

**RELAZIONE
PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE
FABBRICABILI
AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE
PROPRIA SUGLI IMMOBILI
I.M.U.
PER L'ANNO 2026**

Premessa

La variante al Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29.02.2024, pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 05.06.2024, impone l'obbligo all'Amministrazione Comunale di predisporre nuove tabelle per la determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2026 al fine di fornire un adeguato contributo al cittadino per l'individuazione del valore venale di riferimento della singola area di proprietà in riferimento, appunto, alla variante dello strumento urbanistico.

Ai sensi dell'art. n. 13, comma n. 3 del D.L. n. 201/11, convertito in legge con modifiche dalla L. n. 214/11, e richiamato l'art. n. 5 comma n. 5 del D. Lgs. n. 504/92 e ss.mm.ii. il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, 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. Al fine di determinare tale valore, è indispensabile, come stabilito dal citato D. Lgs., fare riferimento *alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, 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.*

E' quindi evidente che nel determinare i valori delle aree fabbricabili si dovranno considerare ciascuno dei fattori sopra riportati.

Si è ritenuto di utilizzare quale valore di riferimento base quello individuato dal bollettino di Rilevazione dei prezzi degli immobili 2° semestre 2014, predisposto dalla Borsa immobiliare di Milano (Azienda speciale della camera di Commercio di Milano per l'organizzazione di servizi per il mercato immobiliare); tale valore è tra gli ultimi indicati nei prezziari degli immobili della Borsa immobiliare di Milano per le aree fabbricabili e seppur datato appare in linea ai prezzi derivanti da indagini e stime di mercato effettuate.

Il valore, pertanto, preso a riferimento, è indicato in **160,00 €/mc** (pari a 480,00 €/mq) individuato nel valore minimo per le aree fabbricabili residenziali sul territorio del Comune di Cesate.

Tali valori sono in ogni caso da considerare come medi e non possono tenere conto delle caratteristiche specifiche dei territori e dei fattori menzionati nel decreto.

E' necessario quindi determinare, per ciascuna delle variabili sopra enunciate, dei coefficienti per adattare il valore venale di un area di riferimento rispetto alle diverse situazioni che si presentano sul territorio comunale.

E' opportuno infine precisare che il valore delle aree sarà determinato con riferimento in particolare all'ambito individuato nel Piano di Governo del Territorio ora vigente.

1 - Individuazione dei valori base di riferimento

Il valore utilizzato per le **aree fabbricabili urbanizzate a destinazione residenziale** ubicate sul territorio del Comune di Cesate è assunto pari a:

$$160,00 \text{ €/mc} \times 3,00 \text{ m (altezza virtuale)} = \mathbf{480,00 \text{ €/mq}}$$

Relativamente al valore delle aree industriali è stato calcolato il rapporto tra i valori unitari di vendita degli appartamenti residenziali nuovi o ristrutturati e i capannoni nuovi o ristrutturati. Da tale confronto si è ottenuto che il valore dei capannoni è pari circa al 60% del valore degli appartamenti. Per analogia si è quindi proceduto al calcolo del valore delle **aree fabbricabili a destinazione produttiva** ottenendo **288,00 €/mq** come di seguito esplicitato:

$$160,00 \text{ €/mc} \times 3,00 \text{ m (altezza virtuale)} \times 60\% = 288,00 \text{ €/mq}$$

Relativamente al valore delle aree commerciali è stato calcolato il rapporto tra i valori unitari di vendita degli appartamenti residenziali nuovi o ristrutturati e gli immobili nuovi o ristrutturati a destinazione commerciale. Da tale confronto si è ottenuto che il valore degli immobili commerciali è pari circa al 70% del valore degli appartamenti. Per analogia si è quindi proceduto al calcolo del valore delle **aree fabbricabili a destinazione commerciale** ottenendo **336,00 €/mq** come di seguito esplicitato:

$$160,00 \text{ €/mc} \times 3,00 \text{ m (altezza virtuale)} \times 70\% = 336,00 \text{ €/mq}$$

Relativamente al valore delle aree in perequazione si ritiene che tale valore possa essere rappresentato dalla media dei tre valori precedenti, essendo possibile che la volumetria da questi generata ricada sia su aree residenziali che su aree produttive che su aree commerciali. Si è quindi proceduto al calcolo del valore delle **aree fabbricabili in perequazione** ottenendo **368,00 €/mq** come di seguito esplicitato:

$$\text{valore area in perequazione} = \frac{480,00 + 288,00 + 336,00}{3} = 368,00 \text{ €/mq}$$

2 - Individuazione dei coefficienti

Per ogni singolo coefficiente vengono riportati di seguito i relativi dati da applicare per ciascuna delle seguenti caratteristiche:

- 1) indice di fabbricabilità
- 2) destinazione d'uso consentita
- 3) oneri per la trasformazione dell'area.

2.1 - Indice di fabbricabilità

Il primo coefficiente è messo in relazione con gli indici di fabbricabilità previsti dallo strumento urbanistico vigente. I coefficienti da applicare sono quindi quelli riportati nei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Documento di Piano).

2.2 - Destinazioni d'uso

Per questo coefficiente è stata predisposta una tabella con le diverse destinazioni d'uso prevalenti per ciascuna destinazione di zona del P.G.T. vigente:

Residenziale	1,00
Produttiva / Terziaria / Direzionale	0,80
Commerciale	0,90
Perequazione	0,90

Negli Ambiti nei quali il Piano delle Regole del P.G.T. non prevede un indice edificatorio ma si conferma la volumetria esistente non è stato definito un unico valore, ma sarà cura del contribuente verificare l'indice corretto relativamente al proprio immobile.

2.3 - Abbattimento per costi di trasformazione dell'area.

L'ultimo coefficiente intende tenere conto delle necessità o meno di Piani Attuativi per la zona in esame. Nel caso in cui il P.G.T. preveda obbligatoriamente l'adozione di Piani Attuativi si prevede

un abbattimento del valore dell'area pari al 10% che tiene conto anche dell'introduzione del criterio della perequazione previsto dagli atti dello stesso P.G.T..

Per le aree in perequazione si applica una riduzione del 25%.

3 - Conclusioni

I valori base di riferimento ed i coefficienti sopra citati sono posti alla base della determinazione dei valori venali di riferimento per le aree fabbricabili di cui all'Allegato 2.

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'I.M.U..

Tale tabella ha solo valore indicativo ed impegna esclusivamente il Comune nell'autolimitazione dei poteri di accertamento.

Qualora infatti il contribuente dichiara per l'area fabbricabile un valore, al metro quadro di terreno, uguale o superiore a quello espresso nella tabella, il Comune non procederà all'accertamento relativo.