



Comune di Lecco

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

### Numero 149 del 26/05/2022

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' IMU**

Il giorno 26 Maggio 2022, alle ore 14:30, nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sigg.

1	GATTINONI MAURO	Sindaco	P
2	PIAZZA SIMONA	Vice Sindaco	P
3	SACCHI MARIA	Assessore	P
4	PIETROBELLI ROBERTO	Assessore	P
5	RUSCONI GIUSEPPE	Assessore	P
6	ZUFFI RENATA	Assessore	P
7	MANZONI EMANUELE	Assessore	P
8	DURANTE ALESSANDRA	Assessore	P
9	TORRI EMANUELE	Assessore	P
10	CATTANEO GIOVANNI	Assessore	P

PRESENTI 10. ASSENTI 0

Assume la presidenza il Sindaco MAURO GATTINONI, partecipa il Vice Segretario Generale, DOTT. VINCENZO RUSSO incaricato della redazione del presente verbale.

Il Presidente accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

L'Assessore Pietrobelli illustra alla Giunta comunale la seguente proposta di deliberazione:

## **1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI - PRESUPPOSTI DI FATTO E DI DIRITTO**

L'articolo 1 della Legge 27.12.2019 n. 160 - legge di bilancio 2020 - introduce importanti novità in materia tributaria.

In particolare:

- il comma 738, (che abroga la disciplina dell'Imposta unica comunale, ad eccezione delle disposizioni inerenti la Tari) rinvia ai successivi commi da 739 al 783 per la disciplina della nuova IMU a partire dal 01 gennaio 2020,
- il comma 740 stabilisce che il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili,
- il comma 741, lett. d) definisce la fattispecie "area edificabile". La norma (integrata dal decreto legge n. 223/2006 convertito nella Legge n. 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce 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";
- il comma 746 definisce che la base imponibile dell'area fabbricabile, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal 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;
- il comma 777 conferisce potestà regolamentare in materia di IMU ed in particolare prevede, alla lettera d), che i Comuni possono 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.

In relazione a quanto sopra, in data 29.06.2022, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 29; ha approvato il Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria che, all'articolo 8, disciplina la determinazione della base imponibile degli immobili ai fini IMU, ivi compresa quella delle "aree fabbricabili".

## **2. MOTIVAZIONE**

Si ritiene di procedere all'individuazione dei valori venali di riferimento per zone omogenee in modo da fornire dei riferimenti indicativi ai contribuenti ai fini dell'IMU. Tali valori costituiscono fonte di presunzioni idonea a costituire un indice di valutazione per l'Amministrazione.

I valori sono riportati nella relazione tecnica e relativo prospetto predisposti dal funzionario tecnico dell'Area 8 (all.a) che forma parte integrante del presente provvedimento.

Si rimanda a quanto disciplinato sul punto dal citato regolamento.

## **3. RICHIAMI NORMATIVI**

- T.U.E.L. (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) del 18 agosto 2000 n. 267;

- art. 1 della L. 27.12.2019 n. 160
- art. 52 del D. Lgs. n. 446/1997.

### **3 bis. RIFERIMENTI NORMATIVI RELATIVI AL BILANCIO**

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 29.03.2022 "Approvazione nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (sezione strategica 2021/2025 e sezione operativa 2022/2024)"
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 30.03.2022 "Approvazione bilancio previsione 2022/2023/2024 (e in allegato il Programma Triennale dei lavori pubblici 2022/2024 e l'elenco annuale 2022)"
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 30.03.2022 "Variazioni al bilancio di previsione 2022/2023/2024".
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 31.03.2022 "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2022-2023-2024".

### **4. EFFETTI ECONOMICI**

La presente proposta di deliberazione non ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-patrimoniale dell'ente.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**UDITA** la relazione dell'Assessore Pietrobelli;

**RILEVATA** la propria competenza generale e residuale in base al combinato disposto degli artt. 42 e 48, commi 2 e 3 del TUEL;

**ACQUISITO**, ai sensi degli articoli 49, comma 1, del TUEL, sulla proposta della presente deliberazione il parere favorevole tecnico e contabile;

