

ALLEGATO - B "

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI PGT

Art. 1 Finalità

1. Il regolamento determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano di Governo del Territorio vigente ed esecutivo dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) serie inserzioni e concorsi, n. 16 del **21 aprile 2010**, determina i criteri di stima e la procedura per la determinazione del valore delle aree.

2. Il regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

Art. 2 Definizioni

1. Le aree edificabili sono specificatamente individuate nelle tavole di P.G.T., ai sensi della L.R. n. 12 dell' 11 marzo 2005, approvato con con atti del C.C. n° 51 del 7 novembre 2009 e n. 52 del 9 novembre 2009, pubblicato sul BURL n. 16 del 21.4.2010 ed esecutivo dal 21 aprile 2010, come segue:

Descrizione nuovo ambito P.G.T.

AMBITO CENTRO NUCLEI STORICI

AMBITI DI CONSOLIDAMENTO E MORFOLOGICO

AMBITI GIARDINI E AREE VERDI PRIVATE

AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

AMBITO PRODUTTIVO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITI DI COMPENSAZIONE - CORRIDOI ECOLOGICI

Art. 3 Criteri di valutazione dell'area

1. Il valore delle aree fabbricabili è determinato sulla base del valore base di riferimento parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli del presente regolamento.

2. Il valore base di riferimento è ottenuto considerando i valori pubblicati dalla B.I.M. con l'applicazione della riduzione del 30%.

3. Il valore dell'area è determinato parametrando il valore di riferimento per ambiti urbanistici sulla base degli elementi e delle modalità di calcolo riportati nella successiva **Tabella 1**.

Tabella 1

Riferimento Borsa Immobiliare di Milano		
RESIDENZIALE		
Valore dei terreni residenziali edificabili	200,00 €/MC	
riduzione del 30%	140,00 €/MC	
Valori terreni edificabili in rapporto alla SLP	420,00 €/mq	
PRODUTTIVO		
Costo capannoni nuovi	850,00 €/mq	
riduzione del 30%	595,00 €/mq	
incidenza terreno sul costo capannone	30,00%	

Stima valore del terreno	178,50 €/mq	

Determinazione valore terreni per ambiti di PGT		
	indice max di zona	valore del lotto
AMBITO CENTRO NUCLEI STORICI	0,00 mq/mq	0,00 €/mq
AMBITI CONSOLIDAMENTO MORFOLOGICO	0,50 mq/mq	210,00€/mq
AMBITO PRODUTTIVO INDUSTRI. ARTIG. 3 b	0,65 mq/mq	116,00 €/mq
AMBITO PRODUTTIVO INDUSTRI. ARTIG. 4	0,65 mq/mq	116,00€/mq
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5	0,25 mq/mq	105,00 €/mq
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6	0,15 mq/mq	63,00 €/mq
AMBITO PRODUTTIVO INDUSTRI. ARTIG. 7	0,35 mq/mq	62,00 €/mq
AMBITI GIARDINI E AREE VERDI PRIVATE	0,40 mq/mq	168,00 €/mq
AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE	0,80 mq/mq	336,00 €/mq

**AMBITI DI COMPENSAZIONE –
CORRIDOI ECOLOGICI**

2 VOLTE IL VALORE AGRICOLO
Dette aree sono escluse
dall'applicazione dell'articolo 4

Art. 4 Parametri di valutazione dell'area

1. I valori dell'area di ogni zona di cui al precedente art. 3 vengono adattate considerando gli elementi e con l'applicazione dei coefficienti seguenti:

a. SUPERFICIE FONDIARIA

Per la medesima tipologia d'uso si applicano i moltiplicatori di seguito specificati che tengono conto dell'estensione dell'area:

- 1,00 -Per una superficie fino a 1.000 m² ;
- 0,95 -Per una superficie da 1.001 m² a 2.000 m² ;
- 0,90 -Per una superficie da 2.001 m² a 5.000 m² ;
- 0,85 -Per una superficie da 5.001 m² a 10.000 m²;
- 0,80 -Per una superficie da 10.001 m² a 30.000 m²;
- 0,75 -Per una superficie oltre i 30.001 m²;

b. CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Un ulteriore coefficiente correttivo è inoltre previsto per tener conto della diversificata possibilità edificatoria. E' stabilito che per le aree senza particolari problemi di edificabilità il coefficiente da applicare è "1".

Nei casi in cui la situazione particolare dell'area e/o lo stato delle edificazioni circostanti rendono di fatto inedificabile con la costruzione principale l'area medesima si applica il coefficiente di moltiplicazione dello "0,10".

Tale stato dovrà essere certificato a cura del contribuente a mezzo di perizia sottoscritta da tecnico abilitato. Il controllo di tale perizia ed il conseguente valore dell'area indicato nella perizia stessa avverrà in sede di accertamento nei termini di scadenza previsti dalla legge e sue eventuali proroghe.

