



Copia

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE

N. 20 del 07/03/2016

OGGETTO : DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI BIENNIO D'IMPOSTA 2016/2017.

Il giorno sette del mese di Marzo dell'anno Duemilasedici alle ore 18:00, presso questa sede comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede l'adunanza CASATI RENATO nella sua qualità di SINDACO.
Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE, FIORELLA DOTT. ANDREA..

Sono presenti i signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

		Presente
1) CASATI RENATO	- Sindaco	S
2) CHIOLO MASSIMILIANO	- Assessore	S
3) GEROSA LUIGI GIANCARLO	- Assessore	S
4) RADAELLI MARIA PAOLA	- Assessore	N
5) PIOVESAN DIONISIO	- Assessore	S

Totale Presenti: 4

Totale assenti: 1

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI BIENNIO D'IMPOSTA 2016/2017.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- con D.L. n. 201 del 6.12.2011 convertito nella Legge n. 214/2011 è entrata in vigore in via sperimentale dal 1.1.2012 la nuova imposta immobiliare IMU, sostitutiva dell'ICI;
- tra i presupposti oggettivi dell'IMU oltre ai fabbricati ed i terreni agricoli, sono soggetti ad IMU anche le aree edificabili intendendosi per tali quelle di cui all'art. 2 del D. Lgs. n. 504/92;
- con la Legge n. 147 del 27.12.2013 (legge di stabilità 2014) è istituita la IUC (Imposta unica comunale) che si compone dell'IMU, della TARI, che ha sostituito la soppressa TARES e della TASI (tassa sui servizi comunali) avente come base imponibile la stessa dell'IMU;
- le aree edificabili –escluse quelle pertinenziali o accessorie dei locali imponibili - sono altresì soggette a TASI in base al valore venale di mercato;
- il valore venale delle aree fabbricabili, ai fini IMU e TASI è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, con riferimento agli ambiti territoriali di ubicazione, alle destinazioni d'uso consentite, agli strumenti urbanistici generali ed attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per le costruzioni, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalle vendite di aree aventi caratteristiche analoghe;
- alla data odierna è vigente il PGT;

Ritenuto opportuno determinare per zone omogenee i valori venali minimi IMU e TASI per il biennio 2016/2017 da attribuire alle aree edificabili differenziandole per ambiti di intervento al fine di limitare il potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato ai sensi dell'art. 59 c.1 lettera g) del Decreto Legislativo n. 446/97;

Considerato che tali valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione alla urbanizzazione e localizzazione;

Che in presenza di atti pubblici o perizie giurate che attestino un valore superiore, tale valore dovrà essere utilizzato per il calcolo dell'imposta municipale propria;

Visti valori venali di riferimento predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale e la relazione del responsabile Settore tecnico per il biennio 2012/2013 che sono allegati sotto la lettera A) e B) alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

Ritenuto opportuno riconfermare anche per il biennio 2016/2017 i medesimi valori di cui alla delibera G.C. N.35 del 26.3.2013;

Visto l'art. 48 del Testo Unico Enti Locali D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Visto il D.L. n. 201/2011 convertito nella Legge 214/2011;

Vista la Legge 208/205 – Legge di stabilità 2016 ;

Visto il D.Lgs. n. 504/92

Preso atto dei pareri espressi e delle attestazioni rese ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 comma 1 e nr. 147 bis comma 1 del TUEL approvato con decreto legislativo n. 267/2000;

Con voti favorevoli legalmente espressi

DELIBERA

- 1) La premessa è parte integrante del presente deliberato.
- 2) Di determinare per il biennio 2016/2017 i valori minimi dei terreni edificabili ai fini IMU e TASI in relazione ai diversi ambiti territoriali esistenti nel territorio comunale meglio evidenziati nei prospetti (ALL. A e ALL. B) facenti parte integrante e sostanziale del presente deliberato.
- 3) Di stabilire che in presenza di atti notarili e/o perizie giurate il valore di riferimento dei terreni edificabili ai fini IMU e TASI, se superiore, è quello indicato nell'atto stesso.
- 4) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile al fine di non ritardare l'attività amministrativa a seguito di separata votazione unanime favorevole ai sensi dell'art. 134 comma 4° del TUEL.

AREE FABBRICABILI

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Documento di Piano

DESTINAZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO BASE (A)	Riduzione, ove prevista, in assenza di Piano Attuativo adottato (nota 1)	Valore con Piano Attuativo che genera trasferimento volumetrico (B)	Valore con Piano Attuativo adottato, con destinazione prevalente V - D1 - D2 - D3 - RT1 - RT2 - RT3	Valore di riferimento a seguito di P. A. adottato, per volume non rilocalizzato (nota 2)
A.T. prevalentemente residenziali (nota 4)	50,00 €/mq	20%	216,00 €/mq	(A) = 57,65 €/mq (B) = 237,60 €/mq	-
A.T. prevalentemente produttivi (nota 4)	45,00 €/mq	20%	150,00 €/mq	(A) = 135,00 €/mq (B) = 462,00 €/mq	-
A.T. di rilocalizzazione della Valle del Lambro	-	-	-	-	200,00 €/mc
A.T. di rilocalizzazione urbana	-	-	-	-	200,00 €/mc
A.T. di rifunzionalizzazione (nota 4)	-	-	120,00 €/mq	138,00 €/mq	-
A.T. di iniziativa pubblica (nota 4)	102,00 €/mq	20%	-	-	-
A.T. alberghiero (nota 4)	255,00 €/mq	20%	-	-	-

(ALLA)

AREE FABBRICABILI**VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)****Piano delle Regole**

DESTINAZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO BASE	Valore a seguito di PdC / DIA / SCIA con destinazione prevalente V - MS - D1 - D2 - D3 - RT1 - RT2 (nota 3)
Città consolidata prevalentemente residenziale	180,00 €/mq	200,00 €/mq
Città consolidata prevalentemente produttiva	175,00 €/mq	215,00 €/mq
Città da consolidare prevalentemente residenziale	180,00 €/mq	200,00 €/mq
Città da consolidare prevalentemente produttiva	156,00 €/mq	215,00 €/mq

AREE FABBRICABILI

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)

Piano dei Servizi

Riduzione in assenza di Piano Attuativo adottato (nota 1)

VALORE DI RIFERIMENTO BASE

DESTINAZIONE

Servizi di progetto

102,00 €/mq

20%

Note alle tabelle (Documento di Piano - Piano delle Regole - Piano dei servizi):

(1) Riduzione dell'imposta riconosciuta, ove prevista, fino alla data di adozione del Piano Attuativo

(2) Valore base del volume non rilocalizzato, desumibile dal P.A., da conteggiarsi dalla data di adozione del Piano

(3) Imposta dovuta dalla data di efficacia del titolo abilitativo

(4) il valore minimo dei terreni dopo l'approvazione del P.A., anche a seguito di cessioni o aree destinate a urbanizzazioni, deve essere conteggiato nel seguente modo:
Valore area fabbricabile = Valore di riferimento (base o maggiorato) x Sup. catastale originaria di proprietà

COMUNE DI VERANO BRIANZA
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

AREE FABBRICABILI

Relazione per l'individuazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili. Biennio 2016/2017

Il Comune di Verano Brianza ha approvato alla fine dello scorso anno il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT), pubblicato su BURL – Serie Avvisi/Concorsi n. 8 del 22.02.2012.

Con l'entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico comunale, e quindi dei nuovi parametri urbanistici/edilizi previsti nei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio, si rende necessaria una verifica dei valori delle aree fabbricabili alla luce dei nuovi indici edificatori.

Sintesi del quadro normativo di riferimento

L'art. 2 del D.Lgs 504 del 30.12.1992 di istituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI), intende per fabbricabile l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Il successivo art. 5 stabilisce che il valore dell'area fabbricabile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Due pertanto gli aspetti peculiari:

- a) l'individuazione del momento in cui un'area può essere considerata tassabile ai fini dell'imposta municipale propria;
- b) la determinazione del valore imponibile.

a - L'individuazione.

