



Comune di Legnano

Città Metropolitana di Milano

Verbale di Deliberazione di Giunta comunale numero 298 del 10-12-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DELL'INDAGINE SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO PER L'IDENTIFICAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN ATTUAZIONE DELL'ART. 7 DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU

Nell'anno duemilaventicinque, il giorno dieci del mese di Dicembre, alle ore 09:05, si riunisce nel Sala Giunta la Giunta comunale.

Con l'intervento dei signori:

Componenti	Referenza	Presente	Assente
RADICE LORENZO	Sindaco	X	
PAVAN ANNA	Vice Sindaco	X	
FEDELI LORENA	Assessore	X	
BENETTI LUCA	Assessore	X	
BIANCHI MARCO	Assessore	X	
BRAGATO GUIDO NICCOLO'	Assessore	X	
MAFFEI ILARIA	Assessore	X	
BERNA NASCA MONICA	Assessore	X	
Totale:		8	0

Dei presenti, risultano collegati da remoto: Pavan, Benetti, Bianchi, Maffei.

Partecipa all'adunanza e provvede alla redazione del presente verbale il Segretario Generale RICCARDO NOBILE, il quale identifica i partecipanti e assicura la regolarità dello svolgimento della seduta e delle funzioni di cui all'art. 97, comma 4, lett. a), del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il SINDACO LORENZO RADICE assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

APPROVAZIONE DELL'INDAGINE SUL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO PER L'IDENTIFICAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI IN ATTUAZIONE DELL'ART. 7 DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMU

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- l'art. 48, comma 2 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- l'art. 13, comma 15, del D.L. 06/12/2011, n. 201, convertito dalla legge 22/12/2011, n. 214;
- l'art. 1, commi da 739 a 783 della legge 27/12/2019, n. 160, che disciplina l'imposta municipale propria (IMU);
- gli artt. 17, comma 2, e 20, comma 1, dello Statuto comunale;

Richiamati:

- la deliberazione di Consiglio comunale 21/12/2020, n. 46, efficace ai sensi di legge, con la quale sono state presentate le Linee programmatiche relative alle azioni ed ai progetti da realizzare nel corso del mandato 2020-2025, con particolare riferimento alla linea;
- la deliberazione del Consiglio comunale 17/12/2024, n. 133, efficace ai sensi di legge, di approvazione del Bilancio di previsione e del Documento unico di programmazione (DUP) per le annualità 2025/2026/2027 e relativi allegati;
- la deliberazione della Giunta Comunale 30/12/2024, n. 385, efficace ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (P.I.A.O.) 2025-2027, comprensivo tra l'altro e a titolo esemplificativo e non esaustivo, del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.), del Piano delle Performance, del Piano di gestione professionale del rischio da corruzione e del Piano generale della Trasparenza;
- l'art. 149 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, che riconosce autonomia finanziaria e regolamentare in materia di entrate a favore dei Comuni;
- la legge 30/12/2024, n. 207, a oggetto: *"Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027"*;
- il Regolamento generale delle entrate comunali, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 27/02/2002, n. 17, efficace ai sensi di legge;
- il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria approvato con deliberazione di Consiglio comunale 28/12/2021, n. 285, efficace ai sensi di legge;
- la variante generale al Piano di Governo del Territorio adottata con delibera di Consiglio Comunale 06/12/2023, n. 183 e approvata con deliberazione 16/06/2024, n. 76 efficaci ai sensi di legge;

Premesso che:

- il D.lgs. 14/03/2011, n. 23 ha introdotto l'Imposta Municipale Propria - IMU in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili - ICI, confermando la potestà regolamentare degli enti locali, in materia di entrate, prevista dall'art. 52 del D. Lgs. 15/12/1997, n. 446;
- l'art. 1, commi da 738 a 783 della legge 27/12/2019, n. 160, a decorrere dall'anno 2020 abolisce l'Imposta Unica Comunale (IUC) e disciplina l'Imposta Municipale propria (IMU) e, in particolare, al comma 741, lett. d) individua la fattispecie di area edificabile e al comma 746 definisce i criteri per la determinazione del relativo valore

imponibile;