Nei casi in cui la situazione particolare dell'area e delle edificazioni circostanti esistenti influisce parzialmente sull'edificabilità della costruzione e sull'appetibilità dell'area medesima si applica un coefficiente di moltiplicazione variabile da un minimo dello 0.90 ad un massimo dello 0.00 proporzionalmente alla riduzione della capacità edificatoria come specificato nella successiva **Tabella 2**.

Il valore delle aree inserite nelle fasce di rispetto sarà riferito al valore della zona omogenea di appartenenza.

Tabella 2

Aree autonomamente edificabili.	Coefficienti di moltiplicazione	Percentuale di abbattimento
Il coefficiente viene applicato per aree che, ancorché costituite da più particelle confinanti appartenenti al medesimo proprietario, si prestino ad edificazione in modo indipendente da altre particelle di diversa proprietà. Attesa la loro estensione, conformazione e destinazione edilizia del PGT	1	0,00
Ambiti a giardino e aree verdi private	0,00	100,00
Il coefficiente si applica nel caso l'immobile, pur essendo classificabile quale ambito a giardino e verde privato, non risulta edificabile in quanto si applicano le limitazioni edificatorie previste dal PGT (rispetto cimiteriale, confinante con Parco Valle Lambro, verde storico testimoniale e relativo parco)		
Aree compresa in unità organica urbanistica	0,00	100,00
il coefficiente si applica nel caso l'area non sia considerabile Area Libera ai sensi della definizione di cui all'art. 2 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole e pertanto priva di edificabilità propria		
Aree con obbligo di Piano Attuativo o con cessione obbligatoria di standard.	0,60	40,00
Il coefficiente viene applicato in presenza della specifica previsione dello strumento urbanistico di vincolare gli interventi edilizi alla preventiva approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata o alla cessione di standard.		
Aree con edificabilità sussidiaria.	0,85	15,00
L'edificabilità viene considerata sussidiaria qualora, per la limitata estensione o per sfavorevole conformazione, essa di manifesti possibile solo con l'accorpamento di altre particelle confinanti di diversa proprietà in presenza di convenzione a confine o atto di trasferimento di volume.		
Area edificabile in assenza di opere di urbanizzazione.	0,90	10,00
Il coefficiente viene applicato in presenza di aree per cui vi è assenza di fognatura, strade, acqua, luce gas		
Casi particolari	da 0,20 a 0,80	Da 20,00 a 80,00
Il contribuente deve presentare perizia sottoscritta da tecnico abilitato che certifichi la necessità di coefficienti di abbattimento legate a caratteristiche oggettive dell'area in esame che non sono individuabili nei punti precedenti.		

Art.5 Valore di stima

1. La stima del valore sarà effettuato con le seguenti modalità:
 - a. il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli rappresenta un valore di riferimento da confrontare col valore dichiarato;
 - b. nel caso in cui il valore dichiarato non sia inferiore di oltre il 5% di quello di stima la denuncia sarà accettata come veritiera.

2. Non si fa luogo ad accertamento del maggior valore delle aree edificabili nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli come in precedenza definiti.

3. Le contestazioni che dovessero sorgere nei casi di accertamento di maggiore imposta sulle aree edificabili saranno risolte secondo le norme previste dal "Regolamento per l'applicazione dell'istituto dell'accertamento con adesione" approvato con deliberazione del C.C. n° 11 del 26.2.1999.

Art.6 Competenze

1. L'ufficio Tributi ed il Settore Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree edificabili.
2. In particolare spettano all'Ufficio Tributi il calcolo del valore di stima, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.
3. Spettano al Settore Tecnico per le aree edificabili di cui all'art. 2 l'individuazione degli identificativi catastali delle aree, l'indicazione delle caratteristiche di cui ai parametri dell'art. 4 di cui al punto a) nonché l'individuazione motivata dei coefficienti di abbattimento di cui alla lettera b) del medesimo art. 4

Art.7 Presupposto dell'imposta

1. Per le aree alle quali sarà attribuita la natura di area fabbricabile da eventuali varianti al P.R.G. vigente, si procederà come previsto dall'art. 31, comma 20, della L. 27.12.2002, n.289.
2. Per le aree che non saranno più classificate come aree edificabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente l'approvazione delle nuove destinazioni urbanistiche.

Art. 8 Aggiornamenti

1. Il "valore base di riferimento" di cui al precedente articolo 3, sarà aggiornato annualmente sulla base degli indici ISTAT nel caso in cui la variazione dei valori pubblicati dalla B.I.M. risulti incrementato o diminuito del 20 %.
2. L'aggiornamento del valore base di riferimento secondo gli indici ISTAT sarà effettuato con deliberazione di Giunta Comunale.
3. Nuovi criteri di determinazione del valore base di riferimento saranno individuati con deliberazione del Consiglio Comunale entro la data di approvazione del Bilancio.
4. L'aggiornamento dei coefficienti contenuti nella disciplina dell'art. 4 del presente allegato sarà effettuato qualora il Comune adotti varianti ai vigenti strumenti urbanistici generali ed attuativi che modificano sostanzialmente i presupposti per l'applicazione dei coefficienti.