	COMUNE DI BAREGGIO	G.C.	Numero:	100
			Data:	11/09/2017
OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2017				

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno duemiladiciassette il giorno undici del mese di settembre alle ore 20.00 nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

<i>Cognome e Nome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presente</i>
Giancarlo Lonati	Sindaco	S
Egidio Stellardi	Vicesindaco	S
Marco Gibillini	Assessore	S
Liviana Santi	Assessore	S
Lia Antonia Ferrari	Assessore	N
Ivan Andrucci	Assessore	S

TOTALE PRESENTI: **5**

TOTALE ASSENTI: **1**

Partecipa il Segretario Generale del Comune, dott. Alberto Folli.

Riconosciuta valida la seduta, essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco - Giancarlo Lonati - assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e la discussione sull'oggetto all'ordine del giorno.

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2017

Il Segretario Comunale all'inizio dei lavori chiede se i presenti, rispetto agli argomenti posti all'esame dell'odierna Giunta Comunale, abbiano dovere di astenersi, essendo coinvolti interessi propri o di loro parenti ed affini fino al 4° grado. Nessuno dei presenti dichiara la sussistenza del dovere di astensione.

LA GIUNTA COMUNALE

- Premesso che con Deliberazione C.C. n. 130 in data 30/11/1999, esecutiva, si approvavano i criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per il periodo dal 1993 al 1995, nonché i valori venali minimi di riferimento;
- Premesso che con atto Commissariale n. 12/2012, si confermavano i vigenti criteri per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili vigenti e si stabilivano i valori venali minimi di riferimento per l'esercizio 2012;
- Visto il Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione C.C. n. 40 del 27.04.2016;
- Dato atto che la determinazione dei valori minimi di riferimento delle aree edificabili è propedeutica all'attività di controllo del servizio tributi;
- Verificato che il dato di riferimento utilizzato per la determinazione del valore è quello edito da dalla Camera di Commercio di Milano- TEMA;
- Vista pertanto la relazione del Responsabile del Settore Territorio - Ambiente e SUAP, avente per oggetto la determinazione del valore delle aree edificabili residenziali e produttive e relative schede e tabelle riassuntive che costituiscono un riferimento indicativo e tutelano il Comune nell'autolimitazione dei poteri di accertamento;
- Richiamato l'Atto di Deliberazione del C.C. n. 12 del 10/02/2017: "Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di programmazione 2017/2019 Sezione Strategica – 2017/2019 Sezione Operativa";
- Richiamato l'Atto di Deliberazione del C.C. n. 57 del 30/06/2017 "Approvazione aggiornamento e modifica Documento unico di programmazione 2017/2019 - sezione operativa";
- Richiamato l'Atto di Deliberazione del C.C. n.13 del 10/02/2017: "Approvazione Bilancio di Previsione Triennale 2017/2019 e Relativi Allegati";
- Richiamato l'Atto di Deliberazione del C.C. n. 59 del 30/06/2017 "Approvazione variazione al bilancio di previsione 2017/2019";
- Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

- Visti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi rispettivamente dal Responsabile del settore competente e dal Responsabile del settore Finanziario ai sensi dei vigenti artt. 49, comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267 del 18.08.2000, tutti formalmente acquisiti agli atti;
- Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese.

DELIBERA

- 1) Di approvare la premessa narrativa che qui si intende integralmente riportata e trascritta;
- 2) Di determinare per l'esercizio 2017, ai soli effetti della limitazione del potere di accertamento del Comune ai fini I.M.U., i valori delle aree edificabili residenziali e produttive indicati nella relazione del Responsabile del Settore Territorio – Ambiente e SUAP, così come riportati nelle relative schede e tabelle riassuntive, che si allegano al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale.
- 3) Di demandare al Responsabile del Settore Territorio Ambiente e SUAP ogni adempimento conseguente alla presente Deliberazione.
- 4) Di comunicare la presente deliberazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo n° 267 del 18.08.2000.

***** CON VOTAZIONE UNANIME E SUCCESSIVA LA PRESENTE DELIBERAZIONE VIENE DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE AI SENSI DELL'ART. 134 COMMA 4 DEL D.LGS. 18.08.2000 N. 267, in relazione alla necessità di disporre dei valori ai fini dell'attività di controllo.**

Allegati:

- Allegato 1: relazione
- Allegato 2: scheda zone residenziali
- Allegato 3: scheda zone produttive
- Allegato 4: tabella valori zone residenziali
- Allegato 5: tabella valori zone produttive



RELAZIONE AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI.

Premessa.

La presente relazione è finalizzata all'aggiornamento delle indicazioni relative alle aree edificabili individuate dal vigente PGT, oltre che all'aggiornamento rispetto al Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 27.04.2016, il cui art. 4 prevede che:

- comma 1: *“La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.lg.s n. 504/1992.”*
- comma 2 : *“Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'Ufficio tributi, con propria delibera la Giunta comunale determina annualmente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, sulla base dei criteri preventivamente fissati dal Consiglio comunale”*

Si è quindi proceduto alla valutazione dei parametri di riferimento, necessari alla determinazione del valore delle aree fabbricabili, con particolare riferimento a quanto disciplinato dal vigente PGT.

1. Individuazione dei coefficienti per la determinazione del valore delle aree edificabili.

Ai sensi del vigente regolamento comunale dell'IMU e con riferimento al D.lg.s n. 504/1992, la determinazione del valore delle aree fabbricabili deve tener conto dei seguenti elementi:

- a. zona territoriale di ubicazione;
- b. indice di edificabilità;
- c. destinazione d'uso consentita;
- d. oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno prioritari all'edificazione;
- e. prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

a. Zona territoriale di ubicazione.

Tenuto conto che il territorio comunale si configura in un'unica microzona catastale, è stata assunta come *zona territoriale di ubicazione delle aree* quella risultante dalla zonizzazione di PGT, specificando la sigla di piano per ogni Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) e l'indice di fabbricabilità fondiaria fissato dal PGT. Per “centro storico” è stato assunto quello perimetrato nel PGT, che corrisponde alla prima levata delle tavolette IGM 1/25.000, così come definito anche dal vigente PPR ed indicato dal PTCP.

b. Indice di edificabilità.



Questo coefficiente si rapporta agli indici di edificabilità fondiaria previsti dal vigente PGT.

c. Destinazione d'uso.

Questo parametro è definito dal Piano delle Regole del Vigente PGT per le singole zone territoriali omogenee.

d. Abbattimento per lavori di adattamento.

Tale coefficiente è stato considerato non influente, date le caratteristiche omogenee del territorio fisico comunale.

Si è invece tenuto conto della previsione del vigente PGT per alcune zone omogenee di una pianificazione attuativa, che implica la cessione di aree per servizi pubblici e non prevede la possibilità di interventi diretti.

In quest'ottica, in analogia a quanto precedentemente applicato e in assenza di modifiche allo strumento urbanistico, si ritiene di confermare i coefficienti riduttivi di seguito riportati:

- il coefficiente P.A. per i piani attuativi, che prevede un abbattimento del 10% (indice 0,9);

- il coefficiente per l'area di trasformazione soggetta a Piano Esecutivo di iniziativa pubblica (PIP) localizzata in fregio a Viale De Gasperi che prevede un abbattimento del 50% (indice 0,50). Ciò in considerazione della precisa normativa di riferimento del PGT, la quale (essendo prorogata per effetto dell'entrata in vigore della L.R. 31/2014) prescrive per la medesima un Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica per la localizzazione di imprese artigiane, con la necessità di cessioni per servizi pubblici (parcheggi e servizi collettivi), in quota superiore a quelli di legge.

e. Prezzi medi rilevati sul mercato – Individuazione dei valori base di riferimento.

I valori di riferimento sono stati rilevati dal Listino dei prezzi degli immobili pubblicato semestralmente dalla Camera di Commercio di Milano (aggiornati al 2 semestre 2016), nella sezione relativa al Comune di Bareggio.

Le voci di riferimento per la residenza sono quelle relative agli "Appartamenti nuovi – periferia e centro" non essendo più pubblicati i valori medi dei terreni edificabili; il valore utilizzato è il valor medio tra quello minimo e massimo indicato ed ha unità di misura €/mq.

La voce di riferimento per le aree industriali ed artigianali è quella relativa ai "Capannoni nuovi o ristrutturati - periferia"; il valore utilizzato è il valor medio tra quello minimo e massimo indicato ed ha unità di misura €/mq.

Partendo da tali valori, tenuto conto che l'incidenza dell'area nuda è stata determinata all'incirca nella misura del 20% per gli immobili produttivi e del 25% per gli immobili residenziali, si considerano tali percentuali per la determinazione del valore venale di partenza e lo si riferisce alla zona territoriale omogenea.

2. Conclusioni.

L'adozione da parte del Comune dei valori per le aree fabbricabili, costituisce il riferimento per l'accertamento dell'IMU e l'adeguamento delle stesse al PGT, ai sensi delle normative di legge vigenti e precisate dall'art. 5 del Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 27.04.2016.

Tali valori, riportati nelle tabelle e schede allegate alla presente relazione, costituiscono un riferimento indicativo e tutelano il Comune nell'autolimitazione dei poteri di



COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Territorio – Ambiente e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Ambrogina Cozzi
Tel: 02.902.58.1 - Fax: 02.902.58.235
E-mail: cozzi.ambrogina@comune.bareggio.mi.it

accertamento: nel caso in cui il contribuente dichiara, relativamente all'area edificabile di sua proprietà, un valore complessivo che, rapportato al costo unitario, risulti essere pari o superiore a quello riportato nelle suddette tabelle e schede di riferimento, il Comune non procederà al relativo accertamento del valore dell'area.

Bareggio, 04/09/2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
TERRITORIO AMBIENTE E SUAP
Arch. Ambrogina Cozzi



SCHEDA ZONE RESIDENZIALI.

Ai fini di una corretta valutazione delle aree residenziali edificabili, sono stati assunti, come valori venali di riferimento iniziali, quello medio indicato dal listino C.C.I.A.A. di Milano, alla voce "Appartamenti nuovi – periferia", pari a € 2050,00/mq (aggiornato 2 semestre 2016) per le aree dei tessuti consolidati e il valor medio della voce "Appartamenti nuovi – centro", pari a € 2150,00/mq (aggiornato 2 semestre 2016) per le aree del centro storico.

Partendo da tale valore, tenuto conto che l'incidenza dell'area nuda è stata determinata all'incirca nella misura del 25% e quella derivante dalla potenzialità edificatoria nella misura rimanente di circa l'75%, si considera il 25% del valore venale di partenza e lo si riferisce alle Z.T.O. omogenee.

Modalità di calcolo:

- per i tessuti consolidati: valore venale di riferimento € 2050,00/mq*25% * If di PGT * eventuale coeff. P.A..

- per i il centro storico: valore venale di riferimento € 2150,00/mq*25% * If di PGT * eventuale coeff. P.A.

- **TESSUTI CONSOLIDATI INTENSIVI** (art. 4.4.2 N.A.)

If = 0,666 mq/mq

€ 2050,00/mq*25% * 0,666mq/mq = 341,33 €/mq

- **TESSUTI CONSOLIDATI ESTENSIVI** (art. 4.4.3 N.A.)

If = 0,4 mq/mq

€ 2050,00/mq*25% * 0,4 mq/mq = 205,00 €/mq

- **TESSUTI CONSOLIDATI ESTENSIVI** – **ambiti soggetti a Piani Attuativi, perimetrali ed indicati con la sigla PAR1, PAR2, PAR3, PAR4, PAR5, PAR6** (art. 4.4.3 N.A.)

If = 0,4 mq/mq

Coefficiente riduttivo per P.A.=0,90

€ 2050,00/mq*25% * 0,4 mq/mq * 0,90 = 184,50 €/mq

- **TESSUTI CONSOLIDATI ESTENSIVI** – **ambito soggetto a Piano Attuativo, perimetrali ed indicati con la sigla PAR7** (art. 4.4.3 N.A.)