Occorre preliminarmente osservare come la materia urbanistica sia stata oggetto di particolare attenzione da parte sia della dottrina sia della giurisprudenza che hanno visto nell'attività di pianificazione il modo di considerare, in chiave unitaria, il territorio come entità spaziale su cui convergono e si coordinano gli interventi amministrativi volti a disciplinare i profili economici,

sociali ed ambientali attinenti alla sua gestione. L'esigenza di vedere in modo unitario il territorio era già stata avvertita dal legislatore che, a partire dagli anni quaranta, ha disciplinato la materia con una normativa che per lungo tempo ha costituito la base di riferimento fondamentale in materia di pianificazione urbanistica.

Ai fini invece dell'applicazione dei tributi locali, la norma così formulata ha dato luogo negli anni ad un notevole contenzioso e più volte è stato fatto ricorso alla sezione tributaria della Corte di Cassazione al fine di stabilire il momento dal quale un terreno diviene edificabile e quindi assoggettabile ad ICI. Il legislatore è intervenuto prima, con l'emanazione dell'art. 11 - comma 16 del D.L. 203/2005, con un'interpretazione autentica, con efficacia quindi retroattiva e una volta sulla nozione di area fabbricabile, allo scopo di eliminare ogni possibile contrasto tra le parti, con l'art. 36, comma 2 del DL 4 luglio 2006 n. 223 di conversione nella Legge del 4 agosto 2006 n. 248 disponendo che:

“ai fini delle imposte sui redditi, dell’IVA, dell’Imposta di registro e dell’ICI un’area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall’approvazione della regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”.

Una recente pronuncia della Corte Costituzionale (ordinanza n. 41/2008) pone fine alla tormentata questione con una decisione favorevole ai comuni.

Occorre fare una precisazione, sempre riguardo alle tassabilità di un'area ai fini dell'imposta municipale propria (ex ICI). Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli che svolgono un'attività agricola a titolo principale, iscritti nel registro delle imprese e assoggettati agli obblighi contributivi, assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia, sebbene gli stessi siano ricompresi nelle aree fabbricabili del PGT.

b - Il valore

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni medesimi, va certamente tenuta nella debita considerazione, la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che, la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento), ai sensi della lettera g) del primo comma dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento ICI (ora IMU), nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale.

Considerato però che il disposto di cui al D.Lgs 504/92 relativo al valore imponibile ai fini dell'imposta (valore di mercato dell'area), resta un punto fermo, avremo che:

il contribuente, può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato (è evidente che in questo caso occorrerà quanto meno acquisire una perizia giurata di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino).

- il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Va, altresì, ricordato che il momento dell'approvazione del PGT ha importanza ai fini dell'imposta, non solo per determinare il momento iniziale dell'imposizione di un'area fabbricabile ma anche per disciplinare eventualmente l'ipotesi del rimborso nel caso in cui un'area edificabile sia stata successivamente assoggettata a vincolo di inedificabilità a seguito dell'approvazione del nuovo piano o di varianti al piano già esistente.

In materia di aree fabbricabili è intervenuto anche l'art.31 comma 20 della legge 27 dicembre 2002, n. 289 il quale dispone che *"...i Comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del Contribuente"*.

La comunicazione in esame, va vista come uno strumento che ben si inquadra nell'ottica di un rapporto trasparente e collaborativo con il contribuente, rispettoso dello spirito dello Statuto dei diritti del contribuente per il quale l'informazione tempestiva costituisce un elemento essenziale nell'attività degli enti impositori. Sul piano strettamente operativo si ritiene, quindi, che la comunicazione ha semplicemente il fine di informare gli interessati dell'avvenuta modifica della destinazione urbanistica del proprio immobile in modo da consentire agli stessi di adempiere correttamente ai propri obblighi tributari.

Parimenti, si può sostenere che qualora il Comune non invii la comunicazione il contribuente non può opporre la mancata conoscenza della natura del bene oggetto di imposizione in quanto l'approvazione di un piano comunale (PGT) è resa pubblica solo nei modi di legge, e non con comunicazione diretta ai singoli cittadini.

