



# Comune di Borghetto Lodigiano

Provincia di Lodi

G.C.	133	del 19/12/2018	ORIGINALE
------	-----	----------------	-----------

**OGGETTO:** Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta I.U.C. - I.M.U. (Imposta Municipale Propria) per l'anno 2019.

## Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

L'anno **duemiladiciotto** addì **diciannove** del mese di **dicembre** alle ore **18:00**, presso il Municipio, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legislazione vigente, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

Nome	Funzione	Presenza	Assenza
GARGIONI GIOVANNA	Sindaco	SI	
CUTTI DAVIDE SECONDO	Vice Sindaco	SI	
MERLINI MARZIO	Assessore	SI	
CACCIALANZA VIRGINIO	Assessore	SI	
FORTI PAOLO	Assessore	SI	

**Totale**                      5                      0

Partecipa alla seduta Dott. Muttarini Gian Luca, Segretario del Comune.

Il Sindaco Gargioni Giovanna assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

**OGGETTO: Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta I.U.C. - I.M.U. (Imposta Municipale Propria) per l'anno 2019.**

## **LA GIUNTA COMUNALE**

Su proposta del Vicesindaco che brevemente relaziona evidenziando che i valori proposti sono identici a quelli dello scorso anno – quando erano stati ridotti - tenuto conto del permanere della contingenza economica negativa del mercato immobiliare negli ultimi anni;

VISTO:

- l'articolo 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, prevedeva l'istituzione, a partire dall'anno 2014, dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.);
- il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, c.d. "Decreto Salva Italia", convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011 n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1 comma 707 della L. n. 147/2013 ha disposto l'inserimento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nell'Imposta Unica Comunale (IUC), a far data dal 1° gennaio 2014;
- VISTO l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, che testualmente recita: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

VISTA la propria precedente deliberazione n. 127 del 25/10/2017 ad oggetto; "Determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta I.U.C. – I.M.U. (Imposta Municipale Propria) pr l'anno 2018.";

VISTA la relazione prodotta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente alla stima del valore per l'anno 2019 delle aree edificabili ai fini di cui trattasi, che viene inserita integralmente al presente atto deliberativo (Allegato A);

Visto per quanto concerne la regolarità tecnica l'allegato parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi di legge ossia palesemente;

## **DELIBERA**

1. Di confermare per il corrente anno 2019 - per le ragioni espresse in narrativa - il valore di mercato delle aree fabbricabili nel Comune di Borghetto Lodigiano agli effetti IMU definiti nello scorso anno 2018 e ciò come da **tabella** allegata alla presente delibera predisposta dal Servizio Urbanistica Edilizia Privata che ne forma parte integrante e sostanziale ;

**VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IMU  
A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T - ANNO 2019**

AMBITO DI PGT ATTUALE	Borghetto Lodigiano Capoluogo Frazione Casoni	Frazioni Barazzina, Fornaci, Panigada, Proprio, Vigarolo, Cascine e altre località del territorio comunale	DENOMINAZIONE PRECEDENTE PRG
	Euro/mq.	Euro/mq.	
Ambito 1- Tessuto urbano storico	<b>135,00</b>	<b>68,00</b>	Zone A residenziali di recupero non inserite in Piani Attuativi; Zone Br residenziali nucleo antico
Ambito 1- Tessuto urbano storico (Piani Attuativi convenzionati)	<b>135,00</b>	<b>68,00</b>	Zone A residenziali di recupero inserite in Piani Attuativi già Convenzionati
Ambito 1- Tessuto urbano storico (Piani Attuativi non convenzionati)	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Ex Zone A residenziali di recupero inserite in Piani Attuativi non Convenzionati
Ambito 4- Tessuto urbano a alta densità residenziale	<b>135,00</b>	<b>68,00</b>	Zone B1 residenziali di completamento
Ambito 5- Tessuto urbano a media densità residenziale	<b>120,00</b>	<b>60,00</b>	Residenziali di completamento o Zone C1-C2 residenziali di espansione conclusi.
Ambito 6- Tessuto urbano a bassa densità residenziale	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Residenziali di completamento o Zone C1-C2 residenziali di espansione conclusi.
Azzonamenti in ambito di pianificazione attuativa previgente residenziale CONVENZIONATI (Ambito 8)	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone C1 residenziali di espansione inserite in Piani Attuativi già convenzionati
Azzonamenti in ambito 8- Piani attuativi residenziali. P.L, CRU CONVENZIONATI	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone C2 residenziali di espansione inserite in Piani Attuativi già convenzionati
Azzonamenti in ambito 8 - Piani attuativi residenziali. P.L, CRU NON CONVENZIONATI	<b>96,00</b>	<b>48,00</b>	Zone C2 residenziali di espansione inserite in Piani Attuativi non ancora convenzionati
Aree Peep	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	Zone C2 residenziale di espansione da destinare ad edilizia economico popolare (PEEP) quota del 10% sulla volumetria
AT-Ambito di trasformazione CONVENZIONATO	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	
AT-Ambito di trasformazione NON CONVENZIONATO	<b>87,00</b>	<b>44,00</b>	
Ambito 9- Produttivo/artigianale consolidato	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone D1 produttiva di completamento
Azzonamenti in ambito di pianificazione attuativa previgente produttivo (AMBITO 8)	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone D2 produttiva di espansione inserita in Piani Attuativo vigente e convenzionato

Azzonamenti in ambito 8- Piani attuativi produttivo <b>CONVENZIONATI</b>	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone D3 produttiva di espansione inserita in Piani Attuativi già convenzionati
Azzonamenti in ambito 8- Piani attuativi produttivo <b>NON CONVENZIONATI</b>	<b>65,00</b>	<b>35,00</b>	Zone D3 produttiva di espansione inserita in Piani Attuativi non ancora convenzionati
Azzonamenti in ambito 8- Piani attuativi produttivo <b>CONVENZIONATI</b>	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone D3 produttiva di espansione inserita in Piani Attuativi già convenzionati
Area di rispetto per servizi aeroportuali <b>CONVENZIONATA</b>		<b>75,00</b>	
Area di rispetto per servizi aeroportuali <b>NON CONVENZIONATA</b>		<b>60,00</b>	
Servizi e/a aree per attrezzature pubbliche	<b>31,23</b>	<b>31,23</b>	Aree a Standard Urbanistico inserite in Piani Attuativi (Residenziali o Produttivi) da convenzionare o già convenzionati ma non ancora ceduti alla Amministrazione Comunali).

- 2) di attribuire, un valore venale ridotto del 70%, alle aree fabbricabili che hanno una conformazione e dimensione tale da non renderle autonomamente sfruttabili dal punto di vista edificatorio nel rispetto di tutti i parametri di PRG vigente, ivi comprese le distanze minime dei confini e degli edifici circostanti;
- 3) di dare atto che al valore venale delle aree fabbricabili soggette ai Piani Attuativi non ancora convenzionati è stata applicata una riduzione tra il 10-20%;
- 4) di dare atto che, a seguito dell'approvazione del PGT, la superficie da considerare per le aree assoggettate a piano attuativo, è quella prevista nelle tabelle indicate nel Piano delle Regole del suddetto P.G.T.;
- 5) di precisare che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente ai soli fini della limitazione del potere di accertamento, di cui al secondo comma, dell'articolo 11 del Decreto Legislativo 30/12/1992 n. 504;
- 6) di trasmettere copia del presente provvedimento al Ministero delle Finanze-Dipartimento del Territorio-Ufficio del Territorio di Lodi;
- 7) Di dare atto che la presente deliberazione sarà trasmessa ai Capi Gruppo Consiliari contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio;
- 8) Di dichiarare il presente atto, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e ciò al fine di definire gli atti relativi al bilancio preventivo 2018.

## **VALORE AREE FABBRICABILI PER ACCERTAMENTI IMU**

### **Anno 2019**

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 13 febbraio 2014 con la quale è stato approvato il Piano di governo del Territorio (PGT) del Comune di Borghetto Lodigiano (Lo) pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.15 - Mercoledì 09 Aprile 2014;

- Considerato che è necessario procedere all'accertamento dell'I.M.U. sulle aree fabbricabili (nude o rese nude previo abbattimento) e che a tal fine deve essere individuato il valore di mercato delle stesse, si è provveduto ad effettuare la stima di tali valori, come previsto dall'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504/1992 avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità ed alle destinazioni d'uso previste dal P.G.T. vigente nonché ai prezzi medi di mercato.

