



COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO

Città Metropolitana di Milano

PIAZZA IV NOVEMBRE, 7 – 20034 SAN GIORGIO SU LEGNANO (MI)

CF. 01401970155

☎ 0331/401564 - 📠 0331/403837

www.sangiorgiosl.org Email: info@sangiorgiosl.org

PEC: comune.sangiorgiosulegnano@cert.legalmail.it

COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO	GIUNTA COMUNALE	NUMERO 37	DATA 16/03/2022
---	----------------------------	----------------------	----------------------------

Codice 11082

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

effettuata in videoconferenza

(ex prov. sindacale n. 5 dell'1/04/2020)

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE MEDIO AREE FABBRICABILI PER
L'ANNO 2022.**

L'anno duemilaventidue, il giorno sedici del mese di marzo alle ore 18:15 nella Sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale. Alla trattazione dell'oggetto in epigrafe riportato risultano presenti i Signori:

n.	Nome e cognome	Qualifica	Presenti	Assenti
1	Walter CECCHIN	SINDACO – Presidente	P	
2	Claudio RUGGERI	Vicesindaco	P	
3	Linda MORELLI	Assessore		X
4	Michela Alessandra CAVALERI	Assessore	P	
5	Giuseppe COLOMBO	Assessore	P	

P = presente in sede - V = presente da remoto in videoconferenza

Assiste, da remoto in videoconferenza, alla seduta il Segretario Comunale Dott. Domenico Antonio Salvatore D'ONOFRIO.

Il sig. Walter CECCHIN Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta.



COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO

Città Metropolitana di Milano
PIAZZA IV NOVEMBRE, 7 – 20034 SAN GIORGIO SU LEGNANO (MI)
CF. 01401970155

☎ 0331/401564 - 📠 0331/403837
www.sangiorgiosl.org Email: info@sangiorgiosl.org
PEC: comune.sangiorgiosulegnano@cert.legalmail.it

DELIBERAZIONE DI G.C. N. 37 DEL 16 MARZO 2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE MEDIO AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2022.

LA GIUNTA COMUNALE in videoconferenza

GIUSTO il provvedimento sindacale n. 5 dell'1/04/2020 che, a seguito dell'avvenuta proclamazione, con Delibera del Consiglio dei Ministri del 31/01/2020, dello "stato di emergenza sanitaria", prima disposto fino al 31/07/2020 e, poi, a seguito di successivi atti, **prorogato ininterrottamente da ultimo fino al 31/03/2022**, dall'art. 1 del DL n. 221 del 24/12/2021 (in GU, serie generale, n. 305 del 24/12/2021 - in vigore dal 25/12/2021), poi, convertito, con modificazioni, in L. n. 11 del 18/02/2022 (pubblicato in GU Serie Generale n. 41 del 18/02/2022 - entrato in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione 19/02/2022), ha approvato il «Regolamento (Omissis) per lo svolgimento in teleconferenza dei consigli e delle giunte comunali nel periodo di emergenza sanitaria (Omissis)» che, previsto dall'art. 73 del DL n. 18/2020, così come convertito, con modificazioni, in L. n. 27/2020, ha vigenza fino al **31/03/2022**, a mente di quanto disposto dall'art. 16 dello stesso DL n. 221/2021, così come convertito nella l. 11/2022.

VISTI:

- il D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 con cui è stato adottato il "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*", ed in particolare l'art. 48 in tema di *Competenza delle giunte*;
- il vigente *Statuto Comunale* approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 16/02/2006 (pubblicato sui B.U.R.L. serie straordinaria inserzioni n° 22/6 del 29/05/2006), ed in particolare l'art. 51 relativo alle *Competenze della Giunta Comunale*;
- il vigente *Piano di Governo del Territorio* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 13/1/2012, come variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 3/11/2017 il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 7 del 14/2/2018;
- i commi da 738 a 783 dell'art. 1 della L. 27/12/2019 "*Bilancio di previsione dello Stato, per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022*", n. 160 e in particolare il comma 746;
 - "**746.** (Omissis) *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 aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è*



COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO

Città Metropolitana di Milano

PIAZZA IV NOVEMBRE, 7 – 20034 SAN GIORGIO SU LEGNANO (MI)

CF. 01401970155

☎ 0331/401564 - 📠 0331/403837

www.sangiorgiosl.org Email: info@sangiorgiosl.org

PEC: comune.sangiorgiosulegnano@cert.legalmail.it

considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 19 giugno 2020 “Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria” e in particolare l'art. 10 come di seguito riportato:

“ART. 10

AREE EDIFICABILI

1. *Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale o attuativo adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità, ai sensi dell'articolo 1 comma 741 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.*
2. *L'Ufficio tecnico comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un terreno è fabbricabile.*
3. *Per le aree fabbricabili, il valore è stabilito dall'articolo 1 comma 746 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.*
4. *Se l'area diviene inedificabile in corso d'anno, il contribuente ha diritto di versare l'imposta calcolandola con i criteri stabiliti per le aree edificabili limitatamente al periodo di edificabilità e calcolandola con i criteri stabiliti per i terreni agricoli per il periodo rimanente. È ammesso il rimborso dell'imposta versata in eccesso.*
5. *Al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte del Comune, la Giunta Comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili. Tali valori sono indicativi e non possono ritenersi necessariamente esaustivi, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore o pari a quello determinato dalla Giunta Comunale, di norma non si fa luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia o dichiarazione, un valore superiore a quello deliberato. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello predeterminato dalla Giunta Comunale non si dà luogo a rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato.*
6. *In caso di costituzione, modificazione o variazione nel possesso di un'area edificabile deve essere presentata apposita dichiarazione per comunicare al Comune il valore dell'immobile. Devono altresì essere dichiarate le variazioni del valore dell'area successivamente intervenute. Nel caso in cui la Giunta Comunale abbia determinato i valori venali medi in comune commercio delle aree fabbricabili, la dichiarazione non deve essere presentata se il contribuente all'atto del versamento intende adeguarsi, per il calcolo dell'imposta, al valore venale dell'area determinato dalla Giunta.”*



COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO

Città Metropolitana di Milano
PIAZZA IV NOVEMBRE, 7 – 20034 SAN GIORGIO SU LEGNANO (MI)
CF. 01401970155

☎ 0331/401564 - 📠 0331/403837

www.sangiorgiosl.org Email: info@sangiorgiosl.org

PEC: comune.sangiorgiosulegnano@cert.legalmail.it

- l'ordinanza n. 13105 del 25/07/2012 con cui la sez. V della Corte di Cassazione ha sancito:
che *«l'atto regolamentare di cui al D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, comma 1, lett. g) (ossia quello finalizzato a «g) 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;» è previsto esclusivamente nel caso in cui la Amministrazione locale intenda auto imporsi dei vincoli all'esercizio della potestà di accertamento dei tributo» ed è di competenza del Consiglio Comunale e che «Al di fuori della previsione di vincoli allo svolgimento della successiva attività amministrativa, non può ritenersi escluso, pertanto, che la Giunta possa, commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo) ovvero anche al solo scopo di uniformare od indirizzare l'attività di accertamento degli organi comunali (direttiva; norma interna).».*

ACCERTATO che nel Documento di Piano del PGT vigente sono individuati gli ambiti di trasformazione con le relative vocazioni funzionali;

ATTESO che le aree incluse negli ambiti di trasformazione, ai sensi dell'art. 8 comma 3 della LR 12/2005 e s.m.i., non possono essere definite sotto il profilo tecnico, urbanistico e giuridico immediatamente fabbricabili in quanto carenti del relativo Piano Attuativo;

VERIFICATO che l'art.11 quaterdecies, comma 16, della Legge 248/2005 e l'art. 36 comma, 2, della legge 04/08/2006, n. 248, sanciscono 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...”;*

PRESO ATTO che una costante giurisprudenza della Corte di Cassazione conferma che la semplice adozione da parte del Consiglio Comunale del P.G.T. è sufficiente a determinare l'imponibilità ai fini ICI delle aree incluse negli Ambiti di Trasformazione;

RICORDATA, in particolare, la sentenza della Corte di Cassazione del 18/03/2009, n. 6521 dove si afferma che *“...dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica...”;*

RITENUTO OPPORTUNO determinare il valore medio delle aree edificabili in San Giorgio su Legnano, alla luce dei valori di estimo vigenti, al fine di fornire atto di indirizzo agli uffici negli accertamenti, anche tributari, delle imposte che hanno come base imponibile il valore in comune commercio delle aree edificabili, con la valenza espressamente



COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO

Città Metropolitana di Milano

PIAZZA IV NOVEMBRE, 7 – 20034 SAN GIORGIO SU LEGNANO (MI)

CF. 01401970155

☎ 0331/401564 - 📠 0331/403837

www.sangiorgiosl.org Email: info@sangiorgiosl.org

PEC: comune.sangiorgiosulegnano@cert.legalmail.it

riconosciuta a simili delibere dalla citata ordinanza della V sez. della Corte di Cassazione n. 13105 del 25/7/2012;

ACQUISITI i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000;

DELIBERA

1. DI APPROVARE il valore venale medio in comune commercio per le aree fabbricabili, per l'anno 2022 così come di seguito riportato:

Ambito	Definizione ambito	EURO/mq
A	Nucleo di antica formazione soggetto a modalità di intervento	Vedi punto a)
B1	Aree del tessuto consolidato della città a cortina	151,46
B2	Aree del tessuto consolidato residenziale	151,46
B3	Insedimenti produttivi sparsi nel tessuto prevalentemente residenziale	Vedi punto b)
D1	Ambito produttivo di completamento industriale/artigianale	109,05
D1	aree industriali da delocalizzare	Vedi punto c)
ATM	Area di trasformazione mista	89,06
ATR	Aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale	89,06
ATC	Area di trasformazione a prevalente destinazione commerciale/terziario	90,00
ATI	Area di trasformazione prevalentemente produttive, artigianali e terziarie di nuova formazione	90,88
PLI APP	aree di trasformazione prevalentemente produttive artigianali e terziarie derivanti da piani attuativi ex PRG (PLI approvato)	90,88
PLR APP	aree di trasformazione prevalentemente residenziali derivanti da piani attuativi ex PRG (PLR approvato)	89,06
	Aree di perequazione per la realizzazione di nuovi servizi e spazi pubblici	30,29

