CITTA' DI DESIO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2020

Approvata con atto di C.C. n. 115 del 02.12.1999
Modificata con atto di C.C. n. 12 del 12.03.2007
Modificata con atto di C.C. n. 32 del 15.05. 2008
Modificata con atto di C.C. n. 8 del 18.02. 2010
Modificata con atto di C.C. n. 13 del 18.03. 2011
Modificata con atto di C.C. n. 30 del 12.06.2012
Modificata con atto di G.C. n.119 del 21.05.2013
Modificata con atto di G.C. n.91 del 01/04/2014
Modificata con atto di G.C. n.72 del 21/04/2015
Modificata con atto di G.C. n.37 del 16/02/2016
Modificata con atto di G.C. n. 248 del 06/12/2016
Modificata con atto di G.C. n. 215 del 14/11/2017
Modificata con atto di G.C. n. 235 del 27.11.2018
Modificata con atto di G.C. n. 216 del 26.11.2019

Desio, 26.11.2019

PREMESSA

La proposta di DDL relativa alla Legge di Bilancio 2020, presentata alle Camere ed in corso di discussione, prevede l'unificazione dell'IMU e della TASI in un unico tributo, c.d. nuova IMU; in assenza di tale provvedimento definitivo si ritiene necessario stabilire comunque per l'anno 2020 i valori venali di riferimento delle aree edificabili.

Con la Legge 27 dicembre 2013, n. 147 è stata istituita, con decorrenza 1 gennaio 2014, l'Imposta Unica Comunale (IUC) composta, fra l'altro, dalla componente "IMU" di natura patrimoniale dovuta dal possessore di immobili e dalla componente "TASI" riferita ai servizi a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile.

Il vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), prevede all'art. 6 del regolamento componente "IMU" la definizione annuale dei valori di riferimento minimi per la determinazione del valore venale delle aree edificabili, così come definite all'art. 3 del medesimo regolamento, al fine di limitare il contenzioso relativamente all'attività di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini della TASI il relativo regolamento componente prevede invece, all'art. 5, il rinvio ai sopra citati articoli 3 e 6 del Regolamento Componente "IMU".

Risulta pertanto necessario definire in modo anticipato prima della scadenza dei termini di versamento per l'anno di imposta 2020 i valori venali di riferimento necessari per definire la base imponibile e calcolare esattamente l'imposta.

E' anzitutto, necessario procedere alla determinazione della base imponibile che, secondo quanto stabilito dall'art. 5-5° comma- del D. Lgs 30/12/1992, n. 504, è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice 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 di vendita di aree aventi analoghe caratteristiche". Appare evidente che nel determinare i valori delle aree fabbricabili è necessario considerare attentamente ciascuno degli elementi contenuti nelle richiamate disposizioni legislative.

Esistono diversi osservatori dei prezzi del mercato immobiliare dai quali è possibile trarre i valori base per definire una tabella utilizzabile ai nostri fini.

Ordinariamente vengono pubblicati periodicamente anche i valori minimi e massimi delle aree edificabili per ciascun Comune.

Tali valori, però, non possono tenere conto delle specificità dei terreni, nonché dei fattori menzionati nel richiamato decreto.

Occorre quindi determinare, per ciascuna delle variabili di cui sopra, dei coefficienti correttivi per adattare il valore indicativo di riferimento di un'area rispetto alle diverse situazioni che si riscontrano sul territorio.

Così operando risulta possibile, inserendo per ogni anno il nuovo valore di riferimento, ottenere i valori aggiornati per ciascuna zona omogenea del territorio comunale.

A) INDIVIDUAZIONE DEI VALORI BASE DI RIFERIMENTO

Fino all'anno 2019, si è sempre proceduto raccogliendo i dati pubblicati sul portale "PiùPrezzi" della Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi - Listino Prezzi Immobili - riscontrando per i terreni residenziali in Desio i relativi valori così come disponibili alla data di pubblicazione.

Per l'anno 2020 detti valori non sono più riscontrabili in quanto la Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi ha deciso di non procedere più alla rilevazione dei prezzi dei terreni residenziali a causa della difficile determinazione degli stessi dovuta all'entrata in vigore dei Piani di Governo del Territorio (PGT) che ha innescato una veloce evoluzione della situazione urbanistica nei comuni, come, per esempio, la possibilità di perequare diritti volumetrici e il passaggio dell'unità di misura riferita ai prezzi dei terreni da mc a mq (i PGT fanno infatti riferimento alla SLP - superficie lorda pavimentata).

Rilevato, quindi, che non sono intervenute, oltre alla situazione di scarsa movimentazione del mercato immobiliare, modifiche alle previsioni dello strumento urbanistico che possano aver determinato o incrementato il valore delle aree edificabili, può ritenersi ragionevole mantenere per l'anno 2020 i medesimi valori così come determinati per l'anno 2019.

Pertanto, si riscontrano i valori, relativi ai terreni residenziali siti in Desio, dell'anno 2018 ritenendoli valori rilevati sia per 1° che 2° semestre 2019, come nel PROSPETTO 1 di cui in appresso:

PROSPETTO 1		
Periodo di riferimento	Valore €/mc.	
	centro	periferia
1° semestre 2014	170/190	140/170
2° semestre 2014	160/180	130/160
1° semestre 2015	160/180	130/160
2° semestre 2015	160/180	130/160
1° semestre 2016	150/180	120/160
2° semestre 2016	150/180	120/160
1° semestre 2017	140/170	120/150
2° semestre 2017	140/170	120/150
1° semestre 2018	140/170	120/150
2° semestre 2018	140/170	120/150
1° semestre 2019	140/170	120/150
2° semestre 2019	140/170	120/150

Dal prospetto 1 si estrapolano quindi, per l'anno 2020, i dati riferiti al 2° semestre 2019 così da far coincidere il dato al 31.12.2019 con il dato del 1° gennaio 2020 prendendo in considerazione – prudenzialmente, i valori minori, tra i due indicati, per ciascuna zona territoriale di riferimento (centro-periferia).

Le valutazioni dell'ufficio inducono ad applicare un'ulteriore riduzione, pari al **30%**, secondo un criterio consolidato da parte del Comune di Desio e già applicato negli anni precedenti, che tiene conto della flessibilità del mercato immobiliare, nonché dell'esigenza – stante le finalità specifiche della presente relazione – di ridurre al minimo l'insorgenza del contenzioso.

B) INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI

Per l'individuazione delle zone territoriali è necessario fare riferimento alla "Suddivisione del territorio comunale in microzone omogenee ai sensi dell'art.3, comma 154, della L. 23/12/1996, n.662", approvata con deliberazione C.C. n. 77 del 1° luglio 1999, che prevede la costituzione di tre microzone; si è reso pertanto necessario procedere, per evidenti ragioni di omogeneità, alla individuazione di una fascia intermedia di valori, valori che sono stati determinati col metodo della media aritmetica tra i due dati già assunti come riferimento.

Le risultanze di queste operazioni sono riassunte nel seguente PROSPETTO 2:

PROSPETTO 2			
Periodo di riferimento	microzona 1	microzona 2	microzona 3
	€/mc.	€/mc.	€/mc.
1° gennaio 2014	119,00	108,50	98,00
1° gennaio 2015	112,00	101,50	91,00
1° gennaio 2016	112,00	101,50	91,00
1° gennaio 2017	105,00	94,50	84,00
1° gennaio 2018	98,00	91,00	84,00
1° gennaio 2019	98,00	91,00	84,00
1° gennaio 2020	98,00	91,00	84,00

C) INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

Per far fronte all'ampia casistica prevista dello strumento urbanistico vigente definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 14/09/2014 a riguardo degli indici di edificabilità, nonché ai diversi parametri di misurazione degli stessi (mc/mq – mq/mq), si è ritenuto opportuno adottare un parametro di misurazione uniforme, in modo tale da consentire l'assunzione di un valore unitario omogeneo di riferimento: il parametro individuato è, per detta ragione, **il metro quadrato di s.l.p.**, corrispondente alla superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di area edificabile (superficie fondiaria).
Pertanto, i valori a metro quadrato di s.l.p., ottenuti moltiplicando i dati riportati nel prospetto 2 per l'altezza virtuale (mt. 3,00), risultano i seguenti:

