

ALLEGATO “1”

**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 2022**

Premessa

La variante al Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 08 del 20.02.2017, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 18 del 03.05.2017, impone l'obbligo all'Amministrazione Comunale di predisporre nuove tabelle per la determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2022 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.13, comma 3 del D.L n. 201/11 convertito in legge, con modifiche, dalla L. n. 214/11 e richiamato l'art. 5 comma 5 del D. Lgs. n. 504/92 e s.m.i. 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 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.

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).

Il valore, pertanto, preso a riferimento, è indicato in 160,00 €/mc individuato nel valore minimo per i terreni 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

I valori di riferimento sono rilevati dal prezzario degli immobili pubblicato semestralmente dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Milano - Borsa Immobiliare di Milano nella parte relativa al Comune di Cesate. La voce presa a riferimento per la residenza è quella relativa alle aree edificabili urbanizzate a destinazione residenziale. Il valore utilizzato è quello delle aree ubicate sul territorio del Comune di Cesate e precisamente:

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

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 al 60% del valore degli appartamenti. Per analogia si è quindi proceduto al calcolo del **valore dei terreni con destinazione produttiva** ottenendo **288,00 €/mq** come di seguito esplicitato:

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

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 al 70% del valore degli appartamenti. Per analogia si è quindi proceduto al calcolo del valore dei **terreni con destinazione commerciale** ottenendo **336,00 €/mq** come di seguito esplicitato:

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

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 edificabilità
- 2) destinazione d'uso consentita
- 3) oneri per la trasformazione dell'area.

2.1 - Indice di edificabilità

Il primo coefficiente è messo in relazione con gli indici di edificabilità 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:

| | | |
|-------------------------|------|-------------------|
| Centro Storico Urbano | 0,80 | Area residenziale |
| Residenziale | 1,00 | Area residenziale |
| Artigianale/Industriale | 0,80 | Area produttiva |
| Commerciale/Terziario | 0,90 | Area commerciale |

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..

Negli Ambiti:

- 1 - Centro storico urbano

- 2 - Identità storico culturali
- 5 - Villaggio Ina Casa
- 6 - Residenziale nel Parco delle Groane

il Piano delle Regole del P.G.T. prevede un indice edificatorio pari alla volumetria esistente; pertanto non è stato definito un unico valore, ma sarà cura del contribuente verificare l'indice corretto relativamente al proprio immobile.

3 – Conclusioni

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