- a) per gli ambiti A, il valore dell'area nuda dopo la demolizione dei fabbricati esistenti sarà determinato moltiplicando il volume ricostruibile per il valore di Euro/mc. 111,32;
- b) per questi ambiti in permanenza della destinazione d'uso diversa da quella residenziale si applicherà il valore stabilito per gli ambiti D1. Dopo la conversione a residenza si applicherà il valore stabilito per gli ambiti B2;
- c) per l'ambito D1 caratterizzato da un insediamento industriale di cui il PGT vigente prevede la delocalizzazione data l'insalubrità delle lavorazioni che vengono svolte, una volta demoliti i fabbricati su di esso esistenti, la determinazione del valore dell'area verrà effettuata al momento della ridefinizione della sua destinazione d'uso da



COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO

Città Metropolitana di Milano

PIAZZA IV NOVEMBRE, 7 – 20034 SAN GIORGIO SU LEGNANO (MI)

CF. 01401970155

☎ 0331/401564 - 📠 0331/403837

www.sangiorgiosl.org Email: info@sangiorgiosl.org

PEC: comune.sangiorgiosulegnano@cert.legalmail.it

effettuarsi ai sensi dell'art. 37.5 dell'elaborato 14 PR del Piano delle Regole del vigente P.G.T.;

2. DI DARE ATTO:

- **CHE**, ai sensi dell'art.10 del vigente Regolamento per l'istituzione e l'applicazione dell'imposta municipale propria approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 19/06/2020, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore o pari a quello determinato dalla Giunta Comunale, di norma non si fa luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia o dichiarazione, un valore superiore a quello deliberato;
- **CHE**, ai sensi dell'Ordinanza n.13105 del 25/07/2012 della V sezione della Corte di Cassazione, la presente deliberazione non ha effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo;

3. DI COMUNICARE il presente provvedimento al Settore Servizi al Cittadino per l'espletamento delle verifiche di sua competenza.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Ravvisata l'urgenza;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano dai componenti della Giunta presenti e votanti

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.



Comune di San Giorgio su Legnano

Città Metropolitana di Milano

Piazza IV Novembre, 7 - 20010 (MI) - C.F. 01401970155

Centralino: 0331.401564/401290 - Fax: 0331.403837 - Polizia Locale: 0331.404074

www.sangiorgiosulegnano.mi.it - E-mail: info@sangiorgiosl.org

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 37 DEL 16 MAR 2022

OGGETTO: Determinazione valore medio aree fabbricabili per l'anno 2022

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime il sotto riportato parere:

a) parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

data 4/3/2022

Il Responsabile del Settore Tecnico
Franco Rossetti

b) parere favorevole in ordine alla regolarità contabile:

data 15/03/2022

Il Responsabile del Settore Ragioneria,
Segreteria e Affari Generali
Salvo di Maria



COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO

Città Metropolitana di Milano
PIAZZA IV NOVEMBRE, 7 - 20034 SAN GIORGIO SU LEGNANO (MI)
CF. 01401970155

☎ 0331/401564 - 📠 0331/403837

www.sangiorgiosl.org Email: info@sangiorgiosl.org

PEC: comune.sangiorgiosulegnano@cert.legalmail.it

DELIBERAZIONE DI G.C. N. 37 DEL 16 MARZO 2022

Letto, confermato e sottoscritto,

IL SINDACO
Sig. Walter CECCHIN



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico A.S. D'ONOFRIO

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

(art. 125 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione, oggi 11 GIU 2022 giorno di pubblicazione, ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267

San Giorgio su Legnano, 11 GIU 2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico A.S. D'ONOFRIO



ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

N° Rep. 616/2022

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 32 della legge 69/2009 sul sito informatico all'indirizzo <http://www.sangiorgiosl.org> dal 11 GIU 2022 al 26 GIU 2022.

San Giorgio su Legnano, li 28 GIU 2022

RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

(art. 124 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio informatico del Comune dal 11 GIU 2022 al 26 GIU 2022.

San Giorgio su Legnano, 07 SET 2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico A.S. D'ONOFRIO



CERTIFICATO DI ACQUISITA ESECUTIVITA'

(art. 134, 3° e 4° comma D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

il _____ per essere la stessa stata pubblicata all'Albo Pretorio informatico del Comune ai sensi dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

il 16 MAR 2022 per essere la stessa stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

San Giorgio su Legnano, 3 GIU 2022

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico A.S. D'ONOFRIO