PROSPETTO 3			
Periodo di riferimento	microzona 1	microzona 2	microzona 3
	€/mq. Di s.l.p.	€/mq. Di s.l.p.	€/mq. Di s.l.p.
1° gennaio 2014	357,00	325,50	294,00
1° gennaio 2015	336,00	304,50	273,00
1° gennaio 2016	336,00	304,50	273,00
1° gennaio 2017	315,00	283,50	252,00
1° gennaio 2018	294,00	273,00	252,00
1° gennaio 2019	294,00	273,00	252,00
1° gennaio 2020	294,00	273,00	252,00

D) INDIVIDUAZIONE DEI COEFFICIENTI

Una volta stabiliti i valori base di riferimento è necessario determinare dei coefficienti correttivi con riguardo ai seguenti profili:

1. destinazione d'uso principale;
2. oneri di trasformazione;
3. caratteristiche particolari.

1. DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Le destinazioni d'uso principali da considerarsi, per i fini di cui al presente capoverso, sono quelle previste dallo strumento urbanistico utilizzando, per ciascuna di esse, un coefficiente di raccordo rispetto ai valori indicati nel precedente prospetto 3 che sono, come ricordato, quelli delle aree a vocazione residenziale.
I coefficienti risultanti dal PROSPETTO 4 considerano, per detta ragione, un differenziale di valore diminutivo (0,5) per le destinazioni d'uso non residenziali (produttive/commerciali e terziarie) con eccezione delle aree per depositi per le quali verrà applicato un coefficiente di riduzione pari allo (0,25):

PROSPETTO 4	
DESTINAZIONE D'USO	COEFFICIENTE
RESIDENZIALE	1,00
NON RESIDENZIALI (ECCETTO AREE PER DEPOSITI)	0,50
AREE PER DEPOSITI	0,25

In relazione allo strumento urbanistico vigente saranno da considerarsi aree aventi le destinazioni indicate nella precedente tabella quelle:

- residenziale: le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale come definite all'art.8.4.2 del documento "*Piano di Governo del Territorio – "Definizioni e principi dell'attuazione del piano*"" allegato agli atti della Variante Generale al P.G.T. definitivamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 24/09/2014 e di cui al *Capo II – Ambienti edilizi a prevalente destinazione residenziale*, artt. dal 29 al 33 del documento "*Piano di Governo del Territorio – "Norme di attuazione e tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*" di cui sopra;

- non residenziali (ad eccezione delle aree per depositi): le aree non residenziali a prevalente presenza produttiva/commerciale e/o direzionale e/o terziarie come definite agli artt. 8.4.3 P , 8.4.4 T e 8.4.5 C del documento "*Piano di Governo del Territorio – "Definizioni e principi dell'attuazione del piano*"" allegato agli atti della Variante Generale al P.G.T. definitivamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 24/09/2014 e di cui al *Capo III – Ambienti edilizi a prevalente destinazione produttiva* artt.34, 35, 36 del documento "*Piano di Governo del Territorio – "Norme di attuazione e tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*" di cui sopra;
- aree per depositi: le aree non residenziali destinate a deposito a cielo aperto come definite all'artt.8.4.3 P, capoverso P2, del documento "*Piano di Governo del Territorio – "Definizioni e principi dell'attuazione del piano*"" e di cui al *Capo III – Ambienti edilizi a prevalente destinazione produttiva* art.37 del documento "*Piano di Governo del Territorio – "Norme di attuazione e tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*" del documento "*Piano di Governo del Territorio – "Norme di attuazione e tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi*" di cui sopra;

Per le rimanenti destinazioni d'uso non contemplate nel riparto sopra si dovrà fare riferimento comunque alla vocazione principale dell'area in base a quanto disposto dal Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente.

Per i terreni azzonati come aree a "Servizi Comunali", ex aree c.d. a standard, il valore così come individuato nel prospetto 1 del paragrafo A) "Individuazione dei valori base di riferimento " è ridotto al 50% del valore minimo di riferimento, con esclusione da ogni ulteriore riduzione.

