



**COMUNE DI DRESANO**  
Città Metropolitana di Milano

**Deliberazione di Giunta Comunale**  
**n. 22 del 16/03/2021**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI (IMU) A DECORRERE DAL 01.01.2021**

L'anno duemilaventuno, addì sedici del mese di Marzo alle ore 17:30 , nella Sala Adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal T.U.E.L. – Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Nome	Funzione	Presente	Assente
PENTA VITO	SINDACO	X	
INFANTE NICOLA	ASSESSORE	X	
ROTTA CLAUDIO ALBERTO	ASSESSORE	X	
PASINI ELIANA	ASSESSORE	X	
PASSERINI ERIKA	ASSESSORE	X	

PRESENTI: 5 ASSENTI: 0

Assiste il Segretario Generale **Dott.ssa Paola Maria Xibilia** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. **Vito Penta** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



# COMUNE DI DRESANO

Città Metropolitana di Milano

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI (IMU) A DECORRERE DAL 01.01.2021**

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la Legge 23 dicembre 2000, n. 388, con la quale, all'articolo 53, comma 16, è stato stabilito che le aliquote dei tributi e dei servizi, sono stabiliti entro la data di approvazione del bilancio di previsione, a valere comunque per l'anno di riferimento del bilancio stesso;

**RICHIAMATO** l'articolo 1, comma 169, della Legge n. 296/2006 (legge finanziaria per l'anno 2007);

**PREMESSO** che con i commi **dal 739 al 783** dell'articolo 1 della Legge n. 160/2019 (legge di bilancio 2020), è stata istituita la nuova IMU con decorrenza dal 1° gennaio 2020;

**PRESO ATTO** che i presupposti della nuova IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal **comma 740**, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili (fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili);

**VERIFICATO** che la norma richiamata ha assoggettato all'IMU tutti gli immobili situati nel territorio comunale, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;

**VISTO** il **comma 746** che stabilisce che la base imponibile per le aree fabbricabili è costituita da valore 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.

**RILEVATO** che il **comma 777** ha previsto la potestà regolamentare nei limiti di cui all'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, consentendo ai Comuni la possibilità 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

### VISTO :

- il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 71 del 28.12.2009, divenuto efficace ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 23 del 09.06.2010, Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti;

Via Roma 3 20070 Dresano (MI)

Tel. 02/9827851 Fax 02/98274041 Partita Iva 06147390154 C.F. 84503760153

sito internet: [www.comune.dresano.mi.it](http://www.comune.dresano.mi.it)

[comune.dresano@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.dresano@pec.regione.lombardia.it)



## COMUNE DI DRESANO

### Città Metropolitana di Milano

- che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 09.03.2012 sono state approvate le correzioni degli errori materiali e rettifiche non costituenti varianti (art. 13 comma 14 bis L.R. 12/2005) al Piano di Governo del Territorio;
- che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19.12.2014 è stata approvata la variante parziale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, il cui avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 19 del 06 maggio 2015
- che con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 4 giugno 2020 è stata approvata la variante parziale n. 2 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, e l'avviso in merito pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 8 del 24 febbraio 2021

**VISTA** la Deliberazione Consiliare n. 11 del 22/05/2020 con cui è stato approvato il Regolamento Comunale in materia di Imposta Municipale Propria del Comune di Dresano e successivamente modificato con Deliberazione Consiliare n. 5 del 02/03/2021;

**VISTA** la deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 28/01/2020, con la quale è stato nominato il funzionario responsabile dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU), ai sensi del **comma 778** dell'articolo 1 della Legge n. 160/2019;

**RITENUTO** in tal senso necessario individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale con riferimento all'anno d'imposta 2021, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti;

**VISTA** la Deliberazione di Giunta Comunale n. 11/2011 avente ad oggetto "DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI) A DECORRERE DAL 01.01.2011";

**PRESO ATTO** della crisi di mercato che ha investito anche il settore immobiliare;

**RICONOSCIUTA** la necessità di fornire agli uffici addetti, per quanto concerne l'individuazione del valore di mercato da assegnare alle aree fabbricabili, uno strumento necessario ai fini esclusivamente dell'attività di controllo e accertamento;

**ATTESO** che, in generale, in presenza di un'area edificabile, il presupposto indispensabile per quantificarne la potenzialità edificatoria è il contenuto dello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri edilizi urbanistici di edificazione e che costituisce a tutti gli effetti il valore "reale", oggetto di apprezzamento immobiliare e, pertanto, suscettibile di compravendita ancor prima della sua reale utilizzazione;

**RISCONTRATO** che a distanza di dieci anni dall'ultimo aggiornamento, sulla base dell'analisi del territorio e delle previsioni urbanistiche, i valori risultano non più attuali e



## COMUNE DI DRESANO

### Città Metropolitana di Milano

coerenti con l'evoluzione del mercato in generale ed in particolare con il mercato immobiliare, il Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo, ha proposto all'Amministrazione Comunale di aggiornare i valori di mercato delle aree edificabili identificate del PGT vigente;

**APPURATO** che lo scopo principale di tale operazione è quello di fornire, ai proprietari immobiliari, uno strumento di valutazione che risponda, il più possibile, a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti e ridurre, quindi, la necessità di ricorrere al contenzioso tributario;

**ATTESO** che, per tali scopi, con Determinazione dell'Area Tecnico Manutentiva n° 529 del 21/12/2020 é stato incaricato un professionista (ing. Palavicini Fabrizia con studio in Lodi) per la determinazione del valore venale di riferimento delle aree edificabili ai sensi della variante parziale n. 2 al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 4 giugno 2020;

**RILEVATO** inoltre che, ai sensi dell'art. 13 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, la Giunta Comunale, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, determina, periodicamente e per zone omogenee, in ogni caso entro e non oltre il termine per l'approvazione del Bilancio di Previsione di riferimento con effetto su tale anno, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune;

**CONSIDERATO** pertanto opportuno aggiornare il valore di riferimento delle aree fabbricabili per l'anno 2021, sottolineando nel contempo che i valori individuati sono considerati valori minimi, applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'imposta Municipale Propria da parte dell'Ufficio Tributi e che quindi non sono vincolanti e che qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori determinati nella deliberazione della Giunta, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata. Al riguardo si precisa ancora che il provvedimento comunale di approvazione dei valori delle aree fabbricabili è un provvedimento indicativo che individua i valori medi espressi nel tempo dal mercato in relazione alle diverse tipologie di aree edificabili, rispettando il criterio del valore venale, che non comporta una valutazione fissa ed astratta del valore dell'area, ma che consente di attribuire al terreno edificabile il suo valore di mercato, adeguando la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area.

**RIBADITO** che la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio, non può e non vuole essere esaustiva della casistica in tema di determinazioni del valore venale immobiliare delle aree che, per loro natura e morfologia, possono possedere caratteristiche peculiari da valutare caso per caso e che la determinazione del valore venale riveste carattere di generalità per essere estesa all'intero territorio comunale, pur



## COMUNE DI DRESANO

### Città Metropolitana di Milano

con una valutazione analitica diversa in relazione alle zone territoriali e pertanto esso deve intendersi quale "importo di riferimento minimo";

**LETTA** la relazione tecnica estimativa redatta allo scopo dal professionista incarico ing. Palavicini Fabrizia inoltrata a questo Ente in data 12.03.2021 prot. n° 1487 allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera A) e dalla quale si estrapola la seguente tabella riassuntiva :

