Città di **Pioltello**
Città Metropolitana
di Milano

DELIBERAZIONE N° 129 del 24/09/2026

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: I.M.U. – IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA - DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE DI PIOLTELLO.

L'anno duemilaventisei addì ventiquattro del mese di settembre alle ore 09:30, presso la SEDE COMUNALE, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, sono stati oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

N.	Qualifica	Nome	Presente	Assente	Note
1	la sindaca	COSCIOTTI IVONNE	X		
2	Vice Sindaco	GAIOTTO SAIMON	X		
3	Assessore	BOTTASINI GIUSEPPE ANGELO	X		
4	Assessore	D'ADAMO JESSICA	X		
5	Assessore	DICHIO MIRKO	X		
6	Assessore	DOTTI CLAUDIO LUIGI		X	
7	Assessore	GERLI MARTA	X		
8	Assessore	GHIRINGHELLI PAOLA	X		

PRESENTI: 7 ASSENTI: 1

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dottor Giovanni Andreassi.

Essendo legale il numero degli intervenuti, la sindaca dott.ssa Ivonne Cosciotti assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'I.M.U. – Imposta Municipale Propria – è stata istituita con l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214 del 22/12/2011, avendo come riferimento per taluni cespiti quanto a suo tempo stabilito dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e s.m.i.;
- l'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge n. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) disciplina le regole per l'applicazione della nuova IMU, con contestuale abrogazione della TASI ai sensi del comma 738 della medesima legge;
- l'art. 1, comma 741, lettera d), della Legge n. 160/2019 stabilisce che 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, secondo quanto ulteriormente previsto dalla medesima disposizione;
- l'art. 1, comma 746, della Legge n. 160/2019 stabilisce che, 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, avuto 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 e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- gli artt. 8 e 9 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 27 luglio 2020, prevedono che, al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e di orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale possa determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi delle aree edificabili site nel territorio comunale, tenuto conto dei valori rappresentati nei principali mercuriali e dall'Agenzia del Territorio e che, in caso di mancata deliberazione, i valori venali si intendono confermati di anno in anno;
- l'art. 6 del vigente Statuto del Contribuente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 26 settembre 2024, stabilisce che gli atti non automatizzati siano preceduti, a pena di annullabilità, da un contraddittorio informato ed effettivo ai sensi del medesimo articolo;

CONSIDERATO che:

- già con deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 2009 l'Ente aveva individuato, per finalità di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, uniformità dell'azione amministrativa e soprattutto deflazione del contenzioso tributario, valori di riferimento delle aree edificabili distinti per zone omogenee e destinazioni urbanistiche, assumendo tali valori quale parametro per orientare l'attività di verifica degli uffici;
- successivamente, in coerenza con tale impostazione, i valori individuati nel 2009 sono stati mantenuti nel tempo mediante aggiornamento automatico sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), assicurando continuità al sistema di riferimento adottato dal Comune e rendendo conoscibili ai contribuenti i parametri utilizzati nell'attività di controllo;

RITENUTO che, a distanza di molti anni dall'ultima ricognizione organica, si sia resa necessaria una nuova verifica tecnico-estimativa dei valori già attribuiti alle aree fabbricabili, non tanto per modificare indiscriminatamente i parametri precedentemente adottati, quanto per accertarne la perdurante congruità e, ove necessario, aggiornarli o confermarli alla luce delle condizioni effettive del mercato. Tale verifica si rende particolarmente opportuna in considerazione del forte e repentino incremento registrato negli ultimi anni nei prezzi dei materiali da costruzione e, più in generale, nei costi di realizzazione degli interventi edilizi, determinato anche dalle tensioni sui mercati internazionali delle materie prime, che hanno modificato in misura significativa gli equilibri economici degli interventi edificatori;

CONSIDERATO che:
- l'Amministrazione comunale intende individuare valori venali congrui, fondati su un'analisi aggiornata dei dati di mercato, da porre a disposizione dei contribuenti quale riferimento conoscibile e trasparente e da utilizzare, al contempo, quale parametro omogeneo per orientare e rendere più uniforme l'attività di verifica e accertamento degli uffici tributari;
- i valori individuati con il presente provvedimento assolvono pertanto anche a una funzione deflattiva del contenzioso, in quanto consentono di ridurre l'incertezza nella determinazione della base imponibile, favoriscono la conoscibilità preventiva dei criteri utilizzati dall'Ente e rendono più agevole il confronto tra Amministrazione e contribuente nell'ambito delle procedure previste dalla normativa vigente;
- che, in ogni caso, i valori di riferimento non sostituiscono la determinazione del valore venale in comune commercio prevista dalla normativa e devono essere applicati tenendo conto delle caratteristiche concrete delle singole aree. In particolare, i valori non si applicano ai casi atipici con particolare riguardo all'ampiezza, alla forma, alle caratteristiche posizionali, alla pericolosità o all'insalubrità dei luoghi, per i quali si procederà ad autonoma valutazione; per le aree utilizzabili per la realizzazione di servizi e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico i valori sono applicati con una riduzione del 50%;

