



**CITTA' DI GARBAGNATE MILANESE
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO**

CODICE ENTE 10993

N. 51 DATA: 14/11/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilaventidue addì quattordici del mese di Novembre, convocato alle ore 18:00, si è riunito nella sala delle adunanze in sessione straordinaria, di prima convocazione, il Consiglio Comunale in seduta pubblica per trattare l'oggetto su indicato. Di tale convocazione è stata data partecipazione al Sig. Prefetto.

1	BARLETTA DANIELE DAVIDE	S	10	SERRA ROSANNA	S
2	MADE' PIERA	S	11	MICALIZZI DOMENICO	S
3	FERRARIO SIMONE	S	12	MACRI' GIUSEPPE	S
4	DI BELLA NICOLA ALESSANDRO	S	13	PICERNO GIANFRANCO	G
5	GIAMMELLA FRANCESCO	S	14	BONESI MARA	G
6	FARAVELLI LUCA	S	15	DE ANGELIS GIOVANNI	S
7	BARLETTA LIDIA	S	16	MILANI ALBERTO CARLO	S
8	MERONI MATTEO	S	17	MILANI STEFANO	S
9	ELIA LEONARDO	S			

Totale presenti: 15

Totale assenti: 2

TRAVAGLIATI SIMONA MARIA	S	PIROLA ALBERTO	S
DAGA IVAN	G	BONIARDI FABIO MASSIMO	G
ABATE PRIMAVERA	S		

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Roberta Beltrame il quale provvede alla redazione del presente verbale.

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 14/11/2022 AVENTE AD OGGETTO: "DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)".

Il Presidente introduce l'ultimo punto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Determinazione dei valori medi delle aree edificabili ai soli fini degli accertamenti sull'imposta municipale propria (IMU)" e cede la parola all'assessore Pirola che illustra l'argomento.

Successivamente il Presidente Serra cede la parola al consigliere Faravelli, Presidente della 1^a Commissione Consiliare "Finanze-Lavoro-Personale" che dà lettura del verbale n. 6 della seduta del 10 novembre 2022, agli atti d'ufficio.

Segue dibattito cui prendono parte i Consiglieri Micalizzi, Macrì, Faravelli.
Gli interventi vengono riportati nel resoconto integrale a parte.

Seguono le dichiarazioni di voto dei Capigruppo Consiliari.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati

- la deliberazione n. 41 del 22 dicembre 2021 approvata dal Consiglio Comunale avente ad oggetto: "Approvazione Documento Unico di Programmazione 2022-2024 integrato con nota di aggiornamento, ai sensi del comma 1 dell'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000, e del bilancio di previsione 2022-2024 e relativi allegati";
- la deliberazione n. 130 del 29 dicembre 2021 di Giunta Comunale avente come oggetto: "APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE (PEG) PER IL PERIODO 2022-2024";
- la proposta N. 48 del 14/10/2022 del Settore Pianificazione E Patrimonio avente ad oggetto: "DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), sottoscritta dal direttore del Settore Pianificazione E Patrimonio Marcello Ceriani, che viene allegata alla seguente deliberazione a formare parte integrante e sostanziale di essa;
- Ritenuto di condividerne e farne propri i contenuti e le considerazioni ivi espresse;

Visti

-Il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Pianificazione E Patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs 267/2000;

-Il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Amministrativo Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs 267/2000;

- il parere del collegio dei Revisori dei Conti, verbale n. 22/2022;

-lo Statuto Comunale;

-il D.Lgs. 267/2000;

Con la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 15

Consiglieri votanti n. 14

Consiglieri astenuti n. 1 (Milani Stefano)

Voti favorevoli n. 11 (Barletta D., Madè, Ferrario, Di Bella, Giammella, Faravelli, Barletta L., Meroni, Elia, Serra, Micalizzi).

Voti Contrari n. 3 (Macrì, Milani Alberto Carlo, De Angelis,)

DELIBERA

Per tutte le ragioni espresse in premessa, qui richiamate e da intendersi ritrascritte;

1. Di approvare la proposta N .48 del 14/10/2022 del Settore Pianificazione E Patrimonio avente ad oggetto: "DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)", sottoscritta dal direttore del Settore Pianificazione E Patrimonio Geom. Marcello Ceriani che viene allegata alla seguente deliberazione a formare parte integrante e sostanziale di essa.

