

COMUNE DI VEDANO AL LAMBRO

Provincia di Monza e Brianza

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 40 del 18/07/2014

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

L'anno duemilaquattordici addì diciotto del mese di Luglio alle ore 21:00, presso questa Sede Comunale, convocati - in sessione Pubblica Ordinaria ed in Prima convocazione - con avviso scritto del Presidente, notificato a norma di legge, i signori Consiglieri Comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno, la cui documentazione è stata depositata nei 3 giorni lavorativi precedenti l'adunanza.

Assume la Presidenza il Sig. PICCOLOTTO ADRIANO Presidente assistito dal Segretario Generale, SODANO UMBERTO

All'appello risultano:

PICCOLOTTO ADRIANO	Presente
MEREGALLI RENATO	Presente
TREMOLADA MARCO	Presente
BAIARDI INNOCENZA	Presente
SANVITO AUGUSTO	Presente
DIRUPATI SELENE MARIA	Presente
PELLI VANDA	Presente
CEGLIA ALESSANDRO	Presente
D'ANGELO GIOVANNA	Presente
BIANCONI MARCO	Assente
BIASSONI SILVANA	Assente
BLASI SERGIO	Presente
BLASIGH FABIO	Presente

Totale Presenti 11 - Totale assenti 2

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

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

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 limitazioni oggettive alla edificabilità;

RICHIAMATA 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 per l'anno 2012 a seguito dell'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, quale nuovo strumento urbanistico;

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	indicato sulle tavole di azionamento	76,00

e nelle tabelle allegate nn. 1 e 2 relative agli **ambiti con perequazione e senza perequazione**.

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 alle 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, si precisa che sono sottoposti ad accertamento od a rimborso i valori delle aree fabbricate quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo risulti inferiore o superiore a quella determinata secondo i valori indicati nelle tabelle relative;

L'Assessore Marco Tremolada illustra la proposta di deliberazione.

L'intervento è stato registrato integralmente a mezzo dispositivo apposito e sarà conservato presso gli uffici comunali.

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

PRESENTI il Sindaco e n. 10 Consiglieri, con voti favorevoli n. 9 ed astenuti n. 2 (Fabio Blasigh, Sergio Blasi), 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	indicato sulle tavole di azionamento	76,00

e nelle tabelle relative agli ambiti con perequazione e senza perequazione **allegati nn. 1 e 2** quale parti integranti e sostanziali al presente deliberato;

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Presenti il Sindaco e n. 10 Consiglieri, con voti favorevoli n. 9 ed astenuti n. 2 (Fabio Blasigh, Sergio Blasi), espressi per alzata di mano;

DELIBERA

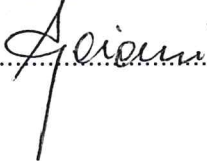
DI RENDERE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

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

Parere del Responsabile di Servizio in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267:

Parere favorevole espresso in data 25/06/2014

ALBERTO GIOVANNI GAIANI

.....

