fruibile €/mq	valore venale minimo di mercato al mq dell'area DI PROGETTO fruibile a Piano Attuativo adottato €/mq
--------------	---	--

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	A	<i>non previsto</i>	<i>non previsto</i>
	B	€ 95,00	€ 190,00
	BV ***	€ 71,00	€ 152,00
			€ 95,00
	BC	€ 190,00	€ 190,00
	B/D	€ 85,00	€ 106,00
	B/SU	€ 95,00	€ 133,00
	U1 - U2 *****	€ 39,00	<i>non previsto</i>
	U1 - U2 (prod.)	€ 42,00	<i>non previsto</i>

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	C ⑤ interna A	€ 45,00	€ 125,00
	C 11 interna A	€ 45,00	€ 100,00
	C 12 interna A	€ 45,00	€ 101,00
	C ② interna A	€ 45,00	€ 77,00
	C ① interna A	€ 45,00	€ 121,00
	C ⑤ ② ④ esterne A	€ 74,00	€ 119,00
	B/SU ①	€ 57,00	€ 95,00
	B/SU ②	€ 76,00	€ 95,00
	B/SU ③	€ 76,00	€ 95,00
	C/S ①	€ 76,00	€ 95,00
	C/S ②	€ 76,00	€ 152,00
	C/S ③	€ 76,00	€ 95,00
	D ①②	€ 42,00	€ 69,00
	F1 *	€ 15,00 *	*****
	U1 - U2 *****		

- * = suolo assoggettabile ad I.M.U. sulla base dei valori di indennizzo risultanti dalla procedura di esproprio dei terreni confinanti da parte di Pedemontana (valore ipotizzabile 15 €/mq)
- *** = decurtazione forfetaria del 25% a fronte della limitazione dell'entità dell'intervento (400 mc)
- ***** = suolo per U1 e U2 con capacità edificatoria definita dagli Ambiti di

- Trasformazione in cui è ricompreso
- ***** = valore da determinare in concomitanza della definizione del Piano Attuativo in funzione della capacità edificatoria assegnata;
 - ***** = per le aree B e BV edificabili ma non autonomamente fruibili per la loro configurazione geometrica: verrà applicata una riduzione del 30% sui valori di pertinenza di cui agli ambiti B e BV previa dimostrazione di tale impossibilità.
- U1 - U2 = urbanizzazioni primarie e secondarie;