2. Di approvare, ai soli fini dell'attività di liquidazione e di accertamento di cui alla Legge n. 296/2006 (legge finanziaria anno 2007), i valori venali delle aree fabbricabili dal 1° gennaio 2023 così come indicati nella tabella di cui alla relazione allegata alla proposta n. 48 del 14/10/2022 quale parte integrante e sostanziale della medesima.

3. Di stabilire che nelle operazioni di accertamento delle dichiarazioni rese dai contribuenti si debbano considerare conformi quelle dichiarazioni che, rispetto ai valori stabiliti con la presente deliberazione, abbiano una tolleranza compresa nel 15% in più o meno.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

All'unanimità di voti e quindi con n. 15 voti favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano, su n. 15 consiglieri presenti e votanti

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000, stando l'urgenza nel provvedere.

Dopo la votazione il Consigliere Macrì consegna al Presidente Serra le allegate n. 4 mozioni.

Dello svolgimento della seduta verrà messa agli atti della Segreteria Istituzionale trascrizione completa, successivamente allegata alla deliberazione di approvazione dei verbali delle sedute precedenti.

Il Presidente, terminati gli argomenti, chiude i lavori del Consiglio alle ore 20.04

Allegati:

- a) Proposta N. 48 del Settore Pianificazione E Patrimonio
- b) Parere regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs n. 267/2000
- c) Parere regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs n. 267/2000

DELIBERAZIONE C.C. N. 51 DEL 14/11/2022
--

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
AVV. ROSANNA SERRA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA ROBERTA BELTRAME

X La presente deliberazione viene resa immediatamente eseguibile dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 134, comma 4, Testo Unico D.L.gs. n.267/00

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA ROBERTA BELTRAME

Data 14/11/2022



**CITTÀ DI GARBAGNATE MILANESE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**

PROPOSTA N. 48 DEL 14/10/2022 - SETTORE PIANIFICAZIONE E PATRIMONIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI
ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Richiamate:

- La deliberazione n. 41 del 22 dicembre 2021 approvata dal Consiglio Comunale avente ad oggetto: “Approvazione Documento Unico di Programmazione 2022-2024 integrato con nota di aggiornamento, ai sensi del comma 1 dell’art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000, e del bilancio di previsione 2022-2024 e relativi allegati”;
- La deliberazione n. 130 del 29 dicembre 2021 di Giunta Comunale avente come oggetto: “APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE (PEG) PER IL PERIODO 2022-2024”;

Richiamati

- la legge 27/12/2019, n. 160 (legge stabilità anno 2020) che disciplina l'imposta municipale propria (IMU)
- il comma 740 dell'art1 della legge 27/12/2019, n. 160 , che tra i presupposti dell'imposta prevede il possesso di aree fabbricabili;
- il comma 746 dell'art1 della legge 27/12/2019, n. 160 , che definisce la base imponibile delle aree fabbricabili nel valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, 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 e ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Considerato che la precedente deliberazione di approvazione dei valori per il nostro territorio, è stata approvata nel novembre 2014 (del.n. 63 del 28/11/2014) e che da allora, oltre alle variazioni economiche, è subentrata anche la variante generale al Piano di Governo del Territorio, che approvata dal Consiglio in data 02/02/2022 è definitivamente entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL il 04/05/2022;

Documento informatico sottoscritto digitalmente da MARCELLO CERIANI ai sensi degli artt. 20 e 21 e segg. D.Lgs 82/2005.



CITTÀ DI GARBAGNATE MILANESE CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Visto che la variante generale ridefinisce in modo sostanziale buona parte delle destinazioni d'uso delle aree nel nostro comune, in particolare con la creazione di diverse destinazioni di più ampia possibilità di sviluppo per le zone ex produttive utilizzando altresì parametri diversi da quelli in precedenza utilizzati nel PGT;