INDICI URBANISTICO-EDILIZI DI MASSIMA - Ambiti con perequazione

Ambito	Area	Destinazione prevalente	Localizzazione	St	Decollo diritti edificatori				Ripartizione	
					Area decollo	Ut / It	Volume / SLP	Residenziale	Commerciale - terziario - ricettivo	
AT2	a	Centro sportivo	Via Europa	28.676 mq	22.890 mq	0,60 mc/mq	13.734 mc			
	b	Attrezzature pubbliche	Via Alfieri	630 mq	630 mq	0,60 mc/mq	378 mc			
	c	Verde privato - Strutture socio/assistenziali	Via Alfieri	3.701 mq						
	d	Verde pubblico	Via Grandi	9.631 mq	8.810 mq	0,60 mc/mq	5.286 mc			
	e	Residenziale	Via Alfieri - Via Domene	5.462 mq						
	f	Residenziale	Via Leonardo da Vinci	5.039 mq						
	Tot			53.139 mq	32.330 mq	0,37 mc/mq	19.398 mc			
AT3	a	Residenziale	Via Alfieri	10.658 mq		0,60 mc/mq	6.395 mc			
	b	Attrezzature pubbliche	Via Alfieri	2.595 mq		0,60 mc/mq	1.557 mc			
	Tot			13.253 mq		0,60 mc/mq	7.952 mc			
AT9	a	Residenziale	Via Monte Grappa / Via Libertà	4.968 mq		0,40 mc/mq	1.987 mc			
	b	Verde pubblico	Via Dante / Via Europa	1.689 mq		0,60 mc/mq	1.013 mc			
	Tot			6.657 mq		0,45 mc/mq	3.000 mc			
AT10	a	Residenz/Terziario/Ric/Comm	Via Podgora	24.573 mq		1,50 mc/mq	36.860 mc	14.744 mc	22.116 mc	
	b	Residenz/Terziario/Ric/Comm	Via Follerò	17.301 mq		1,50 mc/mq	25.952 mc	10.381 mc	15.571 mc	
	c	Residenz/Terziario/Ric/Comm	Area ovest-Confini Comune di Lissone	53.540 mq		1,50 mc/mq	80.310 mc	32.124 mc	48.186 mc	
	d	Verde pubblico	Via Podgora / Via Resegone	21.372 mq		-	-			
	e	Verde di riequilibrio ecosistemico	Via Europa	56.249 mq		0,50 mc/mq	28.125 mc	11.250 mc	16.875 mc	
	Tot			173.035 mq		0,99 mc/mq	171.247 mc	68.499 mc	102.748 mc	
	TOTALI			246.084 mq						

DESTINAZIONE	VALORE AREE MC/MQ
Residenziale	163,33 €/mc
Commerciale	135,00 €/mc
Industriale	285,00 €/mq

RIDUZIONI

Riduzione del valore del 20% se vige obbligo di Piano Attuativo
 Riduzione del valore del 10% se i diritti edificatori sono subordinati a cessione area

INDICI URBANISTICO-EDILIZI DI MASSIMA - Ambiti senza perequazione

Ambito	Area	Destinazione prevalente	Localizzazione	St	Diritti edificatori				
					Ut / lt	Volume residenza (libera+E.R.S.)	Volume residenza libera	Volume E.R.S.	SLP funzioni non residenziali
AT1	a	Residenziale	Via Fermi / Via Misericordia / Via Europa	7.598 mq	1,80 mc/mq	13.676 mc	13.676 mc	-	-
	b			1.049 mq	-	-	-	-	-
	c			277 mq	-	-	-	-	-
	Tot			8.924 mq		13.676 mc	13.676 mc	-	-
AT4	-	Attrezzature scolastiche	Via Rimembranze / Via Monti	13.542 mq	0,07 mq/mq	-	-	-	1.000 mq
AT5	-	Residenziale	Via Piave / Via Tagliamento	2.268,36 mq	2,42 mc/mq	5.500 mc	5.500 mc	-	-
AT6	-	Polo culturale	Piazza Bonfanti	3.014 mq	1,00 mq/mq	-	-	-	3.000 mq
AT7	a	Residenziale	Via Europa	4.626 mq	1,50 mc/mq	6.939 mc	5.204 mc	1.735 mc	-
	b	Residenziale	Via Alghieri	2.670 mq	1,50 mc/mq	4.005 mc	3.004 mc	1.001 mc	-
	Tot			7.296 mq		10.944 mc	8.208 mc	2.736 mc	-
AT8	-	Residenziale	Via Schiatti / Via Gramsci	7.969 mq	1,50 mc/mq	11.954 mc	8.965 mc	2.989 mc	-
AT11	-	Residenziale	Via Carducci	3.201 mq	1,50 mc/mq	4.802 mc	3.601 mc	1.201 mc	-
AT12	-	Verde pubblico	Parco di Villa Litta Modignani	30.044 mq	-	-	-	-	-
AT13	-	Residenziale	Parco di Villa Litta Modignani	7.425 mq	-	-	-	-	-
AT14	-	Servizi pubblici	Parco di Villa Litta Modignani	11.077 mq	-	-	-	-	-
TOTALI				94.760 mq		46.876 mc	39.950 mc	6.926 mc	4.000 mq

DESTINAZIONE	VALORE AREE MC/MQ
Residenziale	163,33 €/mc
Commerciale	135,00 €/mc
Industriale	285,00 €/mq

RIDUZIONI

Riduzione del valore del 20% se vige obbligo di Piano Attuativo
 Riduzione del valore del 10% se i diritti edificatori sono subordinati a cessione area