A chiudere e chiarire definitivamente ogni possibile diversa interpretazione è intervenuta la Corte di Cassazione con la sentenza n. 15558 del 2 luglio 2009. Decidendo un ricorso in tema di assoggettamento all'ICI delle aree edificabili, la Corte - pronunciandosi per la prima volta in argomento - ha ritenuto ininfluenza che l'Amministrazione, in violazione dell'art.31, comma 20, della legge 27 dicembre 2002, n.289, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile ad un terreno, non essendo specificamente sanzionata l'osservanza

... tale norma e non avendo tale inosservanza pregiudicato, nel caso concreto, la difesa del contribuente.

È chiaro pertanto che il mancato invio dell'atto in discorso, potrebbe solo deludere le aspettative dei contribuenti in ordine al comportamento dell'ente locale, che si dimostra essere non aderente, oltre che ai principi di trasparenza e collaborazione sanciti dallo Statuto dei diritti dei contribuenti, anche al principio di buon andamento della pubblica amministrazione contenuto nell'art. 97 della Costituzione.

Criteria per la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili del PGT.

Piano delle Regole

• *Città consolidata prevalentemente residenziale*

Nella Città consolidata prevalentemente residenziale sono confluite le zone B1, B2 e C del vecchio PRG. Mentre per le ex zone B2 vi è stato un incremento della capacità edificatoria delle aree, la potenzialità delle ex Zone B1 e C è rimasta pressoché invariata, anche alla luce dei meccanismi premiali contemplati nelle norme di attuazione del PGT che disciplinano diverse casistiche per l'incremento dell'indice base di utilizzazione fondiaria ($U_f = 0,30 \text{ mq/mq}$) mediante l'innalzamento della qualità energetica degli edifici (incremento variabile da 0,02 a 0,06 mq/mq). Detto incremento, poiché derivante da una precisa volontà di perseguire una maggior sostenibilità ambientale su tutto il territorio comunale, non è stato volutamente considerato, in questo caso come in tutti gli altri ambiti del PGT, nella determinazione dei valori delle aree fabbricabili.

Nella città consolidata prevalentemente residenziale si riconferma l'ultimo valore attribuito alle Zone B1 e C del PRG, poiché ancora attuale e correttamente parametrato sulla capacità edificatoria di dette aree.

In questo ambito è ricompresa sia la residenza che alcune specifiche destinazioni compatibili con quest'ultima, quali quelle di carattere terziario, direzionale, ricettivo e commerciale. Questa flessibilità del PGT in merito alle differenti destinazioni d'uso delle aree, (comunque compatibili con la residenza), si traduce in una potenzialità edificatoria qualificante per l'ambito, suscettibile di maggior apprezzamento, e quindi, di maggior valore venale del bene. Sulla base di questa potenzialità, che si concretizza solo ad avvenuta presentazione della pratica edilizia, ovvero nel momento in cui vengono definite le destinazioni d'uso finali delle superfici, è stato individuato un incremento del valore unitario da applicarsi nel caso in cui più del 50% della SLP di progetto sia destinato a queste destinazioni qualificanti.

Si riporta in Tab. 1) le destinazioni d'uso qualificanti compatibili con l'ambito residenziale.

Tab.

Dest
V
D1
D3
RT
RT

•
No
tr
A
P
n
F
e
I

Tab. 1)

CITTA' CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Destinazioni d'uso qualificanti, compatibili nell'Ambito:

V	Esercizi di vicinato
D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
D3	Attività private
RT1	Attrezzature ricettive
RT2	Pubblici esercizi

• Città consolidata prevalentemente produttiva

Nella Città consolidata prevalentemente produttiva sono confluite le destinazioni del PRG che trattavano il mondo della produzione e del commercio (D1, D2, D3, D4 e D5).

Anche in questo caso si applica il meccanismo dell'incremento dell'indice fondiario in base al perseguimento di una maggior efficienza energetica nell'edificio. L'indice base (Uf) pari a 0,45 mq/mq può essere incrementato fino ad un massimo di ulteriori 0,15 mq/mq. Anche per gli ambiti produttivi, come per quelli residenziali, si è ritenuto corretto mantenere il valore medio già attribuito a dette zone dal PRG.

