



COMUNE DI CASATENOVO

Provincia di Lecco

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 194 DEL 14/11/2024

Proposta n. 257 / 2024

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) ANNO 2025 E DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI.

L'anno **2024** il giorno **14** del mese di **Novembre** alle ore **18.15**, nella sede comunale, in seguito a convocazione, avvenuta ai sensi dello Statuto e del Regolamento per l'organizzazione ed il funzionamento della Giunta Comunale approvato con DGC n. 159 del 23/10/2020, si è riunita la Giunta Comunale.

Dei signori Assessori, al presente punto all'ordine del giorno, risultano:

Nome e cognome	Qualifica	Presente
GALBIATI Filippo	Sindaco	SI
CITTERIO Lorenzo	ViceSindaco	SI
VIGANO' Daniele	Assessore esterno	SI
BRAMBILLA Dario	Assessore esterno	SI
GODINA Chiara	Assessore	SI
RIVA Gaia Maria Giulia	Assessore	SI

Presenti: 6 Assenti: 0

Partecipa il Segretario Generale **REDAELLI Marco** il quale provvede alla redazione del presente verbale, dando atto che eventuali partecipazioni da remoto sono effettuate tramite la piattaforma Cisco Webex.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sig. **GALBIATI Filippo, Sindaco**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) ANNO 2025 E DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI.

LA GIUNTA COMUNALE

Viste e richiamate le seguenti deliberazioni:

- del Consiglio Comunale n. 47 in data 28.12.2023, esecutiva ai sensi di legge, mediante la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento del DUP 2024/2026;
- del Consiglio Comunale n. 51, pure in data 28.12.2023, esecutiva ai sensi di legge e s.m.i., mediante la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2024/2026, ex. D.lgs. 118/2011, unitamente ai relativi allegati di legge;
- della Giunta comunale n. 289, pure in data 28.12.2023, esecutiva ai sensi di legge e s.m.i., mediante la quale, sulla base del Bilancio come sopra approvato, è stato definito il PEG 2024/2026 (budget finanziario) al fine della relativa gestione operativa da parte dei Responsabili dei Servizi, ivi indicati;
- della Giunta comunale n. 29 in data 30.01.2024, pure esecutiva ai sensi di legge, mediante la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024/2026, tra i cui allegati risulta, in coerenza con gli obiettivi strategici individuati nella Nota di aggiornamento del DUP, sopra richiamata, la definizione e l'assegnazione, ai Responsabili di Servizio, ivi individuati, degli obiettivi di gestione nonché delle dotazioni finanziarie, umane e strumentali, necessarie al loro raggiungimento;

RICHIAMATI:

- il comma 2 dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011 e s.m.i. che prevede che l'imposta municipale propria (IMU) ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92 e quindi anche le aree edificabili, ed il co. 3 del medesimo art. 13 che stabilisce che la base imponibile (dell'imposta municipale propria) è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, co. 5, del D. Lgs n. 504/92, che a sua volta dispone specificatamente che per le aree fabbricabili il valore IMU è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- il Regolamento per l'Istituzione e applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) approvato con DCC n. 20 del 30.06.2020;

VISTO l'art. 52 del D.Lgs. 446/97;

RICHIAMATE:

- la DGC n. 252 del 11.12.2023 avente ad oggetto "*Determinazione dei valori venali minimi dei terreni edificabili ai fini IMU (Imposta municipale unica). Anno 2024*", con cui sono stati determinati i valori venali minimi dei terreni edificabili, con riferimento agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati;
- la DGC n. 29 del 30.01.2024 ad oggetto "*Approvazione Piano Integrato ed Attività 2024-2026*", con cui è stato fissato per i Settori Urbanistica ed Edilizia Privata e Tributi l'obiettivo strategico ad oggetto "*Adeguamento della banca dati IMU a seguito dell'approvazione della variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) - determinazione del valore dei valori venali ai fini del calcolo IMU e del valore dei diritti edificatori (obiettivo di valenza biennale, avviato nel 2023)*";
- la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, approvata con DCC n. 17 del 27.03.2024, diventata efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi, n. 33 del 14.08.2024;

DATO ATTO che, in seguito dell'efficacia della variante Generale del PGT, si rende necessario procedere a:

- aggiornare i valori venali dei terreni edificabili ai fini IMU per l'anno 2025;
- definire il valore dei diritti edificatori delle aree edificabili, per dare attuazione ai meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica definiti dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi del PGT vigente;

RICHIAMATA la determinazione n. 262 del 16.05.2024 del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata, con la quale è stato affidato l'incarico per la redazione della *Relazione estimale per determinazione valore venale dei diritti edificatori e dei terreni edificabili ai fini IMU*, al professionista Arch. Alberto Castiglioni di Cantù (CO);

VISTA la *Relazione estimale* dell'Arch. Alberto Castiglioni, assunta agli atti con prot. n. 25259 del 28.10.2024, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, dalla quale si rilevano:

- i valori venali dei terreni edificabili ai fini IMU, ovvero:
 - a) Valore incidenza media area (VA) residenziale: €/mq 459,00 (per mq di slp), equivalente a €/mc 153,00 (per metro cubo);
 - b) Valore incidenza media area (VA) commerciale: €/mq 337,17 (per mq di slp);
 - c) Valore incidenza media area (VA) produttivo: €/mq 151,30 (per mq di slp);
- i valori venali corretti dei terreni edificabili ai fini IMU, nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati, che si ottiene applicando un fattore di correzione individuabile nell'8% al Valore incidenza media area (VA):
 - a) Valore incidenza corretto area residenziale: €/mq 422,28 (per mq di slp), equivalente a €/mc 140,76 (per metro cubo);
 - b) Valore incidenza corretto area commerciale: €/mq 310,20 (per mq di slp);
 - c) Valore incidenza corretto area produttivo: €/mq 139,20 (per mq di slp);
- i valori dei diritti edificatori (DE), così distinti in base alle destinazioni funzionali delle aree di decollo definite dal PGT vigente:
 - a) zone residenziali con indice $I_f=1$ mc/mq: €/mq 438,32, equivalente a €/mc 146,10;
 - b) zone residenziali con indice $I_f=0,5$ mc/mq: €/mq 417,62, equivalente a €/mc 139,20;
 - c) zone residenziali/aree per servizi, con indice $I_f=0,25$ mc/mq: €/mq 376,25, equivalente a €/mc 125,41;
 - d) zone commerciali D2 con indice $I_f=0,6$ mq/mq: €/mq 326,14;
 - e) zone produttive con $S_c=60\%$ (si assume $I_f=0,60$ mq/mq): €/mq 140,27;
- la formula generale per il calcolo dei diritti edificatori (DE) nei casi diversi da quelli sopra indicati:
$$\text{Diritti Edificatori (€/mq) (DE)} = \text{Valore incidenza media area (€/mq) (VA)} - \text{Valore agricolo medio del suolo (€/mq) (VS)} / I_f (\text{mq/mq});$$

RITENUTO pertanto di adottare i valori di incidenza media delle aree edificabili ai fini IMU, i valori corretti nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati, nonché i valori dei diritti edificatori, con riferimento alle destinazioni funzionali delle aree di decollo definite dal PGT, come determinati nella *Relazione estimale* richiamata, con le seguenti precisazioni:

- i valori di incidenza media delle aree edificabili ai fini IMU non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la propria circolare n. 296/E dell'anno 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti ai medesimi terreni;
- i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati previsti dal PGT devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi del co. 2bis dell'art. 2643 del Codice Civile, nonché devono essere annotati nel Registro dei Diritti Edificatori previsto dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente;

RITENUTA la propria competenza a deliberare in merito ai sensi del combinato disposto dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000 e dell'art. 22 dello Statuto Comunale;

VISTO il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T. U. E. L. (D. Lgs. 267/2000);

VISTO il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del T. U. E. L. (D.Lgs. 267/2000);

