Comune di Vedano al Lambro

Provincia Monza e Brianza

Deliberazione n. 6

del 23/03/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL' IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA)

L'anno **duemilaventidue** il giorno **ventitre** del mese di **marzo**, presso la Sala Consiliare "A. Moro", di Largo Repubblica 3 con inizio alle ore **20.45**

IL CONSIGLIO COMUNALE

riunito in seduta **pubblica** di **prima convocazione** ed in sessione **ordinaria**, presieduto da CLAUDIO LAMBERTI, Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Vice Segretario, dott. Salvatore Ragadali ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Cognome e Nome	Pres.	Cognome e Nome	Pres.
MERLINI MARCO	S	VILLA ILARIA	S
MEDICI MATTEO	S	RIBOLDI ANNAMARIA	N
LAMBERTI CLAUDIO	S	ROSSI PIETRO	S
ZAPPA OLIVIERO MARCO	N	SIANI ANNA	S
ALTIERI CHIARA CLAUDIA	S	LECCHI PATRIZIA REGINA	N
BIASSONI SILVANA ANNA MARIA	N	RIBOLDI LUCA	S
CASTOLDI FABIO	S		

PRESENTI: 9 **ASSENTI: 4**

Partecipano, senza diritto di voto, come Assessore Esterno: Lissoni Patrizia, Sforzini Sergio

Il Presidente del Consiglio, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere la seguente deliberazione:

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 6 DEL 23/03/2022

OGGETTO:

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL' IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA)

Il Presidente Claudio LAMBERTI comunica preliminarmente all'assemblea che i consiglieri ZAPPA Oliviero Marco e RIBOLDI Annamaria lasciano l'aula ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento di Consiglio. Non partecipano né alla discussione né alla votazione.

Il Presidente Claudio LAMBERTI dà la parola all'Assessore Ilaria VILLA che relaziona sul punto all'ordine del giorno.

Il presidente Claudio LAMBERTI dà la parola al Consigliere ROSSI che preannuncia l'astensione del suo gruppo sottolineando che se il gruppo di minoranza lasciasse l'aula non ci sarebbe il numero legale. Per serietà il gruppo, pur astenendosi, garantirà il quorum.

Non ci sono ulteriori interventi e dichiarazioni.

Si passa alla votazione della delibera nel testo e con l'esito seguenti.

Per gli interventi integrali si rinvia alla registrazione avvenuta a mezzo di apposito dispositivo e conservata presso gli uffici comunali.

====

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO il D.Lgs. 30.12.1992 n. 504 istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili che indica quale presupposto per l'imposta il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli siti nel territorio di Stato;

VISTO in particolare l'art. 5 comma 5 del suddetto D.Lgs. con il quale si stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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 di vendita rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

RICHIAMATO l'art. 59 del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446 che prevede che il Comune può determinare periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune stesso qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso; i valori di riferimento possono essere abbattuti a fronte di situazioni particolari che comportino l'inedificabilità;

RICHIAMATE:

- la propria deliberazione n. 45 del 25.11.2011 con la quale l'Amministrazione Comunale ha predisposto le nuove tabelle per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, a seguito dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, quale nuovo strumento urbanistico;
- la propria deliberazione n. 50 dell'01.12.2020 con la quale è stata adottata la variante generale al Piano di Governo del Territorio;

Ne deriva la seguente tabella che riporta per zone omogenee "residenziale", " commerciale" e "industriale" i valori di mercato minimi e massimi al metro quadro di superficie lorda commerciale (desunti dalla banca dati dell'O.M.I.) e i relativi valori medi a cui sono stati attribuiti i rispettivi parametri di incidenza sul valore di mercato al metro quadro del valore delle aree, come in precedenza individuati; per passare dal valore al metro quadro al valore a metro cubo si è convenzionalmente diviso per una altezza pari a tre metri:

Descrizione	Valore min. di mercato dei fabbricati €/mq	Valore max. di mercato dei fabbricati €/mq	Valore medio di mercato dei fabbricati €/mq	Incidenza area	Valore aree €/mq	Valore aree €/mc diviso altezza 3 mt
RESIDENZIALE	1.300,00	3.600,00	2.450,00	20%	490,00	**163,33**
COMMERCIALE	1.700,00	2.350,00	2.025,00	20%	405,00	**135,00**
INDUSTRIALE	800,00	1.100,00	950,00	30%	**285,00**	95,00