Nella città consolidata prevalentemente produttiva e ricompresa sia la produzione di beni che il commercio-direzionale/terziario: i parametri urbanistici e gli indici sono univoci a prescindere dalla specializzazione produttiva del comparto.

Come nel caso degli ambiti residenziali, anche in questo caso la flessibilità del PGT si traduce, quindi, in una potenzialità edificatoria qualificante per l'ambito, suscettibile di maggior apprezzamento. Sulla base di questa potenzialità, che si concretizza solo ad avvenuta presentazione della pratica edilizia, ovvero nel momento in cui vengono definite le destinazioni d'uso finali delle superfici, è stato individuato un incremento del valore unitario da applicarsi nel caso in cui più del 50% della SLP di progetto sia destinato a una o più destinazioni qualificanti.

Si riporta in Tab. 2) le destinazioni d'uso qualificanti compatibili con l'ambito produttivo.

Tab. 2)

CITTA' CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	
Destinazioni d'uso qualificanti, compatibili nell'Ambito:	
V	Esercizi di vicinato
MS	Medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie
D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali
D3	Attività private
RT1	Attrezzature ricettive
RT2	Pubblici esercizi

• *Città da consolidare*

Nella Città da consolidare sono ricompresi gli ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vecchio PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato presentato e che il PGT conferma.

Si tratta della città sottoposta a pianificazione attuativa già in corso, dove l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi programmati, adottati e/o approvati, e quindi dalle specifiche volumetrie attribuite ai singoli piani/programmi.

Per questo motivo, il valore attribuito a queste zone del territorio già oggetto di pianificazione attuativa è riferito ad un valore unitario al mc edificabile

Piano dei Servizi

Nel Piano dei Servizi, sono identificati i servizi di progetto, che attualmente risultano di proprietà privata.

Vi sono dei servizi di progetto nei quali l'Amministrazione Comunale ha deciso di applicare il meccanismo della compensazione in loco, che consiste nell'attribuire al servizio in progetto un indice base (Uf) da applicare all'intera superficie territoriale pari a 0,17 mq/mq. La compensazione in loco conferisce, quindi, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, a compensazione della loro cessione gratuita al comune (o cessione parziale), una potenzialità edificatoria che può essere sfruttata direttamente dal privato. Il valore di queste aree è

stato determinato mediante simulazione di fattibilità economica dell'operazione immobiliare, comparando costi e ricavi derivanti dall'attuazione delle previsioni di PGT.

Documento di Piano

Gli Ambiti di Trasformazione riguardano parti del territorio, già edificate e/o non edificate, in cui sono previsti interventi finalizzati alla trasformazione.

• *Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali*

Gli Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali sono aree di espansione in cui il PGT prevede un indice di utilizzazione territoriale che si compone di un indice base ($U_f = 0,10$ mq/mq) che può aumentare attraverso l'applicazione di meccanismi premiali determinati dalla classe energetica (anche in questo caso non considerato nella valutazione) o dal ricevimento sul lotto di SLP derivante dagli Ambiti di Trasformazione di rilocalizzazione ($U_f \text{ max} = 0,36$ mq/mq).

Per la determinazione del valore di queste aree, si è simulato il piano economico/finanziario per l'attuazione e realizzazione delle previsioni di PGT, comparando costi e ricavi delle diverse operazioni immobiliari.

Si è proceduto, quindi, a determinare il valore di riferimento delle aree sia nel caso di solo utilizzo dell'indice U_f base ($0,10$ mq/mq), che nel caso di sfruttamento totale delle potenzialità dell'area ($U_f = 0,36$ mq/mq).

Anche in questo caso, come nella città consolidata prevalentemente residenziale e/o produttiva, sono ricomprese alcune specifiche destinazioni compatibili con la residenza, quali quelle di carattere terziario, direzionale, ricettivo e commerciale, che si traducono in una potenzialità edificatoria qualificante per l'ambito, suscettibile di maggior apprezzamento, e quindi, d'incremento del suo valore venale.