- l'art. 1, comma 741, lett. d) della legge 27/12/2019, n. 160, richiamando l'articolo 36, comma 2 del d.l. 04/07/2006, n. 223, convertito nella legge 04/08/2006, n. 248, ai fini IMU dispone 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”*;
- l'art. 1, comma 746) della legge 27/12/2019, n. 160, riprendendo quanto disposto dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 30/12/1992, n. 504 istitutivo dell'I.C.I., dispone che *“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 di aree aventi analoghe caratteristiche”*;
- l'art. 1, comma 777, lett. d) della legge 27/12/2019, n. 160 attribuisce specifica potestà regolamentare demandando ai Comuni la possibilità di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili;
- l'art. 7, comma 10 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria, ha recepito questo disposto normativo attribuendo alla Giunta Comunale la facoltà di individuare periodicamente i valori delle aree edificabili, distinguendoli per zone omogenee;
- i valori venali stabiliti dalla Giunta Comunale in applicazione del Regolamento non sono vincolanti, ma indicativi, sia per i contribuenti sia per il Comune e hanno lo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei cittadini, orientare l'attività di controllo del Servizio Tributi e quindi di ridurre il contenzioso;
- l'approvazione dei valori venali non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta dovuta, da calcolarsi tenendo conto di ulteriori elementi desumibili da perizie di stima o da atti idonei al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area fabbricabile;
- allo stesso modo, i valori medi individuati per le aree edificabili non costituiscono un limite massimo per la quantificazione dell'IMU dovuta, dovendosi al contrario ritenere che, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dalla Giunta Comunale, non si dovrà dare luogo al rimborso, salve le ipotesi di errore debitamente documentato;
- per dar seguito alle disposizioni normative e regolamentari sopra richiamate, è indispensabile svolgere delle azioni prodromiche alla individuazione dei valori delle aree edificabili, quali la ricerca e analisi del mercato immobiliare anche in relazione alla adozione del nuovo PGT, la perimetrazione del territorio per zone omogenee, la definizione di un criterio di stima con la possibilità di adattare i valori determinati a condizioni contingenti tramite dei coefficienti;
- è stato appositamente costituito un gruppo di lavoro intersettoriale, incaricato della ricerca e analisi del mercato immobiliare, della perimetrazione del territorio comunale in zone omogenee, della definizione del criterio di stima con l'individuazione di coefficienti di adattamento, per la redazione di un elaborato estimativo, volto alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili incluse nella variante generale al Piano di Governo del Territorio adottata con deliberazione del Consiglio Comunale 06/12/2023, n. 183 e approvata con deliberazione del Consiglio comunale 16/06/2024, n. 76, entrambe efficaci ai sensi di legge;
- l'individuazione dei valori medi attribuibili alle aree edificabili è stata effettuata utilizzando i parametri previsti dal citato art. 5, comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992, 504,

ripreso – nella nuova IMU vigente dal 2020 – dall'art. 1, comma 746) della legge 27/12/2019, n. 160, il quale dispone che, per le aree fabbricabili, la base imponibile deve essere determinata nel valore venale in comune commercio, avendo esclusivamente 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, infine, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, in conformità al costante orientamento della giurisprudenza della Corte di Cassazione, che nell'interpretare in modo restrittivo tale procedura valutativa, ha confermato che, *«in tema di imposta comunale sugli immobili, ai fini della determinazione del valore imponibile, è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavato in base ai parametri vincolanti previsti dall'art. 5 D.Lgs. 504/1992 [...], poiché tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi»* (Cass. Civ., ordinanza 13/11/2023, n. 31478; ordinanza 04/07/2022, n. 21122; ordinanza 21/09/2023, n. 26978) e *«non possono essere surrogati da valutazioni effettuate sulla base di un'aprioristica e del tutto indimostrata valutazione basata su altri argomenti»* (tra le molte analoghe, si vedano Cass. Civ., sentenza 27/02/2015, n. 4093; Cass. Civ., sentenza 11/05/2012, n. 7297);

- è stato previsto che periodicamente l'elaborato di valutazione delle aree edificabili dovrà essere aggiornato, a seguito di variazioni significative del mercato immobiliare;

Considerato che:

- il Comune intende individuare per l'anno 2026, i valori di riferimento per le aree edificabili, quale mero atto di orientamento per i contribuenti, senza che tali valori costituiscano vincolo per il potere accertativo dell'Ente, né, di conseguenza, garanzia di corretto assolvimento del pagamento di imposta per i contribuenti soggetti all'IMU;
- l'analisi del mercato svolta dal gruppo di lavoro ha accertato che la dinamica di mercato non ha subito rilevanti variazioni negli ultimi due anni, per cui i valori determinati per il 2025 potranno ritenersi utilizzabili anche per lo svolgimento dell'attività di controllo dell'ufficio tributi a decorrere dal 2024, fatto salvo che, in presenza di un maggior valore di mercato dichiarato e versato dai contribuenti, non si darà luogo al rimborso della maggiore imposta IMU versata, avendo la presente delibera la finalità di individuare valori di mercato medi e non di fissare un valore massimo delle aree;
- il gruppo di lavoro coordinato dal Servizio Tributi ha predisposto una relazione, allegata (All. A) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, dalla quale risultano i valori di riferimento per zone omogenee e i relativi criteri estimativi, delle aree edificabili rientranti nel vigente Piano di Governo del Territorio, sulla base dell'utilizzo dei parametri previsti dall'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504, ripreso – nella nuova IMU vigente dal 2020 – dall'art. 1, comma 746) della legge 27/12/2019, n. 160;
- i valori espressi sono puramente indicativi e non vincolanti né per il contribuente, né per l'Ente, che potranno utilizzare valori differenti ai fini della determinazione dell'IMU dovuta, ove risultanti da presupposti oggettivi legati all'area da assoggettare all'imposta;
- i valori di riferimento in argomento sono riferiti ai tessuti e agli ambiti, comunque denominati che derivano dal PGT vigente;

Ritenuto:

- di approvare i valori di riferimento per l'anno 2026, così come riportati e articolati nella relazione estimativa elaborata dal gruppo di lavoro intersettoriale allegata (All. A) alla

presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, quale atto di orientamento per i contribuenti, nei modi e con le avvertenze meglio evidenziate in premessa;

- di condividere e quindi approvare l'analisi del mercato svolta dal medesimo gruppo di lavoro, che, avendo analizzato la dinamica di mercato, ha verificato che la valorizzazione attribuibile alle aree edificabili non ha subito rilevanti variazioni negli ultimi due anni, per cui i valori determinati per il 2025 potranno ritenersi utilizzabili anche per lo svolgimento dell'attività di controllo dell'ufficio tributi a decorrere dal 2024, fatto salvo che, in presenza di un maggior valore di mercato dichiarato e versato dai contribuenti, non si darà luogo al rimborso della maggiore imposta IMU versata, avendo la presente deliberazione la finalità di individuare valori di mercato medi e non di fissare un valore massimo delle aree;
- di mandare all'Ufficio competente affinché la presente deliberazione sia pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente;
- di mandare al Dirigente titolare della relativa funzione *ratione materiae* per l'esecuzione del presente provvedimento;

Acquisiti sulla proposta di deliberazione i prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile previsti dall'art. 49, comma 1 del d.lgs. 18/08/2000, n. 267, espressi dal Dirigente del Settore Economico-Finanziario;

Acquisito, altresì, sulla proposta di deliberazione il parere di legittimità del Segretario Generale, come da funzione attribuita con Decreto sindacale 20/09/2024, n. 9;

a voti unanimi, resi nei modi di legge e in forma palese

DELIBERA

1. **di approvare** i valori di riferimento per l'anno 2026, così come riportati e articolati nella relazione estimativa elaborata dal gruppo di lavoro intersettoriale allegata (All. A) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, quale atto di orientamento per i contribuenti nei modi e con le avvertenze meglio evidenziate in preambolo;
2. **di approvare** l'analisi del mercato svolta dal medesimo gruppo di lavoro sulla base dell'utilizzo dei parametri previsti dall'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 30/12/1992, n. 504, ripreso – nella nuova IMU vigente dal 2020 – dall'art. 1, comma 746) della legge 27/12/2019, n. 160;
3. **di stabilire** che – a fronte dell'analisi svolta dal medesimo gruppo di lavoro, da cui è risultato che la dinamica del mercato immobiliare non ha subito rilevanti variazioni negli ultimi due anni – i valori determinati per il 2025 potranno ritenersi utilizzabili anche per lo svolgimento dell'attività di controllo dell'ufficio tributi a decorrere dal 2024, fatto salvo che, in presenza di un maggior valore di mercato dichiarato e versato dai contribuenti, non si darà luogo al rimborso della maggiore imposta IMU versata, avendo la presente delibera la finalità di individuare valori di mercato medi e non di fissare un valore massimo delle aree;
4. **di mandare** al Dirigente titolare della relativa funzione *ratione materiae* per l'esecuzione del presente provvedimento

5. **di mandare** all'Ufficio competente affinché la presente deliberazione sia pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente;

INDI

con distinta e separata votazione, resa all'unanimità dei presenti, la Giunta comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del 18/08/2000, n. 267 per consentire ai contribuenti di disporre di un provvedimento di orientamento efficace ai fini della determinazione della base imponibile delle aree edificabili ai fini IMU

FS

Il Presidente
LORENZO RADICE

Il Segretario Generale
RICCARDO NOBILE