


CODICE COMUNE 11018	Delibera	numero	d a t a
 <i>Città di MAGENTA</i>	C.C.	12	23/03/2016

OGGETTO: DETERMINAZIONE PER IL 2016, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS N. 446/1997.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

### *Seduta di Prima convocazione*

L'anno duemilasedici (2016), addì ventitre del mese di Marzo, alle ore 18.30, presso la Sala Consiliare della Città in Via Fornaroli n. 30, sotto la presidenza del sig. Eleonora Preti, **presidente** si e' riunito il Consiglio Comunale.

Alla trattazione del punto in oggetto, sono presenti i Consiglieri sottoelencati.

Assiste il Segretario Generale Dott. **Giacomo Andolina**.

1.	INVERNIZZI GIANMARCO	Sindaco	SI
2.	COMUNALE VINCENZO		SI
3.	GALEAZZI EUGENIO		SI
4.	MENGONI ELISABETTA		SI
5.	PRETI ELEONORA		SI
6.	COLOMBO MARIA ANGELA		SI
7.	SCIGLIANO RITA		SI
8.	MAINO MADDALENA LUISA		SI
9.	AMBROSIO ELISABETTA		SI
10.	TOMASSINI TIZIANO		SI
11.	VULCANO MANUEL		SI
12.	VIGLIO NATALE MAURIZIO		SI
13.	MORABITO ROCCO		SI
14.	LAMI GIOVANNI		SI
15.	SGARELLA detto LANTICINA FELICE		SI
16.	GELLI SIMONE		SI
17.	GARANZINI GIUSEPPE		SI

Presenti n. 17 assenti n. 0

# CITTA' DI MAGENTA

CONSIGLIO COMUNALE DEL GIORNO 23/03/2016

## DELIBERA N. 12

OGGETTO: DETERMINAZIONE PER IL 2016, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS N. 446/1997.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### Premesso che:

- con decreto legislativo 14/03/2011 n.23 – “disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale” – è stata istituita l’Imposta Municipale Propria (IMU) in sostituzione dell’Imposta Comunale sugli Immobili (ICI);
- con D.L. 06.12.2011 n. 201 (legge di conversione n. 214 del 22.12.2011) articolo 13 è stata disposta l’anticipazione sperimentale dell’IMU dall’anno 2012 e fino al 2014. Presupposto dell’IMU è il possesso di immobili di cui all’art. 2 del D.Lgs 504/1992 – fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli. Base imponibile dell’imposta è il valore di detti immobili determinato ai sensi dell’art. 5 commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs 504/1992;
- a norma dell’art. 1 comma 707 lettera a) della Legge 147/2013, l’IMU cessa di essere applicata in forma sperimentale;
- l’art. 14 comma 6 del D.Lgs 23/2011 conferma la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui agli articoli 52 e 59 del D.lgs 446/1997;

#### Premesso inoltre che:

Il Decreto Legislativo 504/1992:

- all’articolo 2, comma 1, lettera b), statuisce che per area fabbricabile si intende l’area utilizzabile a scopo edificatorio e precisamente:

- aree inserite come edificatorie nel P.G.T.;
- aree inserite in piani attuativi;
- aree sulle quali sono in corso costruzioni di fabbricati;
- aree che risultino dalla demolizione di fabbricati;
- aree soggette a interventi di recupero edilizio di cui all’art. 31, comma 1, lett. c), d; ed e) della L. n. 457/1978.
- tutte quelle aree che presentino le possibilità legali all’edificazione, secondo i criteri previsti dal DPR n. 327/2001.

L’art. 11 quaterdecis, comma 16, del d.l. 203/2005, convertito nella L.248/2005, infatti stabilisce che “un’area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”.