VISTA la relazione tecnica predisposta dall'Ufficio Tributi e dal Polo catastale, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, che ha proceduto alla verifica e alla rideterminazione dei più probabili valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, attraverso l'analisi dei dati reali di mercato desunti dagli atti di compravendita più recenti disponibili e la loro elaborazione in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche e alle caratteristiche territoriali considerate;

CONSIDERATO che i valori proposti nella relazione tecnica tengono conto della diversa localizzazione delle aree fabbricabili nel territorio comunale e delle differenti destinazioni d'uso e tipologie di manufatti realizzabili (residenziale, commerciale/terziario e produttivo), con l'obiettivo di definire una base valoriale omogenea e ragionevolmente congrua rispetto alle condizioni del mercato;

I tecnici hanno individuato, ai fini del presente lavoro, 6 microzone sulla base di criteri di omogeneità territoriale e urbanistica (grado di urbanizzazione, presenza di aree libere, servizi, viabilità e ulteriori elementi caratterizzanti), corrispondenti alle microzone già individuate con la deliberazione di Giunta Comunale del 2009 e qui confermate, in modo da assicurare continuità al sistema di zonizzazione adottato dall'Ente:
Microzona 1. Frazione Pioltello dalla S.S. Padana superiore al centro storico.
Microzona 2. Frazione Pioltello centro storico.
Microzona 3. Frazione Seggiano dalla S.P. Cassanese alla zona stazione.
Microzona 4. Frazione Limito, Seggiano zona stazione.
Microzona 5. Quartiere S. Felice, quartiere Pirelli.
Microzona 6. Area cave.

RITENUTO, ai fini della determinazione del valore venale in comune commercio delle singole aree fabbricabili, di assumere, facendoli pertanto propri, i valori desunti dalla relazione tecnica allegata, riferiti alla data del 1° gennaio 2026, quale base valoriale di riferimento per l'anno d'imposta 2026, come segue:

Microzona	Residenziale €/mq SLP	Commerciale/Terziario €/mq SLP	Produttivo €/mq SLP
1 – Pioltello Nuova	**683,30**	**382,81**	**202,53**
2 – Pioltello Centro storico	**694,64**	**382,81**	**202,53**
3 – Seggiano Nord e Centro	**525,44**	**382,81**	**202,53**
4 – Seggiano Sud e Limito	**508,76**	**382,81**	**202,53**
5 – San Felice e Malaspina	**726,96**	**382,81**	**202,53**
6 – Cave e Cascina Gallolo	**508,76**	**382,81**	**202,53**

Dato atto che in allegato alla presente deliberazione sono stati acquisiti i pareri espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

DATO ATTO che in allegato alla presente è stato acquisito, altresì, il parere favorevole del Segretario Generale dottor Giovanni Andreassi in merito alla conformità legislativa.

Con voti unanimi e favorevoli espressi dagli aventi diritto in modo palese e per alzata di mano.

DELIBERA

1. Di determinare, per le motivazioni espresse in premessa e sulla base della relazione tecnica allegata, i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio comunale di Pioltello per l'anno d'imposta 2026, distinti per microzona e destinazione urbanistica, come segue:

Quadro sinottico dei valori delle aree (valore al mq di Superficie Lorda di Pavimento – €/mq S.L.P.):

Microzona	Residenziale €/mq SLP	Commerciale/Terziario €/mq SLP	Produttivo €/mq SLP
1 – Pioltello Nuova	**683,30**	**382,81**	**202,53**
2 – Pioltello Centro storico	**694,64**	**382,81**	**202,53**
3 – Seggiano Nord e Centro	**525,44**	**382,81**	**202,53**
4 – Seggiano Sud e Limito	**508,76**	**382,81**	**202,53**
5 – San Felice e Malaspina	**726,96**	**382,81**	**202,53**
6 – Cave e Cascina Gallolo	**508,76**	**382,81**	**202,53**

2. Di approvare la planimetria allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, rappresentante la suddivisione del territorio comunale di Pioltello in microzone omogenee ai fini della determinazione dei valori delle aree fabbricabili;

3. Di dare atto che i valori individuati con il presente provvedimento costituiscono un parametro di riferimento per i contribuenti ai fini della determinazione dell'imposta e per gli uffici tributari ai fini dell'attività di verifica e accertamento, fermo restando che la determinazione del valore venale in comune commercio deve essere effettuata secondo i criteri stabiliti dalla normativa vigente e tenendo conto delle caratteristiche concrete della singola area;

4. Di dare atto che, a decorrere dall'anno d'imposta 2027, i valori di riferimento saranno aggiornati annualmente in via automatica sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), rilevata con riferimento al 1° gennaio, salvo la necessità

di una nuova ricognizione tecnico-estimativa qualora intervengano significative modificazioni del mercato immobiliare, della disciplina urbanistica o delle condizioni economiche che possano incidere sulla congruità dei valori;

5. Di trasmettere copia della presente ai capigruppo consiliari.

6. Di incaricare gli uffici competenti di provvedere agli adempimenti connessi alle comunicazioni e alle pubblicazioni previste dalla normativa vigente, assicurando la più ampia diffusione del presente provvedimento nei confronti della cittadinanza e dei soggetti interessati.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

LA SINDACA	IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Ivonne Cosciotti	*dottor Giovanni Andreassi*

(atto sottoscritto digitalmente)