If = 0,6 mq/mq

Coefficiente riduttivo per P.A.=0,90

€ 2050,00/mq*25% * 0,6 mq/mq * 0,90 = 276,75 €/mq



COMUNE DI BAREGGIO
Città Metropolitana di Milano

Territorio – Ambiente e S.U.A.P.
Responsabile: Arch. Ambrogina Cozzi
Tel: 02.902.58.1 - Fax: 02.902.58.235
E-mail: cozzi.ambrogina@comune.bareggio.mi.it

- **CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE** - aree identificate con la **lettera A**,
soggetto a permesso di costruire convenzionato (art. 4.3 N.A.)
If = 0,4 mq/mq
 $€ 2150,00/mq * 25\% * 0,4 mq/mq = 215,00 € /mq$

- **CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE** - aree identificate con la **lettera B**,
soggetto a permesso di costruire convenzionato (art. 4.3 N.A.)
If = 0,666 mq/mq
 $€ 2150,00/mq * 25\% * 0,666 mq/mq = 357,98 € /mq$

- **CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE** – aree pertinenziali di fabbricati
esistenti (art. 4.3 N.A.)
If = esistente

- **TESSUTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI** (art. 4.4.4 N.A.)
If = esistente

- **RESIDENZE CON GIARDINO** – aree pertinenziali di fabbricati esistenti (art. 4.4.5 N.A.)
If = esistente



SCHEDA ZONE PRODUTTIVE.

Ai fini di una corretta valutazione delle aree produttive edificabili, è stato assunto come valore venale di riferimento di partenza il valore medio indicato dal listino C.C.I.A.A. di Milano, riferito alla voce "Capannoni nuovi o ristrutturati – periferia"; tale valore, aggiornato al 2 semestre 2016, risulta essere pari a € 750,00 mq.

Partendo da tale valore, tenuto conto che l'incidenza dell'area nuda è stata determinata all'incirca nella misura del 20% e quella derivante dalla potenzialità edificatoria nella misura rimanente di circa l'80%, si considera il 20% del valore venale di partenza e lo si riferisce alla Z.T.O. "Tessuti ad alta densità", che rappresenta indice edificabile IMU=1.

Di conseguenza sono stati rapportati gli indici alle restanti Zone Territoriali Omogenee di PGT, con funzione produttiva.

Modalità di calcolo:

valore venale di riferimento € 750,00 * 20% * If di PGT.

- **TESSUTI AD ALTA DENSITA'** (art. 4.5.1 N.A.)

If = 0,80 mq/mq

750,00 €/mq * 20% * 0,80 mq/mq = 120,00 €/mq

- **TESSUTI A MEDIA DENSITA'** (art. 4.5.2 N.A.)

If = 0,6 mq/mq

750,00€/mq * 20% * 0,60 mq/mq = 90,00 €/mq

- **TESSUTI A BASSA DENSITA'** (art. 4.5.3 N.A.)

If = 0,4 mq/mq

750,00€/mq * 20% * 0,40 mq/mq = 60,00 €/mq

Con riferimento all'area di trasformazione soggetta a Piano Esecutivo di iniziativa pubblica (PIP) localizzata in fregio a Viale De Gasperi, in considerazione della precisa normativa di riferimento del PGT, la quale prevede per la medesima un Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica per la localizzazione di imprese artigiane con la necessità di cessioni per servizi pubblici (parcheggi e servizi collettivi) in quota superiore a quelli di legge, si ritiene che, in analogia a quanto applicato ed in assenza di modifiche allo strumento urbanistico, sia applicabile un coefficiente riduttivo pari al 50% (0,50).

L'indice di fabbricabilità fondiaria If relativo alla suddetta zona è stato calcolato con riferimento alle quantità indicate nel Documento di Piano per tale area di trasformazione ed è pari a 0,80 mq/mq.

Modalità di calcolo:

valore venale di riferimento € 750,00/mq * 20% * If *coeff. riduttivo 50%

750,00 €/mq * 20% * 0,80 mq/mq * 0,5= 60,00 €/mq.