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge

DELIBERA

1. di adottare i seguenti valori di incidenza media delle aree edificabili ai fini IMU (VA) e i valori corretti nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2025, come definiti nella *Relazione estimale per determinazione valore venale dei diritti edificatori e dei terreni edificabili ai fini IMU* dell'Arch. Alberto Castiglioni, assunta agli atti con prot. n. 25259 del 28.10.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - i valori venali dei terreni edificabili ai fini IMU, ovvero:
 - a) Valore incidenza media area (VA) residenziale: €/mq 459,00 (per mq di slp), equivalente a €/mc 153,00 (per metro cubo);
 - b) Valore incidenza media area (VA) commerciale: €/mq 337,17 (per mq di slp);
 - c) Valore incidenza media area (VA) produttivo: €/mq 151,30 (per mq di slp);
 - i valori venali corretti dei terreni edificabili ai fini IMU, nel caso di interventi soggetti a pianificazione attuativa o a permessi di costruire convenzionati, che si ottiene applicando un fattore di correzione individuabile nell'8% al Valore incidenza media area (VA):
 - a) Valore incidenza corretto area residenziale: €/mq 422,28 (per mq di slp), equivalente a €/mc 140,76 (per metro cubo);
 - b) Valore incidenza corretto area commerciale: €/mq 310,20 (per mq di slp);
 - c) Valore incidenza corretto area produttivo: €/mq 139,20 (per mq di slp);
2. di dare atto che i valori di incidenza media delle aree VA così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti ai medesimi terreni;
3. di adottare i valori dei diritti edificatori (DE), così distinti in base alle destinazioni funzionali delle aree di decollo definite dal PGT vigente, come definiti nella richiamata *Relazione estimale*:
 - a) zone residenziali con indice $I_f=1$ mc/mq: €/mq 438,32, equivalente a €/mc 146,10;
 - b) zone residenziali con indice $I_f=0,5$ mc/mq: €/mq 417,62, equivalente a €/mc 139,20;
 - c) zone residenziali/aree per servizi, con indice $I_f=0,25$ mc/mq: €/mq 376,25, equivalente a €/mc 125,41;
 - d) zone commerciali D2 con indice $I_f=0,6$ mq/mq: €/mq 326,14;
 - e) zone produttive con $S_c=60\%$ (si assume $I_f=0,60$ mq/mq): €/mq 140,27;
4. di adottare la seguente formula generale per calcolo dei diritti edificatori (DE) nei casi diversi da quelli sopra indicati, come definita nella richiamata *Relazione estimale*:
Diritti Edificatori (€/mq) (DE) = Valore incidenza media area (€/mq) (VA) - Valore agricolo medio del suolo (€/mq) (VS) / I_f (mq/mq);
5. di dare atto che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati previsti dal PGT devono essere resi pubblici col mezzo della

trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi del co. 2^{bis} dell'art. 2643 del Codice Civile, nonché devono essere annotati nel Registro dei Diritti Edificatori previsto dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente;

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

ravvisata l'urgenza di dare immediata esecuzione alla presente deliberazione in quanto atto prodromico all'approvazione dello schema di Bilancio di previsione 2025/2027;

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento, con separata unanime votazione favorevole, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 4 del T.U.E.L. (D.lgs. n. 267/2000).

Allegato:

- *Relazione estimale per determinazione valore venale dei diritti edificatori e dei terreni edificabili ai fini IMU* assunta agli atti con prot. n. 25259 del 28.10.2024



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2024 / 257**

Ufficio Proponente: **Urbanistica-Edil.Priv.**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) ANNO 2025 E DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Urbanistica-Edil.Priv.)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 12/11/2024

Il Responsabile di Settore

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 13/11/2024

Responsabile del Servizio Finanziario
Adriano Uselli

Il presente processo verbale, previa lettura, è stato approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL SINDACO
GALBIATI Filippo

IL SEGRETARIO GENERALE
REDAELLI Marco

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Casatenovo. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Redaelli Marco in data 18/11/2024
Galbiati Filippo in data 18/11/2024

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

DELIBERA N. 194 del 14/11/2024

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) ANNO 2025 E DEL VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI.

Il sottoscritto certifica che il presente estratto del processo verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Casatenovo dal 18/11/2024 al 03/12/2024 compreso ed è diventato esecutivo, ai sensi dell'art. 134 comma 3 Dlgs. 18.08.2000 n. 267 s.m.i., dopo il decimo giorno dall'inizio della pubblicazione, salvo che sia stato dichiarato immediatamente eseguibile.

Casatenovo, 09/12/2024

Il Segretario Generale
REDAELLI Marco

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Casatenovo. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

Redaelli Marco in data 09/12/2024