Sulla base di questa potenzialità, che si concretizza solo ad avvenuta adozione del piano/programma, ovvero nel momento in cui vengono definite le destinazioni d'uso finali delle superfici, è stato individuato un incremento del valore unitario da applicarsi nel caso in cui più del 50% della SLP di progetto sia destinato a queste destinazioni qualificanti.

Si riporta in Tab. 3) le destinazioni d'uso qualificanti compatibili con gli AT prevalentemente residenziali.

Tab. 3)

AT PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Destinazioni d'uso qualificanti, compatibili nell'Ambito:

D1

Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie

• *Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi*

Gli Ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi sono aree di espansione in cui il PGT prevede un indice di utilizzazione territoriale che si compone di un indice base ($Uf = 0,35 \text{ mq/mq}$) che può aumentare attraverso l'applicazione di meccanismi premiali determinati dalla classe energetica (anche in questo caso non considerato nella valutazione) o dal ricevimento sul lotto di SLP derivante dagli Ambiti di Trasformazione di rilocalizzazione ($Uf \text{ max} = 0,70 \text{ mq/mq}$).

Per la determinazione del valore di queste aree, si è simulato il piano economico/finanziario per l'attuazione e realizzazione delle previsioni di PGT, comparando costi e ricavi delle diverse operazioni immobiliari.

Si è proceduto, quindi, a determinare il valore di riferimento delle aree sia nel caso di solo utilizzo dell'indice Uf base ($0,35 \text{ mq/mq}$), che nel caso di sfruttamento totale delle potenzialità dell'area ($Uf \text{ max} = 0,70 \text{ mq/mq}$).

Anche in questo caso sono ricomprese alcune specifiche destinazioni compatibili con l'ambito produttivo, quali quelle di carattere terziario, direzionale, ricettivo e commerciale, che si traducono in una potenzialità edificatoria qualificante per l'ambito, suscettibile di maggior apprezzamento, e quindi, d'incremento del suo valore venale.

Sulla base di questa potenzialità, che si concretizza solo ad avvenuta adozione del piano/programma, ovvero nel momento in cui vengono definite le destinazioni d'uso finali delle superfici, è stato individuato un incremento del valore unitario da applicarsi nel caso in cui più del 50% della SLP di progetto sia destinato a queste destinazioni qualificanti.

Si riporta in Tab. 4) le destinazioni d'uso qualificanti compatibili con gli AT prevalentemente residenziali.

Tab. 4)

AT PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Destinazioni d'uso qualificanti, compatibili nell'Ambito:

D1.	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali
D3	Attività private
RT1	Attrezzature ricettive
RT2	Pubblici esercizi
RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo

• *Ambiti di trasformazione di rilocalizzazione della Valle del Lambro*

Gli Ambiti di trasformazione di rilocalizzazione della Valle del Lambro riguardano attività produttive presenti all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro che si pongono in contrasto con l'ambiente naturale e che per tale motivo, è prevista la loro rilocalizzazione su altre parti del territorio comunale.

All'interno di questi ambiti è possibile mantenere in loco una minima parte della volumetria esistente, mentre la restante quota deve essere spostata dal proprietario negli AT prevalentemente residenziali o produttivi oppure può essere venduta sul mercato, sempre al fine di localizzare detta SLP negli ambiti individuati dal Documento di Piano.

Sono porzioni di territorio su cui insistono già dei fabbricati, per cui il valore delle aree, derivante dall'applicazione dei meccanismi premiali del PGT, si configura solo a seguito dell'adozione del piano/programma.

Per questo motivo, il valore attribuito a queste zone del territorio è stato parametrato sulla base del volume residuo che permane sul lotto di origine della SLP.

• *Ambiti di trasformazione di rilocalizzazione urbana*

Gli Ambiti di trasformazione di rilocalizzazione urbana interessano delle aree che presentano attività produttive in essere, ma che si collocano all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale, ponendo problemi di compatibilità fra funzioni insediate. Il PGT prevede la possibilità

di delocalizzare la parte produttiva negli Ambiti di Trasformazione prevalentemente produttivi, consentendo di mantenere in loco una parte della SLP a destinazione residenziale e servizi.