Sono dunque state prese in considerazione le varie zone edificabili di P.G.T. vigente;

### **Premesse:**

L'Amministrazione Comunale, intendendo procedere alla revisione del valore delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili a seguito del perdurare del periodo di crisi del mercato edilizio negli ultimi anni, ha incaricato l'Ufficio Tecnico di rideterminare il più probabile e attuale valore venale in comune commercio di tali aree, distintamente per ambiti di trasformazione secondo le previsioni del P.G.T.

Acquisiti gli elementi informativi di seguito precisati, con la presente relazione vengono quindi individuati i valori unitari a metro quadrato delle aree edificabili, al fine dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU in funzione degli indici di edificabilità attribuiti dal vigente P.G.T. a seconda degli ambiti di trasformazione.

### **Fonti di informazione:**

Per definizione dei valori unitari sono stati consultati:

- a) Gli atti di compravendita trasmessi negli ultimi tre anni al Comune dagli ufficiali roganti a norma dell'Art. 30, comma 6, del D.P.R. 380/2001;
- b) La Banca Dati Quotazioni Immobiliari edita dall'Agenzia delle Entrate;
- c) Le relazioni di stima redatte dall'U.T. riguardanti aree edificabili comunali alienate mediante Pubblico Incanto ed i relativi prezzi offerti in sede di gara;
- d) Le Agenzie Immobiliari locali che hanno diretta conoscenza del mercato immobiliare;
- e) Le quotazioni pubblicate dalla C.C.I.A.A. relative alle aree edificabili nel Lodigiano.

### **Criteri di valutazione:**

I valori attribuiti per come riportati nella tabella successiva, sono stati determinati in funzione dell'indice di edificabilità delle singole zone omogenee, delle destinazioni d'uso consentite e dei prezzi rilevati sul mercato.

Tenuto conto che la presente relazione non comprende la stima analitica di ogni lotto edificabile (che comporterebbe la verifica della morfologia dell'area, la posizione, l'adattamento del terreno, le urbanizzazioni presenti ecc...), ma è volta semplicemente alla definizione del più probabile valore di mercato delle aree, si è altresì tenuto conto dei prezzi della "Borsa Immobiliare di Lodi, che per il nostro Comune attribuisce agli appartamenti nuovi, semiperiferici, una quotazione minima di

1.050,00 Euro/mq. e massima di 1.400,00 Euro/mq.

Le aree edificabili hanno una quotazione minima pari a Euro 35,00 Euro/mq. e massima pari a 135,00 Euro/mq.

### **Valori Commerciali:**

In base alle considerazioni sopra esposte, i valori delle aree edificabili situate nel Comune di Borghetto Lodigiano vengono definiti come segue:

- il costo di produzione al mq.;
- il corrispondente costo di costruzione al mc.;
- l'indice di edificabilità previsto dal P.G.T. (in alcuni casi minimo e massimo);
- l'incidenza del costo del terreno sul costo di costruzione;
- una serie di indici riferiti alla classe demografica del comune alle caratteristiche ed alla superficie del terreno, alle condizioni amministrative del singolo lotto (da P.G.T approvato a presenza di Denuncia Inizio Attività e/o Permesso di Costruire).

A conclusione dell'analisi svolta e sintetizzata nei suddetti prospetti viene riportata una tabella di sintesi dei valori di mercato delle aree edificabili con gli importi ritenuti più corretti da utilizzare come riferimento alla delibera di approvazione del valore delle aree fabbricabili per accertamenti IMU.

**TABELLA DI SINTESI**

**VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IMU A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T - ANNO 2019**