- all’articolo 5, comma 5, chiarisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

## Rilevato che:

- il Decreto Legislativo 15.12.1997 n.446 all'art. 59 "potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili" al comma 1 lettera g) dispone: *“i comuni possono ...determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso”*
- **Considerato** che la disciplina dell'IMU è stata oggetto di numerosi interventi normativi nel corso del 2013, ultimi dei quali ad opera della L. 27/12/2013 n. 147 art.1 comma 639 e ss.(Legge di Stabilità per il 2014) che ha istituito la IUC (imposta unica comunale) che oltre alla Tari e alla Tasi, comprende anche l'IMU – imposta municipale propria – di natura patrimoniale dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali(tranne le categorie A1,A8,A9) e relative pertinenze;
- **Rilevato** inoltre che, a supporto dell'azione di recupero dell'evasione nel settore immobiliare, già avviata dagli uffici preposti, è opportuno, al solo fine della limitazione del potere di accertamento, procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2016;
- **Ritenuto** pertanto di procedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, distinte per zone omogenee, relativi all'anno 2016, dando atto che non si procederà ad accertamento di eventuale maggior valore, nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli qui approvati;
- **Vista** la Relazione Tecnica “*Individuazione per l'anno 2016 dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini della determinazione della imposta municipale propria (IMU)*” del Dirigente Settore Tecnico Arch. A. Danila Scaramuzzino, e ritenutala meritevole di approvazione;

**Visti** i pareri espressi di cui all'art. 49 del Decreto Lgs 18.08.2000 n.267;

Con voti n. 11 favorevoli, n. 5 contrari (Viglio, Morabito, Lami, Sgarella Detto Lanticina, Gelli) e n. 1 astenuto (Vulcano), resi con sistema elettronico da n. 17 Consiglieri presenti e n. 16 votanti su n. 17 assegnati ed in carica, accertati e proclamati dal Presidente;

## DELIBERA

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
1. Di determinare, al solo fine della limitazione del potere di accertamento, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, distinte per zone omogenee, relativi all'anno **2016**, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92;

2. Di approvare a tal fine la Relazione Tecnica “*Individuazione per l’anno 2016 dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini della determinazione della imposta municipale propria(IMU)*” del Dirigente Settore Tecnico Arch. A. Danila Scaramuzzino, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. Di dare atto che non si procederà ad accertamento di eventuale loro maggior valore, nel caso in cui l’imposta dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli qui approvati, come pure non si procederà al rimborso del contribuente che abbia versato un’imposta calcolata su un maggior valore dichiarato per le proprie aree.

Successivamente con separata votazione:

Con voti n. 11 favorevoli, n. 5 contrari (Viglio, Morabito, Lami, Sgarella Detto Lanticina, Gelli) e n. 1 astenuto (Vulcano), resi con sistema elettronico da n. 17 Consiglieri presenti e n. 16 votanti su n. 17 assegnati ed in carica, accertati e proclamati dal Presidente;

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente provvedimento urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dall'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.

Delibera C.C. n. 12 in data 23/03/2016

OGGETTO:DETERMINAZIONE PER IL 2016, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS N. 446/1997.

Letto il presente verbale di deliberazione, viene approvato e firmato come segue:

IL PRESIDENTE del C.C.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Eleonora Preti

Dott. Giacomo Andolina

-----  
--

ORIGINALE

-----  
--



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2016 / 19**

Ufficio Proponente: **Tributi**

Oggetto: **DETERMINAZIONE PER IL 2016, AI FINI DELL'IMU, DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI UBICATE NEL COMUNE DI MAGENTA, AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS N. 446/1997.**

## Visto tecnico

Ufficio Proponente (Tributi)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 09/03/2016

Il Responsabile di Settore

Dott. Davide Fara

## Visto contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 09/03/2016

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Davide Fara

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.Lgs 82/2005 dalle seguenti persone:

Giacomo Andolina;1;288777  
Eleonora Preti;2;1517526



# **CITTA di MAGENTA**

*SETTORE TECNICO  
SERVIZIO TERRITORIO E SERVIZI ALLA CITTA'*

*INDIVIDUAZIONE PER L'ANNO 2016 DEI  
VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI DELLA  
DETERMINAZIONE DELLA IMPOSTA  
MUNICIPALE PROPRIA (IMU)*

## **RELAZIONE TECNICA**

(Estensore geom. Marco Bizzarri)

## 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), **nel PGT per l'anno 2016**.

Un Piano, il PGT, 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.

La presente relazione prende riferimento, dall'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. 47 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2015", dal quale emerge che nelle zone centrali "*appartamenti nuovi classe energetica A – B*" si compravendono con un calo a livello nominale del 1,1% rispetto al semestre precedente, e del 2,3% in un anno. Le contrazioni dei valori immobiliari sono stati, anche in questo periodo, più significativi nella provincia di Milano rispetto al Capoluogo.

