



CITTA' DI LISSONE
Provincia di Monza e della Brianza

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA
COMUNALE**

N. 413

del 23/11/2016

OGGETTO:

DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2016 AI FINI
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

L'anno duemilasedici addì ventitre del mese di novembre alle ore 17:05 nella Civica Residenza, previa convocazione nei modi di rito, si è riunita la Giunta Comunale

All'appello risultano:

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENTI	ASSENTI
MONGUZZI Concettina	Sindaco	X	-
TALARICO Elio	Assessore	X	-
MANDELLI Lisa	Assessore	X	-
ANGIOLETTI Giovanni	Assessore	X	-
MARIANI Anna Maria	Assessore	X	-
BERETTA Roberto	Assessore	X	-
COLNAGHI Domenico	Assessore	X	-
NAVA Marino	Assessore	X	-

Partecipa: Il Segretario Generale Umberto Sodano

Presiede: Il Sindaco: Concettina Monguzzi

il quale accertata la legalità della seduta, pone in trattazione l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2016 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

LA GIUNTA COMUNALE

Sezione di Sintesi

Finalità: Determinare i valori delle aree fabbricabili al fine di dare un indirizzo all'U.O. Entrate e Catasto nell'individuazione della base imponibile oggetto di eventuale accertamento ed agevolare i contribuenti nella quantificazione dell'IMU dovuta.

Visto l'articolo 13, comma 2 del D.L. n. 201/2011 istitutivo dell'Imposta municipale propria (I.M.U.) anticipata in via sperimentale, il quale richiama espressamente l'articolo 2 del D.Lgs. 504/1992, contenente la definizione del concetto di area fabbricabile ed a quest'ultimo rinvia;

Rilevato che la base imponibile delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. viene determinata con gli stessi criteri previsti per l'I.C.I., ovvero sulla base dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'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 e ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Visto l'articolo 9, comma 6, del vigente regolamento per l'applicazione dell'Imposta unica comunale, di cui l'I.M.U. rappresenta una componente, in base al quale "Il comune si riserva di stabilire, con deliberazione di Giunta comunale, dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili, a seguito di apposito studio effettuato dal settore tecnico comunale, tenuto conto dei criteri indicati al precedente comma; i suddetti valori saranno resi pubblici con le modalità più idonee per la loro conoscenza e costituiranno il limite massimo alla potestà accertativa dell'ufficio in caso di controllo sulle dichiarazioni e dei versamenti dell'Imposta municipale propria";

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 05/12/2012 con la quale, in conformità all'articolo 8 del vigente Regolamento I.M.U., sono stati approvati i valori indicativi per il triennio 2012-2014;

Viste le successive deliberazioni di Giunta n. 37 del 05/02/2014 e n. 247 del 25/06/2014, con le quali sono stati in particolare determinati i valori delle aree fabbricabili con decorrenza dal 18/07/2013, a seguito adozione della variante al P.G.T. e vigenza fino a tutto il 2014, confermata successivamente per il 2015 con deliberazione di Giunta Comunale n. 439 del 02/12/2015;

Rilevato che nel corso del 2016 sono stati approvati i seguenti atti:

- Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 del 30/03/2016, n. 32 del 31/03/2016 e n. 33 del 01/04/2016 di variante al piano dei servizi e delle regole del P.G.T.,
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 114 del 03/11/2016, di approvazione delle osservazioni e controdeduzioni alla variante di cui al punto precedente;

Vista la tabella dei valori delle aree fabbricabili predisposta dal Settore Pianificazione del territorio, la quale, sulla base dei criteri dallo stesso adottati oggetto di successiva integrazione, documenti quest'ultimi allegati alla presente deliberazione, individua i valori imponibili delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU);

Tenuto conto che il criterio normativo di valorizzazione al 01 gennaio dell'anno di riferimento deve intendersi applicabile in costanza di piani urbanistici e che, nel caso delle varianti in oggetto approvate in corso d'anno, si ritiene opportuno approvare nuovi valori che si conformino ai criteri dettagliatamente disposti dal legislatore, come citati al secondo periodo della presente deliberazione (indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita ecc.);