Sono porzioni di territorio su cui insistono già dei fabbricati, per cui il valore delle aree, derivante dall'applicazione dei meccanismi premiali del PGT, si configura solo a seguito dell'adozione del piano/programma.

Per questo motivo, il valore attribuito a queste zone del territorio è stato parametrato sulla base del volume residuo che permane sul lotto di origine della SLP.

• *Ambiti di trasformazione di rifunzionalizzazione*

Gli Ambiti di trasformazione di rifunzionalizzazione interessano porzioni di territorio di Verano Brianza che sono prive di un'identità specifica, caratterizzate da fenomeni di degrado urbanistico/ambientale o da aree dismesse.

In questi ambiti è previsto un indice territoriale base ($U_f = 0,20$ mq/mq) incrementabile mediante l'applicazione del bonus energetico (non contabilizzato ai fini della presente relazione).

Per la determinazione del valore di queste aree, si è simulato il piano economico/finanziario per l'attuazione e realizzazione delle previsioni di PGT, comparando costi e ricavi delle diverse operazioni immobiliari.

• *Ambiti di trasformazione di iniziativa pubblica*

Gli Ambiti di trasformazione di iniziativa pubblica riguardano un'unica porzione del territorio comunale, a cui è stato attribuito un indice di utilizzazione fondiaria pari a $0,17$ mq/mq.

Per la determinazione del valore di queste aree, si è simulato il piano economico/finanziario per l'attuazione e realizzazione delle previsioni di PGT, comparando costi e ricavi dell'intera operazione immobiliare.

• *Ambito di trasformazione alberghiero*

L'Ambito di trasformazione alberghiero riguarda, anche in questo caso, un lotto ben definito del territorio comunale, ubicato nel Rione Valassina, tra la Via Brunati e Comasina.

In questo ambito è consentito esclusivamente la realizzazione di attività ricettive con un $U_f = 0,5$ mq/mq.

Per la determinazione del valore di quest'area, si è simulato il piano economico/finanziario per l'attuazione e realizzazione delle previsioni di PGT, comparando costi e ricavi dell'intera operazione immobiliare.

NOTA AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)

Ad eccezione degli ambiti di rilocalizzazione della Valle del Lambro e di rilocalizzazione urbana (soggetti a specifica disciplina derivante dalla quantificazione del valore delle aree sulla base del volume residuo non trasferito), in tutti gli altri casi la capacità edificatoria di un ambito deriva dal prodotto dell'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) moltiplicato per l'intera Superficie Territoriale (St). Poiché detta SLP (o volume) verrà poi concentrata nei singoli lotti (superficie fondiaria), sottraendola al resto delle aree in cessione o necessarie alle urbanizzazioni del comparto, il valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta sarà comunque sempre conteggiato (anche a seguito dell'approvazione del piano/programma e delle cessioni di aree) sull'intera St e riproporzionato sulla SLP di competenza, sulla base della seguente formula:

$$V_{sf} = V_{St} \times S_{lp \text{ parz}} / S_{lp \text{ tot}}$$

dove:

V_{sf} = valore della/e singola/e Superficie/i fondiaria/e

V_{St} = valore dell'intera superficie territoriale

$S_{lp \text{ parz}}$ = S_{lp} parziale, di competenza della Superficie fondiaria

$S_{lp \text{ tot}}$ = S_{lp} max di progetto da piano/programma

Al fine di agevolare il cittadino e semplificare la procedura per la determinazione del valore delle aree fabbricabili soggette agli Abiti di Trasformazione (con esclusione degli ambiti di rilocalizzazione della Valle del Lambro e di rilocalizzazione urbana testé citati), il valore venale di riferimento può anche essere conteggiato sulla base della seguente formula, poiché il risultato è identico a quello dell'applicazione di quella precedentemente indicata:

$$\text{Valore area fabbricabile} = \frac{\text{Valore di riferimento}}{\text{(base o maggiorato)}} \times \frac{\text{Sup. catastale originaria di proprietà}}{\text{(Sup. di proprietà prima del P.A.)}}$$