**CON VOTI UNANIMI** espressi nei modi di legge;

### **D E L I B E R A**

- 1) di prendere atto della relazione tecnica e relativo prospetto indicante i valori di riferimento ai fini IMU delle aree suddivise per zone omogenee- predisposti dal funzionario tecnico dell'Area 8 - che formano parte integrante del presente provvedimento (all. a);
- 2) di determinare pertanto il valore di riferimento delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione dell'IMU, come da allegato a);
- 3) di precisare che i valori così determinati non assumono per il Comune un'autolimitazione del potere di accertamento, ma hanno valore meramente indicativo e pertanto l'Ufficio Tributi potrà accertare un maggior valore in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, etc.;
- 4) di stabilire che i valori riportati nella succitata tabella trovano applicazione dal 1° gennaio 2022.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
MAURO GATTINONI

Il Vice Segretario Generale  
DOTT. VINCENZO RUSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005

## **DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU**

### **ALLEGATO A**

I parametri utilizzati per la determinazione del valore delle aree sono così riassumibili:

**Vc** - valore commerciale di riferimento dell'immobile in ragione della superficie commerciale vendibile, espresso in €/mq, differenziato in funzione della destinazione d'uso del edificio (residenziale, produttivo, commerciale, terziario), delle caratteristiche tipologiche e funzionali ipotizzabili in ragione della collocazione territoriale, all'ipotetico prezzo di vendita degli immobili, suddivisi fra le varie tipologie e le diverse zone di localizzazione nell'ambito territoriale urbano di Lecco.

**Ipa** - incidenza percentuale dell'area su Vc [valore commerciale] al netto dei costi di produzione, degli oneri e dell'utile dell'imprenditore. Tale valore percentuale è variabile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'ipotetico prodotto edilizio, come da specifiche riflessioni riportate nei paragrafi precedenti..

Tali valori sono desunti, differenziati in base alle zone territoriali OMI nelle quali è suddiviso il territorio comunale, sulla base delle stime già agli atti dell'Amministrazione in sede di procedura di accertamento esecutivo dell'imposta municipale propria

[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)

**VST** – valore medio delle aree edificabili dato dal prodotto dei due termini sopra indicati

#### NOTE:

Nel caso di aree ricomprese all'interno di strumenti attuativi previsti nel vigente PGT si considera forfettariamente un abbattimento del valore pari al 20%

La Posizione organizzativa SUE - SUAP

ing. Alessandro Crippa

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi  
dell'art. 24 del D.lgs. n. 82/2005

<b>B1/Centrale/CENTRO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.751,75	29,06%	799,66
COMMERCIALE	€ 4.480,75	59,21%	2653,05
TERZIARIO	€ 2.440,75	24,88%	607,26
PRODUTTIVO	€ 1.038,00	35,66%	370,15
<b>B2/Centrale/CENTRO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.368,25	19,75%	467,73
COMMERCIALE	€ 3.337,50	48,52%	1619,36
TERZIARIO	€ 2.330,50	21,78%	507,58
PRODUTTIVO	€ 830,00	21,94%	182,10
<b>C1/Semicentrale/S.STEFANO TURATI</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.177,75	13,92%	303,14
COMMERCIALE	€ 2.242,50	16,94%	379,88
TERZIARIO	€ 2.041,75	6,35%	129,65
PRODUTTIVO	€ 734,00	12,98%	95,27
<b>C2/Semicentrale/CASTELLO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.393,00	20,44%	489,13
COMMERCIALE	€ 2.438,75	33,09%	806,98
TERZIARIO	€ 2.193,75	17,50%	383,91
PRODUTTIVO	€ 707,00	10,02%	70,84
<b>C3/Semicentrale/ACQUATE</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.873,25	8,25%	154,54
COMMERCIALE	€ 1.600,50	3,07%	49,14
TERZIARIO	€ 1.670,50		0,00
PRODUTTIVO	€ 652,50	3,31%	21,60
<b>C5/Semicentrale/BELLEDO - CALEOTTO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.073,00	10,25%	212,48
COMMERCIALE	€ 1.969,50	19,43%	382,67
TERZIARIO	€ 1.840,25	3,50%	64,41
PRODUTTIVO	€ 761,00	15,73%	119,71
<b>C6/Semicentrale/PESARENICO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.019,75	8,24%	166,43
COMMERCIALE	€ 2.127,50	24,70%	525,49
TERZIARIO	€ 1.990,00	10,04%	199,80
PRODUTTIVO	€ 755,75	15,21%	114,95
<b>D1/Periferica/RANCIO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.009,25	13,54%	272,05
COMMERCIALE	€ 1.536,33		0,00
TERZIARIO	€ 1.864,25	4,62%	86,13
PRODUTTIVO	€ 705,00	9,80%	69,09
<b>D2/Periferica/SAN GIOVANNI</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.000,50	7,49%	149,84
COMMERCIALE	€ 1.865,25	15,47%	288,55
TERZIARIO	€ 1.905,50	6,47%	123,29
PRODUTTIVO	€ 742,00	13,82%	102,54
<b>D3/Periferica/BONACINA</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.855,50	7,50%	139,16
COMMERCIALE	€ 1.538,00		0,00
TERZIARIO	€ 1.520,33		0,00
PRODUTTIVO	€ 732,00	12,77%	93,48
<b>D4/Periferica/ACQUATE</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 2.319,25	18,34%	425,35
COMMERCIALE	€ 2.026,50	21,43%	434,28
TERZIARIO	€ 1.976,50	9,49%	187,57
PRODUTTIVO	€ 758,00	15,43%	116,96
<b>D5/Periferica/GERMANEDO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>