Ritenuto opportuno, in conformità a quanto previsto dall'articolo 36, Comma 2, del Decreto Legge n. 223/2006 convertito con Legge n. 248/2006 cosiddetto decreto Bersani, vista altresì l'ordinanza della Corte Costituzionale 27/02/2008 n. 41, precisare i seguenti criteri operativi per l'applicabilità del valore delle aree fabbricabili:

- *Periodo di vigenza del vecchio P.G.T.* - dal 01 gennaio 2016 alla data del 01/04/2016 (mesi tre ai fini impositivi) i contribuenti potranno utilizzare i valori vigenti nel 2015,
- *Periodo intercorrente dall'adozione all'approvazione della variante al P.G.T.* - dal 02/04/2016 alla data del 03/11/2016(mesi sette ai fini impositivi), i contribuenti potranno utilizzare i nuovi valori qualora siano inferiori a quelli precedentemente vigenti (clausola di salvaguardia per decremento della capacità edificatoria) oppure, qualora con l'adozione della variante ci sia un incremento della capacità edificatoria, utilizzeranno i vecchi valori, incrementati del 50% della differenza tra vecchio e nuovo valore,
- *Periodo intercorrente dall'adozione all'approvazione della variante al P.G.T.* - dal 02/04/2016 alla data del 03/11/2016(mesi sette ai fini impositivi), i contribuenti utilizzeranno i nuovi valori in caso di area divenuta fabbricabile con la variante al P.G.T.,
- *Periodo successivo all'approvazione della variante al P.G.T.* - dal 04/11/2016 al 31/12/2016 (mesi due ai fini impositivi)i contribuenti utilizzeranno i nuovi valori.

Rilevato che l'U.O. entrate e Catasto ha apportato alla tabella ricevuta dal Settore Pianificazione del territorio le opportune

integrazioni, al fine di conformarla ai criteri di cui al punto precedente;

Visti i pareri favorevoli, allegati quale parte integrante, espressi ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 147-bis comma 1, in merito alla regolarità tecnica e in merito alla regolarità contabile dal Dirigente Settore Finanze e Bilancio;

Con voti unanimi espressi nelle debite forme di legge,

D E L I B E R A

- 1) Di approvare ai sensi dell'articolo 9, comma 6, del vigente Regolamento I.U.C. componente Imposta municipale propria, i valori delle aree fabbricabili di cui all'allegata tabella, la cui applicazione dovrà osservare i seguenti criteri:
 - a) *Periodo di vigenza del vecchio P.G.T.* - dal 01 gennaio 2016 alla data del 01/04/2016 (mesi tre ai fini impositivi) i contribuenti potranno utilizzare i valori vigenti nel 2015,
 - b) *Periodo intercorrente dall'adozione all'approvazione della variante al P.G.T.* - dal 02/04/2016 alla data del 03/11/2016 (mesi sette ai fini impositivi), i contribuenti potranno utilizzare i nuovi valori qualora siano inferiori a quelli precedentemente vigenti (clausola di salvaguardia per decremento della capacità edificatoria) oppure, qualora con l'adozione della variante ci sia un incremento della capacità edificatoria, utilizzeranno i vecchi valori, incrementati del 50% della differenza tra vecchio e nuovo valore,
 - c) *Periodo intercorrente dall'adozione all'approvazione della variante al P.G.T.* - dal 02/04/2016 alla data del 03/11/2016 (mesi sette ai fini impositivi), i contribuenti utilizzeranno i nuovi valori in caso di area divenuta edificabile con la variante al P.G.T.,
 - d) *Periodo successivo all'approvazione della variante al P.G.T.* - dal 04/11/2016 al 31/12/2016 (mesi due ai fini impositivi) i contribuenti utilizzeranno i nuovi valori.
- 2) Di dare atto che i valori sono applicabili per l'anno d'imposta 2016, con le decorrenze sopra indicate, non costituiscono vincolo per il contribuente e costituiscono esclusivamente un limite alla potestà accertativa da parte dell'ufficio in sede di controllo dell'Imposta municipale propria.
- 3) Di dichiarare, con apposita votazione unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, tenuto conto dell'esigenza di provvedere il prima possibile alla diffusione delle informazioni in essa contenute.