Considerato che la stessa variante ridefinisce anche due macro aree che avranno particolare rilievo sul territorio ed in particolare l'area ex Fiat – Alfa Romeo, non risulta più avere una classificazione urbanistica produttiva ma viene già definita come Ambito strategico di Rilevanza sovracomunale, dove gli sviluppi urbanistici e le destinazioni d'uso saranno differenziate e per l'area del comparto Commerciale del PE4, viene, pur con la necessità di revisione della convenzione tutt'ora in essere, già esclusa la possibilità di un grande struttura di vendita, prevedendo nella Relazione di Piano, anche per quest'area uno sviluppo multifunzionale;

Vista la proposta del Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio che, nella relazione tecnica di esame dei valori, e nelle relative tabelle di valutazione allegata quale parte integrante della presente deliberazione, indica i nuovi valori di riferimento per ciascuna nuova destinazione definita nella variante generale al PGT per le aree edificabili;

Atteso che i suddetti valori sono stati determinati per quanto possibile, da un'analisi sulla scorta delle indicazioni che vengono periodicamente pubblicate dall'Agenzia del Territorio nonché sulla base delle informazioni ricavate analizzando i valori indicati nella pubblicazioni degli operatori immobiliari del territorio, ed applicando comunque parametri di incremento che sono ricompresi, tranne specifici casi dettagliati, nell'incremento ISTAT di rivalutazione per il periodo intercorso tra la precedente deliberazione ed oggi (11/2014 -08/2022) ;

Ritenuto di condividere la proposta di aggiornamento dei valori ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU) sulle aree edificabili, sulla base delle destinazioni urbanistiche previste nella variante generale al PGT ed in base alla valutazione degli stessi risultante nella relazione di analisi tecnica e dalla tabella allegata;

Ritenuto altresì:

- di stabilire che nelle operazioni di verifica delle dichiarazioni rese dai contribuenti si debbano considerare conformi quelle dichiarazioni che, risultino contenute nella percentuale di tolleranza pari al 15%, in più od in meno, rispetto ai valori stabiliti con la presente deliberazione;
- di procedere all'eventuale revisione dei valori approvati con la presente deliberazione nel momento in cui si potranno effettivamente verificare sbalzi economici nell'effettivo andamento delle contrattazioni del mercato immobiliare, anche rispetto allo sviluppo del nostro territorio

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Pianificazione e gestione del patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, Testo Unico D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

**PER QUANTO SOPRA ESPOSTO, SI PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO
SEGUE:**

1. di approvare, ai soli fini dell'attività di liquidazione e di accertamento di cui alla Legge n. 296/2006 (legge finanziaria anno 2007) , i valori venali delle aree fabbricabili dal 1° gennaio 2023 così come indicati nella tabella di cui alla relazione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso:

Documento informatico sottoscritto digitalmente da MARCELLO CERIANI ai sensi degli artt. 20 e 21 e segg. D.Lgs 82/2005.



**CITTÀ DI GARBAGNATE MILANESE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**

2. Di stabilire che nelle operazioni di accertamento delle dichiarazioni rese dai contribuenti si debbano considerare conformi quelle dichiarazioni che, rispetto ai valori stabiliti con la presente deliberazione, abbiano una tolleranza compresa nel 15% in più o meno.
3. Propone inoltre di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del T.U. D.L gs n. 267 del 18.8.2000.

Allegati:

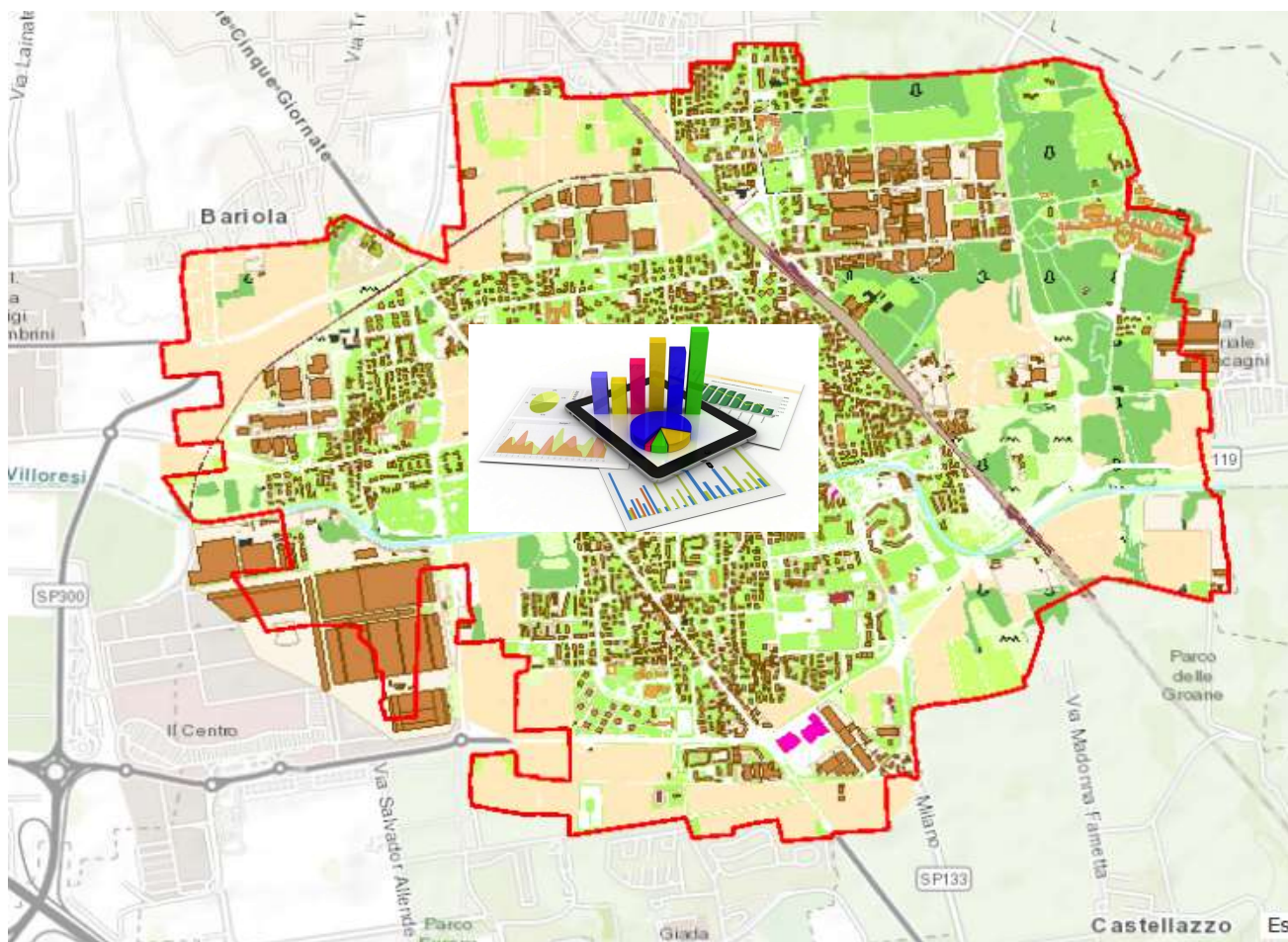
- Relazione tecnica - esame dei valori immobiliari;
- tabella incremento valori 2014 all'indice ISTAT;
- tabella nuovi valori PGT 2022;
- parere di regolarità tecnica ex art. 49, co. 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Documento istruttorio del 18/10/2022

e firmato da MARCELLO CERIANI

Tabelle

**di determinazione dei valori medi delle aree edificabili
ai soli fini degli accertamenti delle imposte sugli immobili.**



