



Comune di Vedano al Lambro

Provincia Monza e Brianza

Deliberazione n. 12

del 29/03/2023

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 **duemilaventitre** il giorno **ventinove** 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 | S |
| LAMBERTI CLAUDIO | S | ROSSI PIETRO | S |
| ZAPPA OLIVIERO MARCO | S | SIANI ANNA | S |
| ALTIERI CHIARA CLAUDIA | S | LECCHI PATRIZIA REGINA | S |
| BIASSONI SILVANA ANNA MARIA | S | RIBOLDI LUCA | S |
| CASTOLDI FABIO | S | | |

PRESENTI: 13

ASSENTI: 0

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:

OGGETTO:

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

I consiglieri ZAPPA OLIVIERO MARCO E RIBOLDI ANNAMARIA lasciano l'aula.

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

Non si registrano ulteriori interventi e dichiarazioni e si passa quindi al voto.

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. 504/1992 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. 446/1997 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.

È 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.

È opportuno infine precisare che il valore delle aree sarà determinato con riferimento 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 | 1,0 MQ/MQ | 489,99 |
| B/R2 | 0,66 MQ/MQ | 326,66 |
| B/R3 | 0,5 MQ/MQ (indicato nelle convenzioni) | 244,99 |
| B/R4 | 0,33 MQ/MQ | 163,33 |
| B/R5 | 0,5 MQ/MQ | 244,99 |
| | | |

| | | |
|------|---|-------|
| B/P | 1 MQ/MQ | 95,00 |
| B/RS | come indicato nelle convenzioni dei Piani Attuativi | |

e come indicato nella tabella allegata al presente atto relativa agli ambiti con perequazione e senza perequazione, predisposta sulla base dei dati contenuti nell'elaborato A10 "Schede operative degli ambiti di trasformazione", allegato al DDP del PGT vigente.

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 di 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;

Vista la L. 241/1990 e ss. mm. e ii.;

Visto il D.lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii., e in particolare l'art. 42 c. 2 lettera f, in merito al profilo della competenza a deliberare;

Visto lo Statuto comunale;

Acquisito il parere positivo reso ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 e 147-bis, D.lgs. 267/2000 e ss. mm. e ii., dal Responsabile dell'Area Tecnica in ordine alla regolarità tecnica del presente atto.

PRESENTI n. 11 Consiglieri, con voti favorevoli n. 7 e astenuti n. 4 (Pietro Rossi, Anna Siani, Patrizia Regina Lecchi e Luca Riboldi) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) DI RICHIAMARE e approvare espressamente la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo, anche ai sensi dell'art. 3, L. 241/1990;

- 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 | 1,0 MQ/MQ | 489,99 |
| B/R2 | 0,66 MQ/MQ | 326,66 |
| B/R3 | 0,5 MQ/MQ (indicato nelle convenzioni) | 244,99 |
| B/R4 | 0,33 MQ/MQ | 163,33 |
| B/R5 | 0,5 MQ/MQ | 244,99 |
| B/P | 1 MQ/MQ | 95,00 |
| B/RS | come indicato nelle convenzioni dei Piani Attuativi | |

e come indicato nella tabella allegata al presente atto relativa agli ambiti con perequazione e senza perequazione, predisposta sulla base dei dati contenuti nell'elaborato A10 "Schede operative degli ambiti di trasformazione", allegato al DDP del PGT vigente.

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESENTI n. 11 Consiglieri, con voti favorevoli n. 7 e astenuti n. 4 (Pietro Rossi, Anna Siani, Patrizia Regina Lecchi e 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:

- Tabelle relative agli 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 | - | Residenziale | Via Santo Stefano | 1.922 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/Terz/Ric/Comm | Via Podgora | 23.781 mq |
| | b | Verde riequilibrio ecosistemico | Via Europa | 14.831 mq |
| | Tot | | | 38.612 |
| AT11 | a | Residenz/Terz/Ric/Comm | Via Follerau | 15.398 mq |
| | b | Residenz/Terz/Ric/Comm | Area Ovest – confine Lissone | 8.358 mq |
| | c | Verde pubblico | Via Podgora/Via Resegone | 7.547 mq |
| | d | Verde riequilibrio ecosistemico | Via Europa | 953 mq |
| | Tot | | | 32.256 mq |
| AT12 | a | Residenz/Terz/Ric/Comm | Area Ovest – confine Lissone | 42.074 mq |
| | b | Verde riequilibrio ecosistemico | Via Europa | 38.824 mq |
| | c | Verde riequilibrio ecosistemico | Via Europa | 750 mq |
| | Tot | | | 81.648 mq |
| AT16 | a | Centro sportivo | Via Europa | 10.366 mq |
| | b | Residenziale | Via Alfieri – Via Domène | 2.240 mq |
| | Tot | | | 12.786 mq |
| AT17 | a | Centro sportivo | Via Europa | 5.445 mq |
| | b | Residenziale | Via Alfieri – Via Domène | 1.276 mq |
| | Tot | | | 6.721 mq |
| AT18 | a | Centro sportivo | Via Europa | 7.440 mq |
| | b | Residenziale | Via Alfieri – Via Domène | 1.766 mq |
| | Tot | | | 9.206 mq |
| TOTALI | | | | 203.061 |

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 Dante | 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' TECNICA¹

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, 08/03/2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to 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

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE²

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

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, 08/03/2023

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

F.to Rag. Elisabetta Santaniello

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

² 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. 12 DEL 29/03/2023

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

F.to CLAUDIO LAMBERTI

IL VICE SEGRETARIO

F.to 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, 11/04/2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to 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).

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Vedano al Lambro, 11/04/2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

DOTT. SALVATORE RAGADALI