Il Segretario Generale Umberto Sodano
Il Sindaco: Concettina Monguzzi

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e
rispettive norme collegate, sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Criteri generali

Per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili si è fatto riferimento alla rilevazione dei prezzi degli immobili di Monza e Brianza che OSMI Borsa Immobiliare, in cui sono censite le principali tipologie immobiliari trattate sul mercato. La pubblicazione riporta le medie delle quotazioni di compravendita e di locazione, sulla base delle transazioni immobiliari effettivamente avvenute.

Considerato che lo scopo è la valutazione del terreno edificabile e che il listino OSMI riporta il valore medio degli edifici per ogni tipologia e solo per la residenza anche il valore dei terreni, per determinare il valore del terreno di aree non residenziali (senza riferimento OSMI) si è proceduto a utilizzare il medesimo rapporto esistente per la residenza tra valore minimo di edificio in zona periferica e valore minimo di terreno in zona periferica (pari a circa il 24%) anche per valutare il valore dei terreni con destinazione diversa dalla residenza.

Si è pertanto stabilito il principio che il valore del terreno è il 24% del valore di mercato dell'edificio.

Considerato altresì che il territorio di Lissone presenta un'omogeneità diffusa per quanto riguarda i valori delle aree edificabili senza particolari discostamenti tra le diverse parti del territorio, si è optato di applicare i valori delle varie aree edificabili, sull'intero territorio comunale senza suddivisioni in microzone con valori differenti.

I valori base a mc o mq di capacità edificatoria dei terreni, derivanti dalle considerazioni sopra riportate, risultano pertanto essere i seguenti:

- terreni con destinazione residenziale: 150€/mc
- terreni con destinazione terziaria/commerciale: 124 €/mc
- terreni con destinazione industriale/artigianale: 216 €/mq (72 €/mc)

Si è altresì stabilito, quale criterio generale, di applicare un abbattimento del 20% per le aree con vincolo di Piano Attuativo, considerato che tali zone hanno l'obbligo di cessione di aree per servizi oltre al fatto che la procedura di approvazione di un Piano Attuativo è sicuramente più complessa e più lunga rispetto ad aree con edificazione diretta.

Alla luce dei criteri sopra indicati i valori dei singoli azzonamenti di PGT risultano determinati come segue:

Aree centrali:

Aree A1 – nuclei di antica formazione: tali aree hanno un indice di edificabilità pari all'esistente in quanto gli interventi ammessi sono rivolti principalmente alla conservazione e valorizzazione degli edifici esistenti. Per tale motivo si è ritenuto di indicare un valore applicabile solo nel caso di adozione/approvazione di un Piano Attuativo applicando all'indice determinato dal Piano Attuativo il valore base delle aree con destinazione residenziale di 150,00 €/mc. da abbattere del 20% in analogia agli altri Piani Attuativi.

Aree A2 – tessuto edilizio della città centrale: per tali zone si applica il valore base sopra determinato in funzione della destinazione prevalente residenziale
150 €/mc x 1,2 mc/mq = 180 €/mq

Aree B – aree del tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale: per tali zone si applica il valore base sopra determinato in funzione della destinazione prevalente residenziale
150 €/mc x 1,2 mc/mq = 180 €/mq

Aree D – aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva e commerciale

Aree D1 per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi: per tali zone si applica il valore base sopra determinato in funzione della destinazione prevalente produttiva:
 $216 \text{ €/mq} \times 1,0 \text{ mq/mq} = 216 \text{ €/mq}$

Aree D2 per attività prevalentemente commerciali: per tali zone si applica il valore base sopra determinato in funzione della destinazione prevalente commerciale:
 $124 \text{ €/mc} \times 3,0 \text{ mc/mq} = 372 \text{ €/mq}$

Ville e giardini: in proporzione al volume edificabile residenziale che risulta pari ad 0,6 mc/mq
 $150 \text{ €/mc} \times 0,6 \text{ mc/mq} = 90 \text{ €/mq}$

Aree di trasformazione:

La variante al Documento di Piano ha individuato n. 2 Ambiti di Trasformazione denominati AT1 e AT2.

L'ambito AT1 è costituito da n. 12 aree non contigue, tutte con il medesimo indice di utilizzazione territoriale (0,2 mq/mq pari a 0,6 mc/mq), per le quali sussiste l'obbligo di concentrare l'intera edificabilità su alcuni ambiti precisamente individuati dalla variante di P.G.T. .