COMUNE DI BAREGGIO

Determinazione dei valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili - residenziali anno 2017

Con riferimento al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)

Valore venale iniziale di riferimento pari a € 2050,00/mq*25% per TESSUTI CONSOLIDATI e € 2125,00/mq*25% per CENTRO STORICO

TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - UNITA' URBANISTICHE	REGOLE DI GESTIONE RIF.TO ARTICOLI	P.G.T. VIGENTE Indici urbanistico - ecologici mq/mq in termini di Slp	COEFFICIENTE P.A. (Piano Attuativo)	VALORE espresso in €/mq edificabile
Centri storici e nuclei di antica formazione	4.3	Aree di pertinenza-consistenza dei fabbricati esistenti		
		per le aree di ambito lettera A = 0,4		€ 215,00
		per le aree di ambito lettera B = 0,666		€ 357,98
Edifici di impianto tradizionale	4.3.	Aree di pertinenza-consistenza dei fabbricati esistenti		
Tessuti consolidati intensivi	4.4.2	0,666		€ 341,33
Tessuti consolidati estensivi	4.4.3	0,4		€ 205,00
		Ambiti perimetrali ed indicati con la sigla PAR 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6	0,9	€ 184,50
		Ambito perimetrato ed indicato con la sigla PAR 7 = 0,6	0,9	€ 276,75

tessuti derivanti da Piani Urbanistici Attuativi approvati prima del P.G.T.	4.4.4	Conferma delle previsioni come convenzionate		
Residenza con giardino	4.4.5	Aree di pertinenza-consistenza dei fabbricati esistenti		

COEFFICIENTI PIANI ATTUATIVI	
Esecutivo	1,00
da convenzione	0,9

NOTA BENE:

- a) il volume edificabile è pari al prodotto tra la superficie dell'area e l'indice urbanistico, a sua volta moltiplicato per l'altezza virtuale di m 3
- b) il coefficiente P.A. è stato determinato con Deliberazione C.C n. 130/99

COMUNE DI BAREGGIO

Determinazione dei valori venali minimi di riferimento per le aree fabbricabili - industriali e miste anno 2017

Con riferimento al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT)

Valori venali iniziali di riferimento: € /mq 750,00*20%

Il valore dell'area è eventualmente ridotto in applicazione del coefficiente P.A. piano attuativo

TESSUTI URBANI CONSOLIDATI - UNITA' URBANISTICHE	REGOLE DI GESTIONE RIF.TO ARTICOLI	P.G.T. VIGENTE		COEFFICIENTE P.A. (Piano Attuativo)	VALORE espresso in €/mq edificabile
		Indici urbanistico - ecologici SIp mg/mq	R.C.		
Tessuti ad alta densità	4.5.1	0,8	60%		€ 120,00
Tessuti a media densità	4.5.2	0,6	50%		€ 90,00
Tessuti a bassa densità	4.5.3	0,4	40%		€ 60,00
Arre di trasformazione (PIP via De Gasperi)		0,8		0,5	€ 60,00

COEFFICIENTI PIANI ATTUATIVI

Esecutivo	1,00
da convenzione	0,9

NOTA BENE:

- a) Per i Piani attuativi approvati prima del PGT sono confermate le previsioni edificatorie come convenzionate;
- b) Le tre unità urbanistiche sopraelencate consentono le medesime destinazioni d'uso e funzioni, come indicate nelle Regole di Gestione
- c) per l'area di trasformazione produttiva soggetta a Piano Attuativo sita in Viale De Gasperi il coefficiente da applicarsi è 0,50 ;



COMUNE DI BAREGGIO

SETTORE: SETTORE TERRITORIO, AMBIENTE E SUAP

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2017

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 sulla proposta di deliberazione di Giunta n. 159 del 04/09/2017 (Deliberazione n. 100 del 11/09/2017)

REGOLARITA' TECNICA

FAVOREVOLE

CONTRARIO

Bareggio, li 04.09.2017

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Ambrogina Cozzi

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).

REGOLARITA' CONTABILE

FAVOREVOLE

CONTRARIO


Bareggio, li 05.09.2017

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO

Ermelinda Buccellini

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

	COMUNE DI BAREGGIO	G.C.	Numero:	100
			Data:	11/09/2017

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
LONATI GIANCARLO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. FOLLI ALBERTO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'Amministrazione Digitale" (D. Lgvo 82/2005).