**Aggiornamento dei valori
anno 2022 variante generale al PGT**

ottobre 2022

Tabella valori 2014 con incremento ISTAT					
classificazione urbanistica zona	ubicazione	indici di edificabilità 2014	valori PGT 2014	media dei valori	Variazione istat + 13,30%
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO TUC R4, R5					
Tessuto residenziale	tutte le zone	da 0,4 a 0,5 mq/mq	Da € € 139 ad € 155	147,80 €	€ 167,48
AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT					
ATR -residenziale	tutte	da 0,40 mq/mq	€ 145,00		164,29 €
ATR- produttivo	tutte	da 0,80 mq/mq	€ 98,00		111,03 €
ATR -commerciale	tutte	da 0,50 mq/mq	€ 119,00		134,83 €
ATU -residenziale	tutte	da 0,30 mq/mq	€ 125,00		141,63 €
ATU- produttivo	tutte	da 0,80 mq/mq	€ 98,00		111,03 €
ATS	tutte	da 0,30 mq/mq	€ 41,00		46,45 €
AREE IN AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI					
aree destinate ad infrastrutture e mobilità	tutte		€ 41,00		46,45 €
aree sottoposte a vincoli infrastrutturali delle mobilità e reti tecnologiche	tutte		€ 41,00		46,45 €
Ambiti di Compensazione - AC	tutte	0,10 mq/mq	€ 41,00		46,45 €
Aree Servi Privati	tutte		€ 77,00		87,24 €
altre destinazioni non evidenziate in tabella	tutte		€ 41,00		46,45 €
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE *					
RESIDENZIALI					
Piano Integrato d'intervento	Via Vittorio Veneto	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 5	Groane	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 15	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 16	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 11	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
Piano Integrato d'intervento	Via Signorelli	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
Piano Integrato d'intervento	Via Roma (ex Mokarabia)	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 18	Serenella	come da PRG	€ 145,00		164,29 €
TERZIARIO - COMMERCIALE					
PE 4	Via Peloritana	come da Piano approvato	€ 119,00		134,83 €

PE 20	Via Peloritana	come da PRG	€ 119,00		134,83 €
Piano Integrato d'intervento	Peloritanna- confine comune di	come da Piano approvato	€ 119,00		134,83 €
PE 17	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 119,00		134,83 €
Piano Integrato d'intervento	Fornace Maciacchini	come da Piano approvato	€ 119,00		134,83 €

Tabella nuovi Valori delle aree destinazioni PGT 2022			
<i>classificazione urbanistica zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>indici di edificabilità PGT 2022 - if</i>	<i>valori aree PGT 2022</i>
Tessuto urbano consolidato -TUC			
Nuclei di antica formazione NAF	tutte	= esistente	€ 117,00
Tessuto residenziale a impianto unitario - TR1	Tutte	= esistente	€ 117,00
Tessuto residenziale a impianto unitario TR2 e TR3	Tutte	da 0,4 a 0,5 mq/mq	€ 165,00
Tessuto produttivo TP	tutte	0,8 mq/mq	€ 117,00
Tessuto Attività' economica TAE	tutte	0,8 mq/mq	€ 150,00
Tessuto Commerciale TC	tutte	0,8 mq/mq	€ 150,00
ambiti soggetti a permesso di costruire Convenzionato	tutte	da 0,3 a 0,5 mq/mq + iv	€ 165,00
Pianificazione Attuativa Vigente	vedi allegata tabella *		
Tessuto residenziale non evidenziato in tabella	tutte		€ 46,00
Ambiti di trasformazione AT			
ATR -residenziale	tutte	0,4 mq/mq + iv	€ 165,00
ATR- produttivo	tutte	da 0,8 mq/mq	€ 117,00
ATR -commerciale	tutte	da 0,5 mq/mq	€ 150,00
ATR -attività economiche	tutte	da 0,6 a 0,8 mq/mq. + iv	€ 150,00
ATR -ricettivo	tutte	0,4 mq/mq + iv	€ 150,00
ATU -residenziale	tutte	da 0,3 mq/mq + iv	€ 142,00
ATU- produttivo	tutte	da 0,8 mq/mq + iv	€ 117,00
ATS	tutte	da 0,3 a 0,5 mq/mq + iv	€ 145,00
Ambiti di Compensazione - AC	tutte	0,1 mq/mq	€ 46,00
Ambito strategico di rilevanza sovvracomunale ex Alfa Romeo		come da ADP	€ 145,00
Aree in ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi			
aree destinate ad infrastrutture e mobilità	tutte		€ 46,00
aree per attrezzature e impianti tecnologici	tutte		€ 46,00
Aree Servi Privati	tutte		€ 87,00
aree edilizia residenziale sociale	tutte		€ 87,00
altre destinazioni non evidenziate in tabella	tutte		€ 46,00
Aree nel Parco regionale delle Groane			
zone edificate	tutte		€ 115,00
zone fornaci	tutte		€ 125,00
Pianificazione Attuativa Vigente *			
PE 15	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 165,00
PE 18	Serenella	come da Piano approvato	€ 165,00
Terziario - Commerciale			
PE 4	Via Peloritana		€ 170,00
PE 17	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 135,00