Considerato che l'attuazione di detto ambito AT1 deve necessariamente coinvolgere tutte le aree in esso comprese, si ritiene corretto applicare per tutte le aree il medesimo valore a mq .

Per la determinazione dei valori di tali aree fabbricabili si fa riferimento al criterio utilizzato per i vari azzonamenti del P.G.T., che in funzione della capacità edificatoria, per i terreni con destinazione residenziale risulta essere pari a 150 €/mc .

A tale valore si ritiene di applicare un primo abbattimento del 20%, in analogia alla riduzione già applicata per le aree con vincolo di Piano Attuativo, ed un secondo abbattimento, sempre del 20%, considerata la complessità della procedura per l'approvazione del Piano Attuativo, che richiede il coinvolgimento attivo di tutte le aree (n. 12) interessate dall'Ambito di Trasformazione.

Alla luce dei criteri sopra determinati il valore delle aree inserite nell'Ambito AT1 viene così determinato:

- determinazione valore area residenziale: $150,00 \text{ €/mc} \times 0,6 \text{ mc/mq} = 90,00 \text{ €/mq}$
- abbattimento per ambito di Piano Attuativo: $90,00 \text{ €/mq} - 20\% = 72,00 \text{ €/mq}$
- abbattimento per complessità intervento: $72,00 \text{ €/mq} - 20\% = 57,60 \text{ €/mq}$ da arrotondare a 58,00 €/mq.

Non si procede alla determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'ambito AT2 in quanto area completamente edificata.

Servizi di interesse pubblico e generale: A tali aree, per le quali il PGT non individua un indice di edificabilità, è stato confermato il valore determinato per gli anni precedenti pari a 49,00 €/mq. considerato che non ci sono stati incrementi degli indici istat.

In caso di convenzionamento con il Comune per la realizzazione di un'opera su tali aree, il valore verrà determinato in funzione delle destinazioni e degli indici autorizzati.

Qualora l'area destinata a servizi risulti gravata da servitù di uso pubblico con specifico atto, le stesse si considerano prive di valore ai fini IMU in quanto assimilate alle aree destinate a viabilità.

Aree non soggette a trasformazione urbanistica: considerato che in tali aree è consentita la realizzazione di infrastrutture, di servizi e di attrezzature pubbliche di interesse generale come per le aree destinate a servizi di interesse pubblico e generale, si è valutato di applicare lo stesso valore pari a 49,00 €/mq. ma prevedendo un abbattimento del 20% di tale valore in quanto le aree non soggette a trasformazione ricadono per la maggior parte all'interno di fasce di rispetto. Pertanto il valore risulta essere pari a $49,00 \text{ €/mq} - 20\% = 39,20 \text{ €/mq}$ arrotondato a 40,00 €/mq

Piani di Zona: Considerato che attualmente è presente solo un Piano di zona non realizzato si è valutato di considerare per le aree inserite nel suddetto perimetro il valore determinato moltiplicando l'indice del P.A. per il valore base delle aree residenziali di 150 €/mc da abbattere del 20% in analogia agli altri P.A. e di un ulteriore 20% in considerazione dei vincoli soggettivi legati alla vendita/affitti degli alloggi.

Zona P.I.I., Contratto di Quartiere, P.A. in attuazione:

Per tutte queste zone il valore è determinato moltiplicando, per ogni destinazione presente, il relativo volume per il valore a mc di ogni destinazione. Gli importi così determinati e sommati tra di loro, andranno divisi per l'intera superficie del P.A. o P.I.I. ottenendo così il valore a mq dell'area. I valori da applicare per ogni destinazione sono i seguenti: residenziale: 150 €/mc; commerciale e terziario: 124 €/mc; produttivo: 216 €/mq di slp. L'importo così ottenuto andrà abbattuto del 20% in quanto Piani Attuativi.

Per gli ambiti di P.I.I. il valore dell'area come sopra determinato andrà ulteriormente abbattuto del 10% in considerazione dell'obbligo di previsione di standard qualitativo.