ambito territoriale da PGT	destinazione	valore aree fabbricabili ai sensi del PGT	
Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio - <b>TS</b>	RESIDENZIALE	<b>198</b>	€/mq
Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio - <b>TS</b> piano recupero centro parrocchiale	RESIDENZIALE	<b>180</b>	€/mq
Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni - bifamiliare – <b>TR1</b>	RESIDENZIALE	<b>187</b>	€/mq
Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare – <b>TR2</b>	RESIDENZIALE	<b>165</b>	€/mq
Tessuto urbano residenziale ad alta densità – <b>TR3</b>	RESIDENZIALE	<b>191</b>	€/mq
Tessuto urbano prevalentemente produttivo – <b>TP</b>	PRODUTTIVO (intervento diretto)	<b>58</b>	€/mq
	COMMERCIALE (piano attuativo)	<b>96</b>	€/mq
Tessuto urbano prevalentemente commerciale – <b>TC</b>	COMMERCIALE	<b>110</b>	€/mq
Aree di completamento urbano – <b>AC</b>	RESIDENZIALE	<b>94</b>	€/mq
<b>AT1</b> - Aree di trasformazione strategiche perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani	RESIDENZIALE	<b>75</b>	€/mq
<b>AT2</b> - Aree di Trasformazione strategiche perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde"			
<b>AT2.1</b>	RESIDENZIALE	<b>75</b>	€/mq



## COMUNE DI DRESANO

Città Metropolitana di Milano

<b>AT2.2</b>	RESIDENZIALE	<b>91</b>	€/mq
<b>AT2.3</b>	RESIDENZIALE	<b>91</b>	€/mq
<b>AT2.4</b>	RESIDENZIALE	<b>62</b>	€/mq
<b>AT3 - AT4</b> - Aree di trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "spina verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina			
<b>AT3.1</b>	RESIDENZIALE	<b>50</b>	€/mq
<b>AT3.2</b>	RESIDENZIALE	<b>50</b>	€/mq
<b>AT4</b> porzione residenziale	RESIDENZIALE	<b>161</b>	€/mq
<b>AT4</b> porzione commerciale	COMMERCIALE	<b>88</b>	€/mq
<b>AT5</b> - Aree di trasformazione strategiche perequative, di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature pubbliche e religiose e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina	RESIDENZIALE	<b>113</b>	€/mq
<b>ATIP2</b> - Aree di trasformazione strategiche perequative, di interesse pubblico			
<b>ATIP1</b>	CESSIONE COMPENSATIVA	<b>19</b>	€/mq
<b>ATIP2</b>	RESIDENZIALE	<b>61</b>	€/mq

**PRECISATO** che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;

**RITENUTO** che tale elaborazione di stima sia condivisibile in quanto fondata su elementi desunti da fonti pubbliche autorevoli e di provvedere pertanto in tal senso alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativamente all'anno 2021;



## COMUNE DI DRESANO

Città Metropolitana di Milano

### VISTI

- gli artt. 48 e 49 del D.Lgs.18/8/2000 n. 267;
- il Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;
- la Legge 160/2019
- lo Statuto del Comune di Dresano;
- il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 56 del 20/07/1998 e successive modifiche ed integrazioni;
- il vigente Regolamento di Contabilità;

**VISTO** l'allegato parere favorevole, espresso dal Responsabile dell'Area Tecnico-Manutentiva, sotto il profilo della regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente deliberazione, ai sensi dell'art 49 e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

**VISTO** l'allegato parere favorevole, espresso dal Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria, sotto il profilo della regolarità contabile della presente deliberazione, ai sensi dell'art 49 e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Con voti unanimi favorevoli, resi nelle forme di legge;

### DELIBERA

**1. di APPROVARE** la relazione tecnica estimativa redatta dal professionista incarico ing. Palavicini Fabrizia con studio in Lodi Viale Europa, 15 inoltrata a questo Ente in data 12.03.2021 prot. n° 1487 allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera A);

**2. di DETERMINARE**, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale in materia di IMU, quale riferimento per le operazioni di liquidazione e/o accertamento, nonché allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune valide per l'anno 2021, e fino all'approvazione di apposito atto contenente valori aggiornati per gli anni successivi, nella misura indicata nel prospetto di seguito riportato:

ambito territoriale da PGT	destinazione	valore aree fabbricabili ai sensi del PGT	
Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio - <b>TS</b>	RESIDENZIALE	<b>198</b>	€/mq