Verano Brianza, li 26.03.2012

Il Responsabile Settore Tecnico

Arch. Emanuele Polito



TABELLA RIEPILOGATIVA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

DENOMINAZIONE	Tipologia ambito	Indice Uf	Sup. Terr. (St) Mq.
AT1 - Via San Michele	AT di Rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale	0,20	5.069,00
AT2 - Via Padania	AT prevalentemente residenziale	0,10 + 0,26	6.320,00
AT3 - Via San Giuseppe	AT di Rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale	0,20	3.231,00
AT4 - Via Morigiola	AT di Rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale	0,20	14.115,00
AT5 - Via Morigiola	AT prevalentemente residenziale	0,10 + 0,26	3.348,00
AT6 - Molino Filo	AT di rilocalizzazione Valle Lambro	-	8.317,00
AT7 - Molino Filo	AT di rilocalizzazione Valle Lambro	-	1.643,00
AT8 - Molino Resica	AT di rilocalizzazione Valle Lambro	-	2.694,00
AT9 - Via dei Mulini	AT di rilocalizzazione Valle Lambro	-	5.978,00
AT10 - Molino Ponte	AT di rilocalizzazione Valle Lambro	-	3.123,00
AT11 - Via Garibaldi	AT di rilocalizzazione Valle Lambro	-	1.690,00
AT12 - Via Piave/Via Sabotino	AT di rilocalizzazione urbana	-	10.159,00
AT14 - Via XXIV Maggio/ Via Cadorna	AT di Rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale	0,20	8.650,00
AT15 - Via Grandi	AT di rilocalizzazione urbana	-	2.002,00
AT16 - Via Grandi	AT di iniziativa pubblica	0,17	3.217,00
AT17 - Via Repubblica	AT di rilocalizzazione urbana	-	4.538,00
AT18 - Via Barzaghi	AT di rilocalizzazione urbana	-	6.254,00
AT19 - Via Monza/ Via Furlanelli	AT di Rifunzionalizzazione prevalentemente residenziale	0,20	5.091,00
AT20 - Sovrappasso SS n. 36	AT prevalentemente produttivo	0,35 + 0,35	10.917,00
AT21 - Via Sabbionette	AT prevalentemente produttivo	0,35 + 0,35	11.478,00

AT22 – Via Brunati

AT23 – Via Brunati/
Via Comasina

AT prevalentemente produttivo

AT Alberghiero

0,35 + 0,35

0,50

34.742,00

5.045,00



ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DA SOTTOPORRE ALLA GIUNTA
COMUNALE DEL 07 MAR. 2015

Vista la proposta di deliberazione avente per oggetto:

“ DETERMINAZIONE VALORI MINIMI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU – ANNO D’IMPOSTA 2016-2017”

Ai sensi dell’art. 49, comma 1, e art. 147 bis, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.L.vo nr. 267/2000, si esprimono i seguenti pareri:

SETTORE SERVIZI TRIBUTARI E CATASTALI

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA
PARERE FAVOREVOLE

Verano Brianza, li 04/03/2016

IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI
TRIBUTARI E CATASTALI
Maria Ester Monti

SETTORE SERVIZI ECONOMICO FINANZIARI

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE
PARERE FAVOREVOLE

Verano Brianza, li 4/3/2016



IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI
ECONOMICO FINANZIARI
Rag. Roberto Cattaneo

Il presente verbale, composto da nr. 21 fogli, è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to CASATI RENATO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to FIORELLA DOTT. ANDREA

PUBBLICAZIONE/COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO ED ESECUTIVITÀ

Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo consiliari, ai sensi degli articoli 124 e 125 del D.L.vo nr. 267/2000.

Essa, dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.L.vo nr. 267/2000)
 non dichiarata

sarà esecutiva ad ogni effetto di legge decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.L.vo nr. 267/2000)

Verano Brianza, li 09 MAR. 2016

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to FONDACI DOTT. GIULIANO

COPIA CONFORME

La presente copia è conforme all'originale, per uso amministrativo.

Verano Brianza, li 09 MAR. 2016



L'INCANTATO DEL SINDACO
Conf. Brianza Elisabetta