Piano Particolareggiato RU3:

Per tutte queste zone il valore è determinato moltiplicando, per ogni destinazione presente, il relativo volume per il valore a mc di ogni destinazione. Gli importi così determinati e sommati tra di loro, andranno divisi per l'intera superficie del lotto interessato ottenendo così il valore a mq dell'area. I valori da applicare per ogni destinazione sono i seguenti: residenziale: 150 €/mc; commerciale e terziario: 124 €/mc; produttivo: 216 €/mq di slp. L'importo così ottenuto andrà abbattuto del 20% in quanto Piani Attuativi.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.):

Per le aree non edificate ricadenti all'interno della perimetrazione dell'Ambito di Interesse Provinciale si è ritenuto congruo applicare una ulteriore riduzione del 30% in funzione della impossibilità d'intervento fino all'efficacia dell'intesa tra i Comuni compresi nell'ambito A.I.P. e la Provincia.

Vittorio d'Addio

Determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU)

VALORI APPLICABILI DAL 01/04/2016 SECONDO LE DECORRENZE INDICATE NELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE DI APPROVAZIONE DELLA PRESENTE TABELLA		2016	
Zone PGT		p.c. € /mq	P.A. € /mq
area A1 nuclei di antica formazione		-	(1)
area A2 tessuto edilizio della città centrale	Uf 0,40 mq/mq	180,00	144,00
area B del tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale	Uf 0,40 mq/mq	180,00	144,00
area D1 del tessuto urbano consolidato per produzione di beni e servizi	Uf 1,00 mq/mq	216,00	173,00
area D2 del tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale	It/lf 1,0 mq/mq	372,00	298,00
ville e giardini (valore applicabile dal 01/04/2016 al 31/10/2016)	Uf 0,10 mq/mq	45,00	
ville e giardini	Uf 0,20 mq/mq	90,00	-
area di trasformazione residenziale (AT 1)		-	58,00
Zona P.I.I.		-	(2)
servizi di interesse pubblico e generale		(3) 49,00	
area non soggetta a trasformazione urbanistica		40,00	
Piani di Zona		-	(4)
RU3		-	(5)
CONTRATTO DI QUARTIERE		-	(5)
P.A. in attuazione		-	(5)

⁽¹⁾ valore applicabile solo a seguito di adozione/approvazione di P.A. applicando all'indice determinato dal P.A. il valore base delle aree residenziali di 150 €/mc da abbattere del 20% in analogia agli altri P.A.

⁽²⁾ il valore è determinato moltiplicando, per ogni destinazione presente, il relativo volume per il valore a mc di ogni destinazione. Gli importi così determinati e sommati tra di loro, andranno divisi per l'intera superficie del P.A. o P.I.I. ottenendo così il valore a mq dell'area. I valori da applicare per ogni destinazione sono i seguenti: residenziale: 150€/mc; commerciale e terziario: 124 €/mc; produttivo: 216 €/mq di slp. L'importo così ottenuto andrà abbattuto del 20% in quanto Piani Attuativi Per gli ambiti di P.I.I. il valore dell'area come sopra determinato andrà ulteriormente abbattuto del 10% in considerazione dell'obbligo di previsione di standard qualitativo

⁽³⁾ le aree destinate a servizi esistenti gravate da servitù di uso pubblico con specifico atto, risultano prive di valore ai fini IMU in quanto assimilate alle aree destinate a viabilità
In caso di convenzionamento con il Comune per la realizzazione di un'opera su tali aree, il valore verrà determinato in funzione delle destinazioni e degli indici autorizzati

⁽⁴⁾ valore applicabile alle aree inserite nel P.Z. e non ancora edificate moltiplicando l'indice del P.A. per il valore base delle aree residenziali di 150 €/mc, da abbattere del 20% in analogia agli altri P.A.e di un ulteriore 20% per i vincoli soggettivi legati alla vendita/affitti degli alloggi.

⁽⁵⁾ il valore è determinato moltiplicando, per ogni destinazione presente, il relativo volume per il valore a mc di ogni destinazione. Gli importi così determinati e sommati tra di loro, andranno divisi per l'intera superficie del lotto interessato ottenendo così il valore a mq dell'area. I valori da applicare per ogni destinazione sono i seguenti: residenziale: 150 €/mc; commerciale e terziario: 124 €/mc; produttivo: 216 €/mq di slp. L'importo così ottenuto andrà abbattuto del 20% in quanto Piani Attuativi

Per le aree non edificate interne all'Ambito di Interesse Provinciale si prevede un abbattimento del 30%

I valori sono stati arrotondati a 1,00 €