AMBITO DI PGT ATTUALE	Borghetto Lodigiano Capoluogo Frazione Casoni	Frazioni Barazzina, Fornaci, Panigada, Proprio, Vigarolo, Cascine e altre località del territorio comunale	DENOMINAZIONE PRECEDENTE PRG
	Euro/mq.	Euro/mq.	
Ambito 1- Tessuto urbano storico	<b>135,00</b>	<b>68,00</b>	Zone A residenziali di recupero non inserite in Piani Attuativi; Zone Br residenziali nucleo antico
Ambito 1- Tessuto urbano storico (Piani Attuativi convenzionati)	<b>135,00</b>	<b>68,00</b>	Zone A residenziali di recupero inserite in Piani Attuativi già Convenzionati
Ambito 1- Tessuto urbano storico (Piani Attuativi non convenzionati)	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Ex Zone A residenziali di recupero inserite in Piani Attuativi non Convenzionati
Ambito 4- Tessuto urbano a alta densità residenziale	<b>135,00</b>	<b>68,00</b>	Zone B1 residenziali di completamento
Ambito 5- Tessuto urbano a media densità residenziale	<b>120,00</b>	<b>60,00</b>	Residenziali di completamento o Zone C1-C2 residenziali di espansione conclusi.
Ambito 6- Tessuto urbano a bassa densità residenziale	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Residenziali di completamento o Zone C1-C2 residenziali di espansione conclusi.
Azzonamenti in ambito di pianificazione attuativa previgente residenziale CONVENZIONATI (Ambito 8)	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone C1 residenziali di espansione inserite in Piani Attuativi già convenzionati
Azzonamenti in ambito 8- Piani attuativi residenziali. P.L, CRU CONVENZIONATI	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone C2 residenziali di espansione inserite in Piani Attuativi già convenzionati
Azzonamenti in ambito 8 - Piani attuativi residenziali. P.L, CRU NON CONVENZIONATI	<b>96,00</b>	<b>48,00</b>	Zone C2 residenziali di espansione inserite in Piani Attuativi non ancora convenzionati
Aree Peep	<b>30,00</b>	<b>30,00</b>	Zone C2 residenziale di espansione da destinare ad edilizia economico popolare (PEEP) quota del 10% sulla volumetria
AT-Ambito di trasformazione CONVENZIONATO	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	



<b>AMBITO DI PGT ATTUALE</b>	<b>Borghetto Lodigiano Capoluogo Frazione Casoni</b>	<b>Frazioni Barazzina, Fornaci, Panigada, Proprio, Vigarolo, Cascine e altre località del territorio comunale</b>	<b>DENOMINAZIONE PRECEDENTE PRG</b>
	Euro/mq.	Euro/mq.	
<b>AT-Ambito di trasformazione NON CONVENZIONATO</b>	<b>87,00</b>	<b>44,00</b>	
<b>Ambito 9- Produttivo/artigianale consolidato</b>	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone D1 produttiva di completamento
<b>Azzonamenti in ambito di pianificazione attuativa previgente produttivo (AMBITO 8)</b>	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone D2 produttiva di espansione inserita in Piani Attuativo vigente e convenzionato
<b>Azzonamenti in ambito 8- Piani attuativi produttivo CONVENZIONATI</b>	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone D3 produttiva di espansione inserita in Piani Attuativi già convenzionati
<b>Azzonamenti in ambito 8- Piani attuativi produttivo NON CONVENZIONATI</b>	<b>65,00</b>	<b>35,00</b>	Zone D3 produttiva di espansione inserita in Piani Attuativi non ancora convenzionati
<b>Azzonamenti in ambito 8- Piani attuativi produttivo CONVENZIONATI</b>	<b>110,00</b>	<b>55,00</b>	Zone D3 produttiva di espansione inserita in Piani Attuativi già convenzionati
<b>Area di rispetto per servizi aeroportuali CONVENZIONATA</b>		<b>75,00</b>	
<b>Area di rispetto per servizi aeroportuali NON CONVENZIONATA</b>		<b>60,00</b>	
<b>Servizi e/a aree per attrezzature pubbliche</b>	<b>31,23</b>	<b>31,23</b>	Aree a Standard Urbanistico inserite in Piani Attuativi (Residenziali o Produttivi) da convenzionare o già convenzionati ma non ancora ceduti alla Amministrazione Comunali).

Borghetto Lodigiano, 17/12/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Padovani arch. Claudio

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Gargioni Giovanna

Il Segretario Comunale  
Dott. Muttarini Gian Luca

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Come risulta dagli atti d'ufficio, attesto che:

la presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi dal  
al

Il Segretario Comunale  
Dott. Muttarini Gian Luca

---

**ESECUTIVITA'**  
**(art. 134 D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000)**

Ai sensi dell'art. 134 comma 4°, del T.U. - D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, è divenuta eseguibile il  
19/12/2018 per avvenuta dichiarazione di immediata eseguibilità.

Borghetto Lodigiano,

Il Segretario Comunale  
Dott. Muttarini Gian Luca

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**  
**(art. 124 D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000)**

Si certifica, su attestazione del Messo Comunale, l'avvenuta pubblicazione della presente  
deliberazione mediante affissione all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutive.

Borghetto Lodigiano,

Il Segretario Comunale  
Dott. Muttarini Gian Luca