2. ONERI DI TRASFORMAZIONE

Ai fini del presente titolo, sono stati individuati i casi ove lo strumento urbanistico prescrive il ricorso alla pianificazione esecutiva, e nello specifico i terreni azzonati come Ambiti di Riqualificazione Urbana – ARU – (vedi artt.3.2, 3.3, 3.4 e 6.1 e 6.2 del documento "*Piano di Governo del Territorio – "Definizioni e principi dell'attuazione del piano*"" allegato agli atti della Variante Generale al P.G.T. definitivamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.47 del 24/09/2014), per i quali, in fase di attuazione, vi sono maggiori oneri di trasformazione rispetto a quelli necessari per gli interventi soggetti a semplice concessione edilizia. Tali maggiori oneri sono sostanzialmente riconducibili alle peculiarità degli interventi delle ARU che comportano, la cessione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'esecuzione diretta delle opere medesime. Per la fattispecie sopra considerate, riconosciuta anche la difficoltà legata alla diversificazione delle proprietà all'interno di ogni singiolo ambito di intervento ARU, viene stabilito il coefficiente correttivo di **0,90**. Per quanto riguarda le ARU es, ovvero gli "Ambiti di Riqualificazione Urbana per la promozione mixité sociale", viene inoltre riconosciuta l'applicazione di un ulteriore coefficiente correttivo dello **0,9, da applicare in aggiunta allo 0,9 di cui sopra,** in funzione degli obblighi, propri di questi ambiti, di promozione al loro interno di edilizia sociale.

3. CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Un ulteriore coefficiente correttivo è stato, inoltre, previsto per fattispecie, ordinariamente riscontrate nella prassi, dove risulta ridotta o, addirittura, pressoché totalmente inibita la capacità edificatoria, circostanze queste che possono riscontrarsi in non infrequenti casi nei quali l'effetto griglia delle disposizioni edilizie non consentano l'utilizzazione ai fini fabbricativi, parziale od integrale, dei lotti fondiari; è questo il caso, ad esempio, di lotti che abbiano una configurazione tale da non permettere, nel rispetto di tutte le disposizioni edilizio-urbanistiche (distacchi rispetto ai confini privati, distacchi tra pareti finestrate, distacchi rispetto a zone urbanistiche non omogenee) una piena ed autonoma utilizzazione edificatoria dell'area. Per le fattispecie sopra illustrate viene stabilito un coefficiente variabile tra lo **0,30** (nell'ipotesi di inedificabilità di fatto) e lo **0,60** proporzionalmente alla riduzione della capacità edificatoria rispetto a quella astrattamente possibile utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona urbanistica di appartenenza.

La determinazione complessiva del valore dell'area deve comunque tenere conto sia del tipo di vincolo (es. presenza di elettrodotto di dimensioni incompatibili con l'edificazione, fondo intercluso, presenza di attività altamente inquinanti, irrealizzabilità del piano attuativo, lotto inferiore al minimo), sia del presunto valore di cessione della cubatura.

CONCLUSIONI

Conclusivamente i parametri come sopra individuati sono tali da consentire di determinare i valori venali di riferimento delle aree edificabili, secondo le modalità riassunte nel prospetto seguente:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ZONE TERRITORIALI				MICROZONA 1 (fogli 11-23-24-25-27-36-37-38-39-40-51)	MICROZONA 2 (fogli 9-10-12-13-14-20-21-22-26-28-30-33-35-41-43-46-48-49-50-52-53-54-55-59-60)	MICROZONA 3 (fogli 1-2-3-4-5-6-7-8-15-16-17-18-19-29-31-32-34-42-44-45-47-56-57-58-61-62-63-64)
VALORE BASE €/mq. di s.l.p				294,00	273,00	252,00
COEFFICIENTI	**DESTINAZIONE D'USO**					
	Residenziale		1,00			
	Non residenziale (con eccezione delle aree per deposito)		0,50			
	Aree per deposito		0,25			
	ONERI DI TRASFORMAZIONE					
	ARU		0,90			
	ARU es	ulteriore	0,90			
	CARATTESTICHE PARTICOLARI					
	SI	VARIABILE	0,30 : 0,60			
	NO	NESSUNA	1,00			
VALORE FINALE €/mq. di s.l.p.						