



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Deliberazione della Giunta Comunale

N. 61 del 26/03/2026

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRI (IMU) ANNO 2026 - APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER GLI ANNI 2020-2025 E INDIRIZZI AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO

VERBALE

Il **26** di **marzo 2026**, a partire dalle ore **14:30**, nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, riunita la Giunta comunale, sono intervenuti, con riferimento al punto in oggetto, i signori:

N. Progr	Nominativo	Incarico	Presenza
1.	DI STEFANO ROBERTO	Sindaco	Presente
2.	AIOSA ALESSANDRA	Assessore	Presente
3.	FIORINO GIOVANNI	Assessore	Presente
4.	LAMIRANDA ANTONIO	Assessore	Presente
5.	LANZONI MARCO	Assessore	Presente
6.	NISCO LUCA	Assessore	Presente
7.	PATERNA LOREDANA	Assessore	Presente

Presenti n. 7

Assenti n. 0

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 79/2022 del 31/03/2022, la presenza dell'Assessore Alessandra Aiosa è avvenuta da remoto. L'identità personale del componente collegato in videoconferenza, compresa la votazione, è stata accertata da parte del Segretario Generale.

Partecipa il Segretario Generale CARBONARA ROBERTO MARIA.

Assume la presidenza il Sindaco DI STEFANO ROBERTO, che riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Vista la proposta deliberativa allegata, n. **1694/ 2026** del **23/03/2026**, recante ad oggetto:
"DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRI (IMU) ANNO 2026 - APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER GLI ANNI 2020-2025 E INDIRIZZI AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO";

Visti i pareri allegati alla stessa;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese;

DELIBERA

1. di **approvare** l'allegata proposta deliberativa, recante ad oggetto:
"DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRI (IMU) ANNO 2026 - APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER GLI ANNI 2020-2025 E INDIRIZZI AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO".

INDI,

Con separata votazione, con **voti unanimi favorevoli**, espressi in forma palese;

DELIBERA

2. di dichiarare la corrente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n 267, a fini di piena continuità dell'azione amministrativa locale.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco
DI STEFANO ROBERTO**

**Il Segretario Generale
CARBONARA ROBERTO MARIA**



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Proposta di deliberazione Giunta Comunale

1694/2026

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRI (IMU) ANNO 2026 - APPROVAZIONE PERIZIA DI STIMA PER GLI ANNI 2020-2025 E INDIRIZZI AL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL TRIBUTO

Dirigente Firmatario

PECORA CINZIA

Settore Economico Finanziario e tributario

Settore Economico Finanziario e tributario

IL DIRETTORE

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738, a mente del quale "...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...";
- Il comma 741, lett. d) a mente del quale "...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...";
- Il comma 746, a mente del quale "...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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ..."

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche di volta in volta finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Considerato che il vigente regolamento IMU, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24.03.2020 e da ultimo modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 30.03.2022, all'art. 27 testualmente recita: *"(...) il Comune può 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 del contenzioso"*;

Ritenuto che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi dell'art. 23 L.R.54/1998;

Dato atto che tali valori, non vincolanti né per il Comune né per il contribuente, sono individuati al mero scopo di facilitare il versamento dell'imposta;

Ravvisata la necessità di determinare i valori delle aree fabbricabili ai fini dell'I.M.U. per l'anno corrente (2026) e per gli anni per cui non è ancora decaduto il potere di accertamento del comune (2020-2025) onde semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare

Vista la perizia di stima predisposta da Rete sociale Tributi Impresa Sociale Cooperativa Sociale Onlus, con sede a Cazzago San Martino (BS) giusta determinazione n. 1214 del 06/08/2025 (pervenuta al comune il 12/03/2026 con assegnazione del prot. n. 28029/2026), con la quale sono stati determinati il valore medio venale, per zone omogenee, delle aree edificabili previste dal Piano di Governo del Territorio ai fini dell'I.M.U. per gli anni 2020-2025. Il documento, elaborato in stretta sinergia con il Servizio Urbanistica/SUE, costituisce parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;

Ritenuto inoltre di dover recepire i valori così espressi, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante (allegato A), al fine di introdurre dei termini di riferimento per la determinazione dell'Imposta Municipale Propria dovuta in sede di autoversamento da parte dei contribuenti a partire dall'anno 2026;

Constatato che tale perizia costituisce strumento operativo propedeutico all'attività di accertamento svolta dall'Ente;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Dato Atto che il presente provvedimento, non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, non soggiace al parere di regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il vigente Regolamento per l'applicazione dell'Imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale

Rilevata la sussistenza nel caso di specie di ragioni di urgenza per la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, stante la necessità di procedere celermente con l'attuazione dei programmi previsti in bilancio e al controllo e bonifica della banca dati IMU.

**PROPONE
alla Giunta Comunale di deliberare**

1. di determinare e conseguentemente approvare i valori delle aree edificabili del Comune di Sesto San Giovanni per gli anni 2020-2025, sulla scorta della perizia di stima effettuata dal Rete sociale Tributi Impresa Sociale Cooperativa Sociale Onlus e allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale di essa (allegato A);
2. di recepire, anche per l'anno 2026, i valori così determinati nella citata perizia, al fine di fornire criteri di riferimento per la determinazione dell'Imposta Municipale Propria dovuta dai contribuenti in sede di autoversamento a decorrere dallo stesso anno;
3. di dare atto che l'adozione della delibera non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto di elementi desumibili da altri atti quali perizie di stima, atti di compravendita, ecc.
4. di dare altresì atto che l'approvazione della predetta perizia di stima:
 - a. fornisce al contribuente uno strumento di valutazione per la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini IMU;
 - b. fornisce al funzionario Responsabile del Tributo uno strumento di verifica e di controllo in sede di attività di accertamento;
 - c. è principalmente finalizzata a ridurre l'insorgenza di possibili contenziosi tributari;
5. di precisare che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'Imposta sulla base di valori di mercato più elevati;
6. di trasmettere copia del presente provvedimento al Funzionario Responsabile del Tributo, affinché proceda al recepimento delle indicazioni contenute negli atti di pertinenza, operando nell'ambito delle proprie competenze anche mediante l'attivazione di un supporto esterno per lo svolgimento delle attività di accertamento sulla base delle risultanze della perizia;
7. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.
8. Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 15 gennaio 2026 con la quale designato il Funzionario Responsabile del Tributo;
9. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.