Si precisa che per la zona commerciale viene preso come riferimento la tipologia dei "negozi" mentre per la zona industriale quella dei "capannoni tipici" in quanto, tali tipologie risultano sicuramente più consone agli insediamenti presenti sul territorio comunale.
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;

Individuazione dei coefficienti
Per ogni singolo coefficiente vengono riportati di seguito i relativi dati da applicare per ciascuna delle seguenti caratteristiche:
1 – zona territoriale di ubicazione
2 – indice di edificabilità
3 – destinazione d'uso consentita
4 – oneri per la trasformazione dell'area

1 – Zona territoriale
Non viene preso in considerazione alcun correttivo relativo alla zona territoriale di ubicazione in quanto le caratteristiche del Comune di Vedano al Lambro sono da ritenersi omogenee in sintonia con l'individuazione catastale di tipo monozonale;

2 - Indice di edificabilità
Il secondo coefficiente è messo in relazione con gli indici di edificabilità previsti dallo strumento urbanistico vigente. I coefficienti da applicare sono quelli riportati nella seguente tabella:

ZONA DI P.G.T.	INDICE DI FABBRICABILITÀ O UTILIZZAZIONE FONDIARIA	VALORE
B/R1	3,0 MC/MQ	489,99
B/R2	2 MC/MQ	326,66
B/R3	1,5 MC/MQ (indicato nelle convenzioni)	244,99
B/R4	1 MC/MQ	163,33
B/P	1 MQ/MQ	95,00
B/RS	come indicato nelle convenzioni dei Piani Attuativi	

e come indicato nell'estratto della tavola A25 del DDP del PGT "Ambiti di trasformazione ……..ecc." relativa agli ambiti con perequazione e senza perequazione, allegato al presente atto;

3 - Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso prevalenti sono già individuate e trattate separatamente nella tabella di calcolo del valore, differenziandole in:
- residenziale,
- commerciale
- industriale

4 – Oneri per la 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 PGT preveda obbligatoriamente l'adozione di Piani Attuativi si prevede quanto segue:
- **Piani attuativi:** viene applicata una riduzione del 20% per i lotti soggetti a pianificazione attuativa;
- **Permessi di costruire convenzionati:** viene applicata una riduzione del 10% per i lotti soggetti a permesso di costruire convenzionati;
- **Cessione area:** viene applicata una riduzione del 10% per i diritti edificatori che sono subordinati alla cessione dell'area;

RITENUTO che l'adozione da parte del Comune delle tabelle di valori per le aree fabbricabili descritti nel presente atto costituisca un riferimento per il cittadino chiamato a versare le imposte sugli immobili, e precisato che sono sottoposti ad accertamento i valori delle aree fabbricati

quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo risulti inferiore a quella determinata secondo i valori indicati nelle tabelle relative;

ACQUISITI i pareri favorevoli prescritti dall'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

PRESENTI il Sindaco e n. 8 Consiglieri, con voti favorevoli 6 e astenuti 3 (Pietro Rossi, Anna Siani, Luca Riboldi), espressi per alzata di mano.

DELIBERA

1) DI CONSIDERARE le premesse come integralmente riportate;

2) DI DETERMINARE i valori delle aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento dell'imposta sugli immobili, individuati tramite interpolazione tra i valori minimi ottenuti indicati in premessa e gli indici di fabbricabilità/utilizzazione fondiaria, come definiti nel seguente prospetto:

ZONA DI P.G.T.	INDICE DI FABBRICABILITÀ O UTILIZZAZIONE FONDIARIA	VALORE
B/R1	3,0 MC/MQ	489,99
B/R2	2 MC/MQ	326,66
B/R3	1,5 MC/MQ (indicato nelle convenzioni)	244,99
B/R4	1 MC/MQ	163,33
B/P	1 MQ/MQ	95,00
B/RS	come indicato nelle convenzioni dei Piani Attuativi	

e come indicato nell'estratto della tavola A25 del DDP del PGT "Ambiti di trasformazione ……..ecc." relativa agli ambiti con perequazione e senza perequazione, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESENTI il Sindaco e n. 8 Consiglieri, con voti favorevoli 6 e astenuti 3 (Pietro Rossi, Anna Siani, Luca Riboldi), espressi per alzata di mano.

DELIBERA

DI RENDERE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

ALLEGATI:

- estratto tav. A 25 – Ambiti con perequazione e senza perequazione

INDICI URBANISTICO-EDILIZI DI MASSIMA - Ambiti con perequazione

Ambito	Area	Destinazione prevalente	Localizzazione	St	
AT3	a	Residenziale	Via Alfieri	10.658	mq
	b	Attrezzature pubbliche	Via Alfieri	2.595	mq
	Tot			13.253	mq
AT5	a	Residenziale	Via Santo Stefano	1.922	mq
	b	Attrezzature pubbliche	Via Ferrari	16.869	mq
	Tot			18.791	mq
AT9	a	Residenziale	Via Monte Grappa / Via Libertà	4.968	mq
	b	Verde pubblico	Via Dante / Via Europa	1.689	mq
	Tot			6.657	mq
AT10	a	Residenz/Terziario/Ric/Comm	Via Podgora	23.781	mq
	b	Verde di riequilibrio ecosistemico	Via Europa	14.831	mq
	Tot			38.612	mq
AT11	a	Residenz/Terziario/Ric/Comm	Via Follerò	15.398	mq
	b	Residenz/Terziario/Ric/Comm	Area ovest - Confine Comune di Lissone	8.358	mq
	c	Verde pubblico	Via Podgora / Via Resegone	7.547	mq
	d	Verde di riequilibrio ecosistemico	Via Europa	953	mq
	Tot			32.256	mq
AT12	a	Residenz/Terziario/Ric/Comm	Area ovest - Confine Comune di Lissone	42.074	mq
	b	Verde di riequilibrio ecosistemico	Via Europa	38.824	mq
	c	Verde di riequilibrio ecosistemico	Via Europa	750	mq
	Tot			81.648	mq
AT16	a	Centro sportivo	Via Europa	10.366	mq
	b	Residenziale	Via Alfieri - Via Domene	2.420	mq
	Tot			12.786	mq
AT17	a	Centro sportivo	Via Europa	5.445	mq
	b	Residenziale	Via Alfieri - Via Domene	1.276	mq
	Tot			6.721	mq
AT18	a	Centro sportivo	Via Europa	7.440	mq
	b	Residenziale	Via Alfieri - Via Domene	1.766	mq
	Tot			9.206	mq
AT19	a	Verde pubblico	Via Grandi	9.631	mq
	b	Residenziale	Via Leonardo Da Vinci	2.237	mq
	Tot			11.868	mq
TOTALI				231.798	mq

INDICI URBANISTICO-EDILIZI DI MASSIMA - Ambiti senza perequazione

Ambito	Area	Destinazione prevalente	Localizzazione	St	
AT1	-	Residenziale	Via Fermi / Via Misericordia / Via Europa	**7.452**	**mq**
AT2	a	Centro Sportivo	Via Alfieri	28.580	mq
	b	Centro Sportivo	Via Alfieri	3.544	mq
	c	Centro Sportivo	Via Alfieri	3.366	mq
	Tot			**35.490**	**mq**
AT4	-	Attrezzature scolastiche	Via Rimembranze / Via Monti	**13.542**	**mq**
AT6	-	Polo culturale	Piazza Bonfanti	**2.980**	**mq**
AT7	a	Residenziale	Via Europa	4.626	mq
	b	Residenziale	Via Alighieri	2.670	mq
	Tot			**7.296**	**mq**
AT8	-	Residenziale	Via Schiatti / Via Gramsci	**7.981**	**mq**
AT13	-	Residenziale	Parco di Villa Litta Modignani	**7.425**	**mq**
AT14	-	Servizi pubblici	Parco di Villa Litta Modignani	**11.077**	**mq**
AT15	-	Verde pubblico	Parco di Villa Litta Modignani	**30.044**	**mq**
AT20	-	Residenziale	Via Leonardo da Vinci	**2.802**	**mq**
TOTALI				**126.089**	**mq**

Comune di Vedano al Lambro

Provincia Monza e Brianza

Servizio Tecnico

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA[1]

IL RESPONSABILE SERVIZIO TECNICO

in ordine alla proposta di deliberazione di CONSIGLIO COMUNALE avente oggetto:

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL' IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA)

esprime parere **favorevole**

Vedano al Lambro, 03/03/2022

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
arch. Alberto Gaiani

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato, in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs. 7 Marzo 2005 n. 82.

---

[1] Ai sensi del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, art. 49

Comune di Vedano al Lambro

Provincia Monza e Brianza

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 6 DEL 23/03/2022

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL' IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
CLAUDIO LAMBERTI

IL VICE SEGRETARIO
DOTT. SALVATORE RAGADALI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).

Vedano al Lambro, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DOTT. SALVATORE RAGADALI

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).