



Comune di Vedano al Lambro

Provincia Monza e Brianza

Deliberazione n. 53

del 19/12/2024

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL' IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) PER L'ANNO 2025

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **diciannove** del mese di **dicembre**, 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	RIBOLDI ANNAMARIA	N
MEDICI MATTEO	S	LA FATA DAVIDE	S
LAMBERTI CLAUDIO	S	ROSSI PIETRO	S
VILLA CAMILLA	S	SIANI ANNA	S
ALTIERI CHIARA CLAUDIA	S	LECCHI PATRIZIA REGINA	S
BIASSONI SILVANA ANNA MARIA	N	RIBOLDI LUCA	S
CASTOLDI FABIO	S		

PRESENTI: 11

ASSENTI: 2

Partecipano, senza diritto di voto, come Assessore Esterno: 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) PER L'ANNO 2025

Il Presidente del Consiglio Comunale Claudio Lamberti dà la parola all'Assessore Chiara Claudia Altieri che presenta il punto n. 3 all'ordine del giorno. L'Assessore comunica che non ci sono modifiche rispetto all'anno precedente. Prima della relazione, la Consigliera Annamaria Riboldi esce dalla Sala Consiliare e non partecipa né alla discussione né alla votazione.

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. 3 del 3. 12.2016 con la quale è stata adottata la variante N. 1 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

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 53 DEL 19/12/2024

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 A32 “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 contrari n. 4 (Pietro Rossi, Patrizia Regina Lecchi, Anna Siani 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	

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 53 DEL 19/12/2024

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 A32 "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 contrari n. 4 (Pietro Rossi, Patrizia Regina Lecchi, Anna Siani 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	a	Residenziale	Via S.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/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
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

21 NOV 2024



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

21 NOV 2024





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) PER L'ANNO 2025**

esprime parere **favorevole**

Vedano al Lambro, 21/11/2024

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

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) PER L'ANNO 2025**

esprime parere **favorevole**

Vedano al Lambro, 21/11/2024

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI

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. 53 DEL 19/12/2024

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO DELL' IMU (IMPOSTA MUNICIPALE UNICA) PER L'ANNO 2025

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).