



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 77	DATA 07/06/2023
---	----------------------------	----------------------	----------------------------

Codice 11082

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE MEDIO AREE FABBRICABILI.
ATTO DI INDIRIZZO NEGLI ACCERTAMENTI ANCHE
TRIBUTARI.**

L'anno duemilaventitrè, il giorno sette del mese di giugno alle ore 19:20 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	Claudio RUGGERI	SINDACO – Presidente	P	
2	Walter CECCHIN	Vicesindaco	P	
3	Monica LAZZARONI	Assessore	P	
4	Cristiana Francesca COMERIO COLOMBO	Assessore	P	
5	Gian Luca FASSON	Assessore	P	

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

Assiste alla seduta, in presenza, il Segretario Comunale Avv. Daniela SACCO.

Il sig. Claudio RUGGERI 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. 77 DEL 7 GIUGNO 2023

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE MEDIO AREE FABBRICABILI. ATTO DI INDIRIZZO NEGLI ACCERTAMENTI ANCHE TRIBUTARI.

LA GIUNTA COMUNALE

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 sul 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 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*



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

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.*”

- *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).».*



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

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 IMU 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 di 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 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 tecnica e contabile ai sensi e dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

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

DELIBERA

- 1. DI APPROVARE** il valore venale medio in comune commercio per le aree fabbricabili, a decorrere dall'anno 2023, fino a espressa modifica o revoca del presente atto così come di seguito riportato:



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

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)
D2	Distributori di carburanti	0,00
PEREQ	Aree di perequazione per la realizzazione di nuovi servizi e spazi pubblici	30,29
ZB	Zona bianca (aree non ricomprese in alcun ambito di edificabilità del PGT; ambiti di trasformazione del Documento di Piano)	Vedi punto d)

- a) per gli ambiti A, il valore si determina come segue:
- I) in caso di demolizione con possibile ricostruzione: volume ricostruibile * 111,32 Euro/mc;
 - II) in caso di demolizione senza possibile ricostruzione o con rinuncia alla ricostruzione: 0,00 Euro/mq;
 - III) in tutti gli altri casi: 0,00 Euro/mq;
- b) per gli ambiti B3, in permanenza della destinazione d'uso diversa da quella residenziale si applica il valore stabilito per gli ambiti D1. Dopo la conversione a residenza si applica il valore stabilito per gli ambiti B2;
- c) per gli ambiti D1 caratterizzati da un insediamento industriale di cui il PGT vigente prevede la delocalizzazione data l'insalubrità delle lavorazioni che vengono svolte, il valore si determina come segue:
- I) ordinariamente, 109,05 Euro/mq;
 - II) in seguito alla ridefinizione della destinazione d'uso dell'area effettuata ai sensi dell'art. 37.5 dell'elaborato 14 PR del Piano delle Regole del vigente P.G.T., secondo il valore Euro/mq previsto per il nuovo ambito;
- d) per le aree non ricomprese in alcun ambito di edificabilità del PGT, nonché per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (ambiti ATM, ATR, ATC, ATI, PLI APP, PLR APP, AS, PIV), il valore si determina come segue:
- I) per le aree ubicate negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano per le quali erano state stipulate delle convenzioni ancora vigenti si applicano i seguenti valori:

Ambito	Definizione ambito	Euro/mq
ATM	Area di trasformazione mista	89,06



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

Ambito	Definizione ambito	Euro/mq
ATC	Area di trasformazione a prevalente destinazione commerciale/terziario	90,00
PLI APP	aree di trasformazione prevalentemente produttive artigianali e terziarie derivanti da piani attuativi ex PRG (PLI approvato)	90,88

II) in tutti gli altri casi: 7,00 Euro/mq;

2. DI STABILIRE le seguenti disposizioni in materia di applicazione delle riduzioni:

- a) le riduzioni non si applicano alle aree edificabili comprese nella Zona Bianca, agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano (ambiti ATM, ATR, ATC, ATI, PLI APP, PLR APP, AS, PIIV) ed alle aree di perequazione;
- b) in caso di cumulo di riduzioni, si applica un'unica riduzione di percentuale pari alla somma delle percentuali cumulate;
- c) le riduzioni di cui ai nn. da 1 a 5, che si rilevano direttamente dal PGT, possono essere applicate d'ufficio sia in fase di calcolo che in fase di accertamento;
- d) le riduzioni di cui ai nn. da 6 a 9, che non si rilevano direttamente dal PGT, si applicano solo a seguito di comunicazione del contribuente, come di seguito specificato:
 - I) il contribuente può beneficiarne a seguito di presentazione della dichiarazione IMU nella quale indichi analiticamente le riduzioni di cui intende fruire;
 - II) in assenza della presentazione della dichiarazione IMU, se il contribuente comunque comunica l'esistenza delle riduzioni di cui intende fruire, l'Ufficio Tributi può applicarle in fase di emissione degli avvisi di accertamento e si può applicare la disciplina dell'accertamento con adesione di cui all'art. 6 del vigente Regolamento generale delle entrate comunali;

3. DI DARE INDIRIZZO affinché, 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 faccia 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;

4. DI DARE ATTO 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;

5. DI TRASMETTERE il presente provvedimento anche al Settore Servizi al Cittadino per gli atti ed i provvedimenti connessi e consequenziali.



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

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

Piazza IV Novembre, 7 - 20010 (MI) - C.F. 01401970155
Centralino: 0331.401564 (r.a.) - Fax: 0331.403837 - Polizia Locale: 0331.404074
www.sangiorgiosl.org - E-mail: info@sangiorgiosl.org
PEC: comune.sangiorgiosulegnano@cert.legalmail.it

Deliberazione della Giunta Comunale n°⁷⁷...../ 2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE MEDIO AREE FABBRICABILI. ATTO DI
INDIRIZZO NEGLI ACCERTAMENTI ANCHE TRIBUTARI.**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.49, 1° comma TUEL 267/2000 si esprime:

- **parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.**

Il, ...^{7/5/23}...

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
(Franco Rossetti)

- **parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.**

Il, ...^{7/6/2023}...

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. 77 DEL 7 GIUGNO 2023

Letto, confermato e sottoscritto,

IL SINDACO
Sig. Claudio RUGGERI



IL SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Daniela SACCO

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI (art. 125 D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

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

San Giorgio su Legnano, _____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
RAGIONERIA E AFFARI GENERALI

Salvo Di Maria

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

N° Rep. /

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 _____ al _____.

San Giorgio su Legnano, li _____

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 _____ al _____.

San Giorgio su Legnano, _____

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 07 GIU 2023 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, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Avv. Daniela SACCO