## COMUNE DI DRESANO

Città Metropolitana di Milano

Tessuto storico architettonico, di conservazione e riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio - <b>TS</b> piano recupero centro parrocchiale	RESIDENZIALE	<b>180</b>	€/mq
Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica uni - bifamiliare - <b>TR1</b>	RESIDENZIALE	<b>187</b>	€/mq
Tessuto urbano residenziale a media densità con prevalenza tipologica plurifamiliare - <b>TR2</b>	RESIDENZIALE	<b>165</b>	€/mq
Tessuto urbano residenziale ad alta densità - <b>TR3</b>	RESIDENZIALE	<b>191</b>	€/mq
Tessuto urbano prevalentemente produttivo - <b>TP</b>	PRODUTTIVO (intervento diretto)	<b>58</b>	€/mq
	COMMERCIALE (piano attuativo)	<b>96</b>	€/mq
Tessuto urbano prevalentemente commerciale - <b>TC</b>	COMMERCIALE	<b>110</b>	€/mq
Aree di completamento urbano - <b>AC</b>	RESIDENZIALE	<b>94</b>	€/mq
<b>AT1</b> - Aree di trasformazione strategiche perequative, di ricucitura e ridisegno dei margini urbani	RESIDENZIALE	<b>75</b>	€/mq
<b>AT2</b> - Aree di Trasformazione strategiche perequative, di riqualificazione del nucleo storico e di costruzione del sistema ambientale della "Spina Verde"			
<b>AT2.1</b>	RESIDENZIALE	<b>75</b>	€/mq
<b>AT2.2</b>	RESIDENZIALE	<b>91</b>	€/mq
<b>AT2.3</b>	RESIDENZIALE	<b>91</b>	€/mq
<b>AT2.4</b>	RESIDENZIALE	<b>62</b>	€/mq
<b>AT3 - AT4</b> - Aree di trasformazione strategiche perequative, di completamento del sistema ambientale della "spina verde", di costruzione di una nuova centralità pubblica e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina			
<b>AT3.1</b>	RESIDENZIALE	<b>50</b>	€/mq





## COMUNE DI DRESANO

Città Metropolitana di Milano

<b>AT3.2</b>	RESIDENZIALE	<b>50</b>	€/mq
<b>AT4</b> porzione residenziale	RESIDENZIALE	<b>161</b>	€/mq
<b>AT4</b> porzione commerciale	COMMERCIALE	<b>88</b>	€/mq
<b>AT5</b> - Aree di trasformazione strategiche perequative, di costruzione di una nuova centralità di spazi e attrezzature pubbliche e religiose e di ricucitura insediativa del quartiere Madonnina	RESIDENZIALE	<b>113</b>	€/mq
<b>ATIP2</b> - Aree di trasformazione strategiche perequative, di interesse pubblico			
<b>ATIP1</b>	CESSIONE COMPENSATIVA	<b>19</b>	€/mq
<b>ATIP2</b>	RESIDENZIALE	<b>61</b>	€/mq

**3. di DARE ATTO** che l'adozione da parte del Comune di questa tabella di valori per le aree fabbricabili costituisce un riferimento per il cittadino chiamato a versare l'IMU.

**4. di STABILIRE** che:

- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente deliberazione, gli stessi valori dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.

**5. di DARE ATTO** che la presente deliberazione ha effetto dal 1 gennaio 2021;

**6. di DISPORRE** la pubblicazione del presente atto e dei relativi allegati anche sul sito internet del comune, onde garantire la più ampia informazione.

**7. di COMUNICARE** ai capigruppo consiliari il presente atto a norma dell'art. 125 del D. Lgs. n. 267 del 2000, contestualmente alla sua affissione all'albo pretorio.



**COMUNE DI DRESANO**  
**Città Metropolitana di Milano**

**8.** di **RENDERE**, con voti favorevoli unanimi, resi informa palese, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267 del 2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
Vito Penta

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Paola Maria Xibilia

(atto sottoscritto digitalmente)