



**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI
RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2021**

Approvata con deliberazione di G.C. n. 160 del 11/12/2020
Rettificata con deliberazione di G.C. n. __ del __/05/2022

PREMESSA

Con la legge 27 dicembre 2019, n. 160 è stata istituita, con decorrenza 1 gennaio 2020, l'Imposta Municipale Propria (nuova IMU), avente come presupposto il possesso di immobili.

Il vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (nuova IMU), prevede all'art.8 la definizione periodica del valore medio venale in comune commercio delle aree fabbricabili 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.

Risulta pertanto necessario definire in modo anticipato prima della scadenza dei termini di versamento per l'anno d'imposta 2021 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 dalla L. 27/12/2019, n.160, è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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.

Appare evidente che nel determinare i valori delle aree edificabili 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 fabbricabili 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

Si è proceduto, in via preliminare, alla raccolta dei dati pubblicati sulla rivista "rilevazione dei prezzi degli immobili" curata dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Monza Brianza in collaborazione con il CAAM

I valori presi in considerazione, relativi ai terreni siti in Nova Milanese, riportati nel PROSPETTO 1 sono quelli relativi ai terreni "zona periferica valori minimi"

PROSPETTO 1	
Periodo di Riferimento	€/Mc min/max
2013	180/230
1 semestre 2014	170/210
2 semestre 2014	160/200
2015	150/180
2016	150/180
2018	150/180

Per gli anni successivi nel listino immobiliare della camera di commercio non sono stati più riportati i valori dei terreni edificabili.

Dalle indicazioni fornite dall'Ufficio Gestione del Territorio risulta essere per l'anno 2021:

PROSPETTO 2	
1/1/2021	€/MC 155,00

B) INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITÀ

Per far fronte all'ampia casistica prevista dagli strumenti urbanistici 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 considerare 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 il valore mq. di s.l.p. ottenuto moltiplicando il dato del prospetto 2 per l'altezza virtuale (mt.3,00)

PROSPETTO 3	
1/1/2021	€/mq. s.l.p. 465,00

C) INDIVIDUAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

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

PROSPETTO 4		
Destinazione d'uso	Coefficiente	Valore €/mq. slp arrotondati
1. Residenziale	1,00	a) 465,00
2. Commerciale/terziario/produttivo	0,25	b) 116,00
3. Residenziale all'interno di comparti da sottoporre a piani attuativi	0,90*a)	418,50
4. Commerciale/direz/produttivo da sottoporre a piani attuativi	0,90*b)	104,00

D) 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, fasce di rispetto) 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 tener conto sia del tipo di vincolo (es. presenza di elettrodotto di dimensioni incompatibili con l'edificazione, fondo intercluso, aree in fasce di rispetto, presenza di attività altamente inquinanti, irrealizzabilità del piano attuativo, lotto inferiore al minimo), sia del presunto valore di cessione della cubatura.

CONCLUSIONE

Conclusivamente i parametri come sopra individuati sono tali da consentire di determinare i valori venali di riferimento delle aree edificabili.

Il valore determinato rappresenta comunque un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente.