



# **CITTA di MAGENTA**

*SETTORE TECNICO  
SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'*

*INDIVIDUAZIONE PER L'ANNO 2017 DEI  
VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DELLA  
DETERMINAZIONE DELLA IMPOSTA  
MUNICIPALE UNICA (IMU)  
D.lgs. 23/2011*

## **RELAZIONE TECNICA**

Estensori  
geom. Marco Bizzarri  
geom. Giuseppe Stella

## 1) PREMESSE

Oggetto della presente Relazione, è la determinazione del valore di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria ai fini IMU, afferenti le destinazioni di edilizia residenziale pubblica o privata, artigianale, terziaria, commerciale e ricettiva o comunque individuate a qualunque titolo, con diritti edificatori (diversificati nei vari tessuti e ambiti), contenuti nello strumento urbanistico generale vigente per l'anno 2017.

Occorre evidenziare che il 19 luglio 2016 è stata adottata la Variante Generale al PGT, successivamente approvata il 02 febbraio 2017 e non ancora divenuta efficace; pertanto al momento della stesura della relazione si dovrà tenere conto della vigenza – per il 2017 – dei due strumenti urbanistici.

Un piano approvato il 17 maggio 2010 con delibera del C.C. n. 19, rettificato il 28 febbraio 2011 con delibera del C.C. n. 15 e variato il 21 marzo 2012 con delibera del C.C. n. 12, che a breve verrà dichiarato decaduto, e la Variante Generale al PGT, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 19/07/2016 successivamente approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 02/02/2017.

La presente relazione prende a riferimento l'analisi generale effettuata negli anni precedenti per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU.

Viene inoltre presa e analizzata a titolo di comparazione, la pubblicazione di TeMA (Territori Mercati e Ambienti), sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 49 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2016", dalla quale emerge che nelle zone centrali "*appartamenti nuovi classe energetica A – B*" si compravendono con un lieve incremento sul prezzo massimo, pari a €/mq. 50,00 rispetto al semestre precedente. I valori immobiliari hanno confermato nel primo semestre 2016 il consolidamento dei prezzi nonché un accorciamento dei tempi di vendita; questi due fenomeni evidenziano, con la loro contemporaneità, la tendenza al miglioramento generale del mercato.

Questo consolidamento non fa altro che ribadire le precedenti quotazioni, con la speranza di poter assistere, in un prossimo futuro, alla ripresa auspicata. Questo andamento ha comunque provocato una scossa nel mercato delle compravendite creando un moderato clima di ottimismo dovuto anche ad un più favorevole atteggiamento delle banche nella concessione del credito di acquisto.

### **Sintesi del quadro normativo di riferimento**

Il D.lgs. n. 23/2011 "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale" ha istituito a decorrere dall'anno 2014, l'Imposta Municipale Unica (IMU), in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI); in particolare gli articoli 8 e 9 dispongono l'imposta e la sua applicazione.

Il D.lgs. n. 201/2011 all'articolo 13 anticipa, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale unica (IMU) a decorrere dall'anno 2012, applicandola in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 (naturale decorrenza), secondo i disposti degli articoli 8 e 9 del D.lgs. n. 23/2011, in quanto compatibili, e dispone la necessità di determinare il valore delle aree fabbricabili in Magenta ai fini dell'applicazione della nuova imposta, per la quale il **valore dell'area fabbricabile** è costituito, comunque, 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, ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Al tal proposito si richiamano anche le due interpretazioni autentiche emesse dal Legislatore, che per due volte nello stesso anno, hanno fornito delle delucidazioni al famoso Decreto "Bersani", per cui il testo del D.lgs. 223/2006 al comma 2 dell'art. 36, così recita: "*... 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*". Analogamente si può considerare la norma anche nel caso in cui dette aree da edificabili dovessero essere classificate, dal predetto strumento urbanistico adottato, come non edificabili.

È da evidenziare che a seguito dell'adozione/approvazione della Variante Generale al PGT e dell'applicazione della L. R. n. 31/2014, diversa fattispecie è quella delle aree inserite nel Documento di Piano del PGT del 2010 ad ambiti di trasformazione (AT), che ancorché stralciate quali aree edificabili dalla Variante Generale al PGT, mantengono comunque la loro capacità edificatoria in virtù del periodo transitorio concesso dai disposti dell'art. 5 comma 4 della L. R. n. 31/2014. Va da sé che fino alla data del giugno 2017, salvo modifiche o proroghe imposte da Regione Lombardia nel quadro normativo che si sta delineando, le vecchie aree comprese negli ambiti di trasformazione e qui di seguito elencate, risultano edificabili e quindi assoggettate al pagamento della relativa imposta IMU:

- Ambito 2 - Area a vocazione residenziale e ricettiva Quartiere Nord**
- Ambito 5 - Area di completamento residenziale in prossimità del Polo ospedaliero Fornaroli**
- Ambito 8 - Area a vocazione residenziale a Ponte Vecchio (Strada per Ponte Vecchio)**
- Ambito 9 - Area a vocazione residenziale e di riqualificazione urbana a Ponte Vecchio**
- Ambito 12 - Insediamento a vocazione terziario direzionale**
- Ambito 13 - Polo industriale e servizi alla mobilità**
- Ambito 14 - Business Park**

Ai fini dei valori di riferimento si rimanda all'allegata "TABELLA 2 PGT 2010 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE", allegata alla presente relazione.

## **Il valore delle aree fabbricabili**

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni medesimi, va certamente tenuta in 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'articolo 59 del D.lgs. n. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di un'auto-limitazione 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 ICI ora IMU (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 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 all'individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

## **2) CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI**

Il valore di un bene economico dipende sempre dallo scopo di una stima. L'estimatore, prima di eseguire una valutazione, deve conoscere la ragione pratica della stessa, altrimenti il giudizio di valore che verrà espresso non potrà considerarsi attendibile. Sono diversi, infatti, i valori attribuibili ad uno stesso bene, ciascuno corrispondente a uno scopo preciso. In questo caso è evidente che lo scopo della stima è quello di indicare il **valore di riferimento** per la tassabilità delle aree ai fini **delle imposte sui redditi, dell'IVA, dell'imposta di Registro e dell'IMU**.

Mentre il prezzo è un dato storico, perché equivale alla quantità di denaro con cui un bene è già stato scambiato, **il valore, invece, è l'espressione di un giudizio di stima** perché rappresenta il prezzo più probabile con cui, **in condizioni ordinarie**, un bene verrà scambiato.

**Diversi sono i criteri estimativi** che di solito vengono utilizzati nel processo estimativo. Per determinare i valori riportati nella presente Relazione sono stati utilizzati il **metodo sintetico-comparativo**, mentre per la determinazione del valore delle aree di trasformazione e di perequazione/compensazione è stato utilizzato il **metodo del valore di trasformazione**.

Come indicato in premessa si rammenta che per l'anno 2017 si dovrà tenere conto che il Comune di Magenta si è dotato di una Variante Generale al PGT, che è stata adottata il 19/07/2016; pertanto per quanto sopra esposto si dovrà valutare i fini del calcolo dell'imposta dovuta, quanto riportato nei criteri di applicazione del comma 2 dell'art. 36 del D.lgs. 223/2006, con particolare riguardo alle aree che per effetto di tale adozione abbiano in qualche modo modificato la propria classificazione.

Tale confronto dovrà essere applicato anche a tutte le classificazioni del PGT 2010, relativamente alle vecchie classificazioni contenute nelle Tabelle 1-2-3 almeno per i primi mesi del 2017, fino all'avvenuta pubblicazione sul BURL dell'approvazione della Variante Generale al PGT. Altro discorso è quello relativo agli ambiti di trasformazione che per effetto della L.R. n. 31/2014 e per un periodo di 30 mesi dalla sua approvazione, mantiene efficaci tutti gli ambiti di trasformazione del PGT 2010, nel periodo transitorio; tale periodo verosimilmente, come già ampiamente riportato, si dovrebbe concludere nel mese di giugno 2017.

**Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato e del conseguente valore di riferimento, le aree tassabili ai fini IMU anno 2017, vengono suddivise in fasi distinte:**

- **la prima relativa al periodo che intercorre dal 01.01.2017 alla data di avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. di Regione Lombardia dell'approvazione della Variante Generale del PGT. In questa prima fase che verosimilmente varrà per i primi tre mesi dell'anno, dovranno essere utilizzate le tabelle e i relativi criteri e valori già espressi nella Relazione 2016 e che qui di seguito vengono riportati nelle allegate Tabelle 1 – 2 – 3;**
  
- **la seconda fase, invece, riguarda la Variante Generale al PGT una volta terminato il suo iter di approvazione; per tale occasione si è provveduto a redigere delle nuove Tabelle, qui allegate sotto Tabella 4 – 5 che riportano le nuove zone o aree omogenee con la propria denominazione, e i nuovi ambiti di trasformazione previsti dalla Variante. Pertanto non appena approvata la Variante Generale al PGT, il relativo calcolo dell'imposta municipale unica dovrà essere effettuata sulla scorta di tali tabelle.**

<b>PGT 2010</b>	
<b>RM</b>	Tessuto edificato di rispetto morfologico
<b>IR 1.1</b>	Ambiti residenziali connotati da disegno urbano unitario
<b>IR 1.2</b>	Ambiti residenziali costituiti da palazzi e complessi edilizi articolati
<b>IR 2.0</b>	Ambiti residenziali densi
<b>IR 2.1</b>	Ambiti residenziali misti
<b>IR 2.2</b>	Ambiti residenziali radi
<b>ARC 1</b>	Ambiti residenziali di completamento delle aree periferiche
<b>ARC 2</b>	Ambiti residenziali di completamento delle aree centrali
<b>ARC 3</b>	Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa vigente
<b>IPE</b>	Ambiti per la produzione industriale ed artigianale esistenti
<b>IPC</b>	Ambiti per la produzione industriale ed artigianale di completamento del tessuto urbano
<b>IPV</b>	Ambiti per insediamenti produttivi soggetti a pianificazione attuativa vigente
<b>IS</b>	Ambiti per la produzione industriale ed artigianale soggetti a pianificazione attuativa per comparti unitari
<b>ITE</b>	Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale esistenti
<b>ITC</b>	Ambiti per l'attività terziaria commerciale e direzionale di completamento/trasformazione del tessuto urbano consolidato
<b>AT</b>	Ambiti di trasformazione del Documento di Piano

<b>PGT 2017</b>	
<b>AREE</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>
<b>A</b>	Nuclei di Antica Formazione e aree A residenziali di recupero del Centro Storico
<b>B1</b>	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
<b>B2</b>	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
<b>B3</b>	Tessuto Urbano Consolidato a prevalente vocazione residenziale
<b>C</b>	Aree di completamento del tessuto urbano consolidato residenziale
<b>D1</b>	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo – Beni e servizi
<b>D2</b>	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo – Commercio di grande e media distribuzione
<b>D3</b>	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo – In zone prevalentemente residenziali
<b>D4</b>	Aree del tessuto urbano consolidato produttivo – Attività culturali ricreative e sportive
<b>E</b>	Aree agricole e boschive della zona IC

In conclusione per attribuire i valori ad ogni singolo gruppo di aree, come qui sopra riportato, occorre attendere la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia della Variante Generale del PGT approvata dal C.C. in data 02/02/2017. Infatti solo dopo l'avvenuta pubblicazione della Variante Generale del PGT 2017, la quale assume efficacia, e di fatto fa spirare definitivamente il PGT 2010.

## **I. ATTRIBUZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI FINI IMU – PGT 2010**

Procediamo quindi all'attribuzione dei valori delle aree ai fini IMU relativamente alle vecchie classificazioni del PGT 2010, che per quanto in precedenza espresso, mantengono in via generale l'andamento stazionario del mercato, anche se in lieve ripresa, come indicato nella pubblicazione di TeMA (Territori Mercati e Ambienti), sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 49 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2016"; **pertanto nella valutazione generale si è deciso di mantenere gli stessi valori immobiliari dell'anno 2016.**

**Esclusivamente per i primi mesi del 2017, si prevede di mantenere inalterati i valori espressi nelle tabelle della stima 2016, con riferimento al PGT 2010.**

**Occorre considerare inoltre che l'aspetto significativo viene rappresentato anche dall'indice di rivalutazione ISTAT, che dal gennaio 2016 al dicembre 2016 si attesta all'1,006% annuo; quindi lievemente alterato rispetto al precedente riferimento.**

Diverso discorso riguarda, gli Ambiti di Trasformazione di cui alle schede d'ambito allegate al Documento di Piano del PGT 2010, le aree di perequazione e quelle relative alle compensazioni ambientali. Tali aree sono state assoggettate recentemente alla normativa di Regione Lombardia sul contenimento del consumo di suolo agricolo mediante Legge n. 31/2014 del 28/11/2014. Pertanto, anche se la Variante Generale al PGT prevede l'eliminazione di molti ambiti di trasformazione di cui alle schede d'ambito del PGT 2010, l'ottica regionale al riguardo è scandita dai disposti del comma 4 dell'art. 5 della legge stessa, che salvaguarda tali ambiti nel periodo considerato "transitorio", periodo entro il quale i proprietari delle aree degli ambiti di trasformazione, possono presentare l'attivazione dei piani attuativi con le indicazioni ivi previste. In ragione di ciò e fino al 30 giugno 2017, tali aree mantengono la propria vocazione edificatoria, e pertanto mantengono di riflesso anche l'onere del pagamento della relativa imposta IMU.

In considerazione di ciò per l'anno 2017 non si ritiene di dover operare alcuna variazione di stima delle predette aree che mantengono quindi il medesimo valore dello scorso anno.

Si segnala in ogni modo che verranno forniti eventuali aggiornamenti normativi, non appena Regione Lombardia comunicherà le proprie considerazioni in merito. Resta inteso che il comune, una volta terminato il termine del periodo transitorio, dovrà necessariamente operare una Variante che conformi in modo definitivo le aree degli ambiti di trasformazione che non sono più previsti dalla Variante Generale del PGT.

**A) La TABELLA 1 PGT 2010 – TABELLA TESSUTO CONSOLIDATO viene confermata con i valori esistenti.**

**B) La TABELLA 2 PGT 2010 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE viene confermata fino al 30 giugno 2017 (salvo diversa indicazione da Regione Lombardia) per le sole aree stralciate dalla Variante Generale al PGT.**

**C) La TABELLA 3 PGT 2010 – AREE DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE – MITIGAZIONE AMBIENTALE viene confermata con i valori esistenti.**

## **II. ATTRIBUZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI FINI IMU – VARIANTE GENERALE AL PGT (PGT 2017)**

Per quanto riguarda invece la Variante Generale al PGT – di seguito denominato per semplicità PGT 2017 – la novità sostanziale riguarda la differente denominazione della classificazione delle aree che riprende un po' quella elencata nel D.M. 1444/1968; il PGT 2017 suddivide le aree in zone omogenee individuandole con le lettere dell'alfabeto. Troviamo quindi le seguenti zone:

- I. zone A relative al centro storico;
- II. zone B relative alla destinazione funzionale residenziale;
- III. zone C relative agli ambiti di completamento del Tessuto Urbano Consolidato;
- IV. zone D relative ai complessi industriali – terziari – commerciali;
- V. zone E relative alle aree agricole;
- VI. zone NST relative alle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

La stima delle aree viene quindi effettuata sulla base dello stesso criterio che è stato utilizzato per il vecchio PGT 2010; le modifiche che vengono apportate riguardano la redistribuzione, sotto l'aspetto quantitativo, delle diverse destinazioni, mantenendo di fatto invariato il criterio di base del valore da attribuire alla singola zona.

Tale criterio e valore trova riscontro sulla “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 49 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2016”. Infatti i valori immobiliari hanno confermato nel primo semestre 2016 il consolidamento dei prezzi nonché un accorciamento dei tempi di vendita; questi due fenomeni evidenziano, con la loro contemporaneità, la tendenza al miglioramento generale del mercato. In particolare i valori di riferimento dei prezzi di vendita della residenza nuova hanno subito un incremento nel valore massimo su tutto il territorio, mentre rimangono stazionari per quanto riguarda gli immobili ristrutturati.

Occorre considerare inoltre, come già peraltro specificato in precedenza, che l'aspetto significativo viene rappresentato anche dall'indice di rivalutazione ISTAT, che dal gennaio 2016 al dicembre 2016 si attesta all'1,006% annuo.



Procediamo quindi all'attribuzione dei valori delle aree ai fini IMU relativamente alle nuove classificazioni del PGT 2017, che per quanto in precedenza espresso, mantengono in via generale i criteri utilizzati nelle vecchie stime. Partendo quindi dalla base generale indicata nella pubblicazione di TeMA (Territori Mercati e Ambienti), sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 49 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2016", **si è deciso di rivedere i valori stessi per l'anno 2017.**

**[Evidentemente per i primi mesi del 2017, si dovrà tener conto di quanto espresso in precedenza, utilizzando i valori di riferimento al PGT 2010.]**

**Nell'attribuzione del valore immobiliare è stato preso in considerazione anche l'aspetto, significativo, che viene rappresentato dall'indice di rivalutazione ISTAT. Rispetto al gennaio 2016 l'incremento si attesta all'1,006% annuo; quindi lievemente aumentato rispetto al precedente riferimento.**

**Per l'anno 2017 viene applicata la nuova tariffa agli Ambiti di Trasformazione di cui alle schede d'ambito allegate al Documento di Piano del PGT 2017; nuove tariffe sono state quantificate anche alle nuove aree di perequazione.**

**Tali aree sono state assoggettate recentemente alla normativa di Regione Lombardia sul contenimento del consumo di suolo agricolo mediante Legge n. 31/2014 del 28/11/2014. Pertanto, l'ottica regionale, nell'attesa dell'approvazione del testo unico sul contenimento del consumo di suolo a carattere nazionale, è quella di disincentivare la continua erosione di aree agricole a discapito di nuove edificazioni. In considerazione di ciò per l'anno 2017, nello spirito della normativa regionale, si ritiene di dover rideterminare il valore nominale delle predette aree, considerato che per l'anno 2016 non si è operato alcun aumento rispetto al valore per l'anno 2015.**

**I valori vengono riassunti nelle seguenti tabelle:**

- 1. TABELLA 4 PGT 2017 – TABELLA RELATIVA AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO;**
- 2. TABELLA 5 PGT 2017 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE;**
- 3. TABELLA 6 PGT 2017 – AREE DI PEREQUAZIONE – AREE NST.**

### **3. ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE**

Occorre provvedere al pagamento dell'IMU anche se l'area è sottoposta a vincolo paesistico urbanistico e destinata ad essere espropriata.

Come già evidenziato nelle precedenti relazioni ai fini ICI e IMU, quello che conta ai fini fiscali è il valore di mercato dell'immobile nel momento in cui è soggetto a imposizione. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione, con Sentenza n. 19131 del 12 settembre 2007. Per la Corte Suprema, la normativa ICI ora IMU *“in nessun modo ricollega il presupposto dell'imposta all'idoneità del bene a produrre reddito o alla sua attitudine a incrementare il proprio valore o reddito prodotto”*.

Di norma l'utilizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico è attuata dall'Amministrazione Comunale o dagli Enti Pubblici istituzionalmente competenti mediante intervento diretto, previa preventiva approvazione del relativo progetto da parte dell'Amministrazione stessa. Ne consegue che fino all'approvazione dei relativi progetti esecutivi per le aree non è possibile procedere ad una quantificazione del loro “vero” valore venale mancando i relativi parametri urbanistici.

**Le zone destinate a Servizi Pubblici (non soggette al meccanismo di perequazione) e di interesse generale sono da considerarsi edificabili.**

A questa conclusione sono giunti i giudici della Consulta delle Leggi con ordinanza n. 41 del 25-27 febbraio 2008, che hanno ritenuto, ai fini ICI ora IMU, che un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune. Nel merito si richiama inoltre la sentenza del 12.09.2007 n. 1931 della Suprema Corte di Cassazione – Sezione Tributaria la quale chiarisce che le aree edificabili vincolate all'esproprio devono essere assoggettate all'imposta ICI ora IMU.

La questione sta quindi tutta nella determinazione del valore delle aree da sottoporre all'imposta. A questo punto appare opportuno sottolineare che l'art. 37 del DPR n. 327/2001 (T.U. in materia di espropriazione per pubblica utilità di aree edificabili) al 3° comma, prescrive che “ai soli fini dell'applicabilità delle disposizioni della presente sezione, si considerano le possibilità legali ed effettive di edificazione esistenti al momento dell'emanazione del decreto di esproprio o dell'accordo di cessione”.

Al fine di evitare di innescare liti su una materia opinabile, con valori irrisori, soprattutto per la determinazione dei valori espropriativi, si ritiene equo mantenere l'indicazione, riportata nei precedenti documenti estimativi sulle aree fabbricabili del 2013, che per dette aree prima della relativa approvazione del progetto di opera pubblica utilità ed indifferibilità ed urgenza, ai sensi delle disposizioni di cui al Capo III del DPR 327/2001, possa essere assegnato un valore ponderato poco superiore al valore venale di terreni edificabili agricoli (3,5 volte) stabiliti dagli articoli 40 e 42 della sopra citata disposizione legislativa.

Per la stima delle aree di cui trattasi si prende a riferimento la “Tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l’anno 2014” (ex articolo 41, comma 4, del DPR n. 327/2001 e smi) della Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Milano e nello specifico il valore della coltura del seminativo irriguo della Regione Agraria n. 4 – Pianura del Canale Villoresi, della quale il Comune di Magenta fa parte, moltiplicando per un coefficiente pari a 3,50 come indicato nella tabella che segue:

Valore agricolo medio €/mq.	Coefficiente moltiplicatore	Valore medio IMU al mq.
7,24	3,5	€/mq. 25,34

Si segnala che la tabella riportata relativa all’anno 2014, è l’ultima documentazione disponibile al riguardo, reperita da Città Metropolitana di Milano.

Analogamente per le aree destinate dal PGT 2017 quali aree non soggette a trasformazione NST, che fungono da aree tampone tra il Tessuto urbano Consolidato e le aree agricole e di margine, si ritiene di considerare ai fini del pagamento dell’imposta IMU, un valore corrispondente al Valore Medio IMU calcolato per le aree agricole pari a €/mq. 25,34.

#### 4) SINTESI DEI VALORI

##### TABELLA 1 – TESSUTO CONSOLIDATO

- i. Modalità di calcolo di un’area fabbricabile residenziale: **superficie edificabile x indice di edificabilità x valore  $V_r$  (€/mc)**
- ii. Modalità di calcolo di un’area fabbricabile produttiva o terziaria: **superficie edificabile x indice di edificabilità x valore  $V_r$  (€/mq)**

##### TABELLA 2 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- i. Modalità di calcolo di un’area fabbricabile in ambito di trasformazione: **superficie territoriale x valore  $V_r$  (€/mq di St) x 0,05**

##### TABELLA 3 – AMBITI DI PEREQUAZIONE

- i. Modalità di calcolo di un’area fabbricabile in ambito di perequazione/compensazione: **superficie effettiva x valore  $V_r$  (€/mq di S<sub>ff</sub>)**

#### **N.B.**

#### **DEFINIZIONE:**

**centro: aree di Magenta non comprese nelle Frazioni**

**Periferia: aree comprese nella Frazioni di Pontevecchio e Pontenuovo e a Ovest della SS. 526**

Magenta 10 febbraio 2016

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
(Arch. A. Danila Scaramuzzino)

**TABELLA 1 PGT 2010 – TABELLA TESSUTO CONSOLIDATO**

Azzonamento PGT	Indice di edificabilità (mc./mq)	Destinazione urbanistica	CENTRALE	PERIFERICA
			2017	2017
IR 1.1	esistente	RESIDENZIALE	<b>169,17 €/mc.</b>	<b>148,50 €/mc.</b>
IR 1.2	esistente			
IR 2.0	2,7			
IR 2.1	2			
IR 2.2	1			
VSP	0,1			
ARC 3	Piano Vigente			
IPE	0,70	PRODUTTIVO	<b>157,32 €/mq.</b>	
IPV	Piano Vigente	PRODUTTIVO		
ITE/ITC	0,7/1	TERZIARIO	<b>160,65 €/mq.</b>	
RM	2	RESIDENZIALE	<b>118,42 €/mc.</b>	<b>111,76 €/mc.</b>
ARC 1	1			
ARC 2	2			
IPC/IS	0,8	PRODUTTIVO	<b>81,22 €/mq.</b>	

**Correttivi sui valori per aree con conformazioni particolari**

- aree con destinazione residenziale: quando il lato minore dell'area (\*) risulti inferiore a metri lineari 17,00 e/o nel caso in cui la capacità edificatoria complessiva dell'area sia inferiore a 300 mc – il valore indicato in tabella è da ridurre del 15%;

- aree con destinazione d'uso produttivo; quando il lato minore dell'area (\*) risulti inferiore a metri lineari 18,00 e/o nel caso in cui la superficie dell'area (e non del singolo mappale) sia inferiore a 600 mq. – il valore indicato in tabella è da ridurre del 15%.

(\*) Per "lato minore dell'area" non si intende quello relativo ai singoli ai singoli mappali bensì a quello riferito all'area edificabile complessivamente intesa.

**Nel caso di piani di lottizzazione o aree soggette a PdC convenzionato il valore di riferimento ai fini IMU è quello eventualmente indicato in convenzione quale valore di monetizzazione delle aree a servizi non cedute ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT.**

**TABELLA 2 PGT 2010 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

AMBITO	Tipologia prevalente di destinazione indicata dal PGT	V <sub>R</sub> (al mq di St)
2	Turistico-Ricettiva Residenziale	€. 90,13
5	Residenziale	€. 108,51
8	Residenziale ( <b>Piano Attuativo approvato non ancora iniziato</b> )	€. 84,94
9	Residenziale	€. 96,01
12	Terziario – Direzionale	€. 148,12
13	Polo Industriale e Servizi alla mobilità	€. 82,07
14	Business Park	€. 132,94

**TABELLA 3 PGT 2010 – AREE DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE – MITIGAZIONE AMBIENTALE**

<b>Aree di perequazione</b>		
<b>AMBITO</b>	<b>Destinazione</b>	<b>V<sub>R</sub> (al mq di Superficie effettiva)</b>
A	Social Housing	€. 36,35
B	Area servizi - Parcheggi e verde sportivo - Ricreativo Sociale	€. 36,35
C	Area Polo Fieristico	€. 25,45
D	Area verde attrezzato	€. 25,45
E	Servizi Socio-Sanitari	€. 25,45
F	Area servizi - Parcheggi	€. 25,45
<b>Aree di compensazione ambientale</b>		
<b>AMBITO</b>	<b>Destinazione</b>	<b>V<sub>R</sub> (al mq di Superficie effettiva)</b>
A	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€. 35,03
B	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€. 25,45
C	Verde ambientale – Attuazione corridoio ecologico	€. 25,45
D	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€. 25,45
E	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€. 25,45
F	Verde ambientale - attuazione corridoio ecologico	€. 61,33
G	Verde agricolo attrezzato ai fini della fruizione	€. 25,45

**TABELLA 4 PGT 2017 – TABELLA TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Azzonamento PGT	Indice di edificabilità (mq./mq)	Destinazione urbanistica	CENTRALE	PERIFERICA
			2017	2017
A CENTRO STORICO	Esistente oppure 0,40 mq./mq.	RESIDENZIALE	169,17 €/mc.	148,50 €/mc.
B1	0,65 mq./mq.			
B2				
B3				
C	0,25 mq./mq.			
D1	0,70 mq./mq.	PRODUTTIVO	157,32 €/mq.	
D2	1,00 mq./mq.	COMMERCIALE/TERZIARIO	162,88 €/mq.	160,65 €/mq.
D3	0,65 mq./mq.	PRODUT./RES.	157,32 €/mq.	
D4	0,20 mq./mq.	CULT./RICREA./SPORT.	149,27 €/mq.	
NST	Esistente	NON SOGGETTA A TRASFORMAZIONE	25,34 €/mq.	

### Calcolo valore aree per le sole aree residenziali

Ai fini del calcolo del valore IMU delle aree fabbricabili, **in relazione alla pubblicazione sul BURL n. 12 del 22/03/2017 della Variante Generale al PGT**, considerato che sono variate sostanzialmente la denominazione delle destinazioni urbanistiche, si descrive qui di seguito il calcolo da effettuare per ricercare l'effettivo valore **per le sole aree residenziali**.

Infatti con il PGT 2017 l'indice volumetrico attribuito alle aree è espresso in mq./mq. Anziché in mc./mq.; pertanto il relativo valore di riferimento che è espresso in €/mc. può generare perplessità o indurre ad un calcolo del valore errato.

Per quanto sopra detto ecco esemplificato il calcolo da effettuare:

$Sf \times lf \times 3 \text{ mt. (altezza virtuale)} \times Vr = \text{VALORE da applicare}$

Sf = superficie edificabile di proprietà (visura catastale)

lf = indice di sfruttamento territoriale da applicare per le diverse destinazioni di piano (B1 – B2 – B3 – C)

3 mt. = altezza virtuale considerata per il calcolo del volume urbanistico

Vr = valore di riferimento IMU per le aree residenziali

### Correttivi sui valori per aree con conformazioni particolari

- aree con destinazione residenziale: quando il lato minore dell'area (\*) risulti inferiore a metri lineari 17,00 e/o nel caso in cui la capacità edificatoria complessiva dell'area sia inferiore a 300 mc – il valore indicato in tabella è da ridurre del 15%;

- aree con destinazione d'uso produttivo; quando il lato minore dell'area (\*) risulti inferiore a metri lineari 18,00 e/o nel caso in cui la superficie dell'area (e non del singolo mappale) sia inferiore a 600 mq. – il valore indicato in tabella è da ridurre del 15%.

(\*) Per "lato minore dell'area" non si intende quello relativo ai singoli ai singoli mappali bensì a quello riferito all'area edificabile complessivamente intesa.

**Nel caso di piani di lottizzazione o aree soggette a PdC convenzionato il valore di riferimento ai fini IMU è quello eventualmente indicato in convenzione quale valore di monetizzazione delle aree a servizi non cedute ai sensi delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT**

**TABELLA 5 PGT 2017 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

<b>AMBITO</b>	<b>Tipologia prevalente di destinazione indicata dal PGT</b>	<b>V<sub>R</sub> (al mq di St)</b>
1	EX SAFFA	<b>118,99</b>
2	NOVACETA	<b>126,30</b>
3	FONDERIA PAROLA	<b>69,87</b>
4	PRODUTTIVO VIA PER BOFFALORA	<b>140,21</b>
5	COMMERCIALE IPER	<b>103,39</b>
6	EX CAVA AIROLDI	<b>9,19</b>
9	AREA FIERA	<b>68,08</b>
10	MARONATI – STRADA ROBECCO	<b>70,17</b>
11	ZONA SUD A – MADDALENA DI CANOSSA	<b>86,48</b>
12	ZONA SUD B – MADDALENA DI CANOSSA	<b>86,48</b>

**TABELLA 6 PGT 2017 – AREE DI PEREQUAZIONE – AREE A NORMATIVA SPECIALE**

<b>AMBITO</b>	<b>Destinazione</b>	<b>V<sub>R</sub> (al mq di Superficie effettiva)</b>
<b>TUTTI</b>	Social Housing - Aree Verdi – Parcheggi - Servizi di Interesse Pubblico	<b>€. 36,35</b>
<b>EX ARC 2</b>	Residenziale – Via della Resistenza Via Gramsci – ex AT 7 PGT 2017 adottato	<b>€. 118,42</b>
<b>EX ARC 2</b>	Residenziale– Via della Resistenza Via Gramsci – ex AT 8 PGT 2017 adottato	<b>€. 118,42</b>