RESIDENZIALE	€ 1.996,50	13,08%	261,14
COMMERCIALE	€ 1.622,25	4,24%	68,78
TERZIARIO	€ 1.825,25	2,78%	50,74
PRODUTTIVO	€ 744,00	14,02%	104,31
<b>D6/Periferica/BELLEDO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.912,50	9,85%	188,38
COMMERCIALE	€ 1.774,25	11,62%	206,17
TERZIARIO	€ 1.771,75		0,00
PRODUTTIVO	€ 766,50	16,26%	124,63
<b>D7/Periferica/PESCARENICO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.877,75	8,44%	158,48
COMMERCIALE	€ 1.854,50	15,03%	278,73
TERZIARIO	€ 1.821,75	2,62%	47,73
PRODUTTIVO	€ 765,50	16,17%	123,78
<b>D8/Periferica/MAGGIANICO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.909,75	9,74%	186,01
COMMERCIALE	€ 1.821,50	13,67%	249,00
TERZIARIO	€ 1.731,00		0,00
PRODUTTIVO	€ 746,33	14,26%	106,43
<b>D9/Periferica/CHIUSO</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.862,50	7,80%	145,28
COMMERCIALE	€ 1.806,25	13,02%	235,17
TERZIARIO	€ 1.697,25		0,00
PRODUTTIVO	€ 732,25	12,80%	93,73
<b>E1/Suburbana/MALAVEDO - LAORCA</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.775,50	3,94%	69,95
COMMERCIALE	€ 1.256,00		0,00
TERZIARIO	€ 1.315,00		0,00
PRODUTTIVO	€ 601,00		0,00
<b>E2/Suburbana/MALNAGO - FALGHERA</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.866,00	7,94%	148,16
COMMERCIALE	€ 1.107,00		0,00
TERZIARIO	€ 1.333,00		0,00
PRODUTTIVO	€ 597,00		0,00
<b>R1/Extraurbana/ZONA UNICA</b>	<b>VC</b>	<b>Ipa</b>	<b>VST</b>
RESIDENZIALE	€ 1.220,00		0,00
COMMERCIALE	€ 976,00		0,00
TERZIARIO	€ 995,00		0,00
PRODUTTIVO	€ 564,00		0,00



Comune di Lecco

# COMUNE DI LECCO

**UFFICIO: Bilancio e contabilità**

**PROPOSTA ALLA GIUNTA COMUNALE N. 231 DEL 26/05/2022**

## **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

(Art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio proponente, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza giuridica tecnica dell'azione amministrativa.

Lecco, 26/05/2022

Il Dirigente  
NADIA CRIPPA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005





Comune di Lecco

**PROPOSTA ALLA GIUNTA COMUNALE N. 231 DEL 26/05/2022**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

(Art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.)

Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e ss.mm.ii., esprime parere favorevole di regolarità contabile.

Lecco, 26/05/2022

Il Dirigente  
NADIA CRIPPA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005



Comune di Lecco

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Numero 149 del 26/05/2022**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL' IMU**

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

La presente deliberazione viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio on-line di questo ente per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.lgs.18.08.2000 n.º267 e dell'art. 32, comma1, legge 18.06.2009, n. 69.

Lecco, 30/05/2022

Il Segretario Generale  
MARIO SPOTO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. n.82/2005