Questo ulteriore e continuo decremento del valore nominale dei prezzi medi degli immobili, dovuto alla persistente eccedenza dell'accumulo di invenduto, ha comunque provocato una scossa nel mercato delle compravendite anche e per effetto di un moderato clima di ottimismo dovuto a un più favorevole atteggiamento delle banche nella concessione del credito di acquisto. Questo dato auspica una inversione di tendenza del mercato immobiliare per l'anno 2016.

### **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.



## **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**.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato e del conseguente **valore di riferimento**, le aree tassabili ai fini **IMU anno 2016**, vengono considerate come appartenenti a più ipotetici macro-gruppi, definiti nel Piano di Governo del Territorio e nei suoi diversi elaborati costitutivi:

<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

Per attribuire i valori ad ogni singolo gruppo di aree si è operato, per il 2015, nelle more di quanto qui sotto specificato:

**Alla luce di quanto espresso in premessa si prevede di mantenere anche per l'anno 2016, inalterati i valori espressi nelle tabelle della stima 2015.**

**Infatti la percentuale del valore di vendita degli immobili dichiarata al ribasso dell'1,1% su base semestrale, riportata ad un più reale 2,3% su base annua, Tale valore trova riscontro sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 47 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2015".**

**Occorre considerare inoltre che l'aspetto significativo viene rappresentato anche dall'indice di rivalutazione ISTAT, che dal dicembre 2014 al dicembre 2015 si attesta all'1,000% annuo; quindi assolutamente inalterato è il valore del costo della vita nell'anno 2016, ed equiparato al valore del 2015**

**Pertanto la "TABELLA 1 – TABELLA TESSUTO CONSOLIDATO" VIENE CONFERMATA CON I VALORI ESISTENTI.**

**Per l'anno 2016 uguale considerazione viene ad essere applicata anche agli Ambiti di Trasformazione di cui alle schede d'ambito allegate al Documento di Piano, per le aree di perequazione e per 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 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 tale ottica si è già operato un aumento del valore delle aree per l'anno 2015. In considerazione di ciò per l'anno 2016 non si ritiene di dover operare alcuna variazione di stima delle predette aree che mantengono quindi il medesimo valore dello scorso anno.**

**Pertanto le "TABELLA 2 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE" e "TABELLA 3 – AREE DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE – MITIGAZIONE AMBIENTALE" VIENE CONFERMATA CON I VALORI ESISTENTI.**

## 2) 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

#### 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  $V_r$  (€/mq)**
- 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)**

##### TABELLA 3 – AMBITI DI PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE

- i. Modalità di calcolo di un'area fabbricabile in ambito di perequazione/compensazione: **superficie effettiva x valore  $V_r$  (€/mq di  $S_{eff}$ )**

#### **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  
(Arch. A. Danila Scaramuzzino)

**TABELLA 1 – TABELLA TESSUTO CONSOLIDATO**

Azzonamento PGT	Indice di edificabilità (mc./mq)	Destinazione urbanistica	CENTRALE	PERIFERICA
			2016	2016
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 – 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	Turistico-Ricettiva	<b>€. 39,62</b>
2	Turistico-Ricettiva Residenziale	<b>€. 89,59</b>
3	Turistico-Ricettiva	<b>€. 28,81</b>
4	Area Attrezzata per camper – Centro servizi informazioni turistiche- Commerciale specializzato	<b>ESEGUITO</b>
5	Residenziale	<b>€. 107,86</b>
6	Residenziale	<b>€. 83,17</b>
7	Residenziale ( <b>Intervento quasi totalmente eseguito – il valore è riferito alle parti tutt'ora in esecuzione</b> )	<b>€. 84,14</b>
8	Residenziale ( <b>Piano Attuativo approvato non ancora iniziato</b> )	<b>€. 84,43</b>
9	Residenziale	<b>€. 95,44</b>
10	Residenziale – Terziario (Commerciale)	<b>€. 61,93</b>
11	Terziario – Commerciale - Centro di Interscambio	<b>€. 71,79</b>
12	Terziario – Direzionale	<b>€. 147,24</b>
13	Polo Industriale e Servizi alla mobilità	<b>€. 81,58</b>
14	Business Park	<b>€. 132,15</b>

**TABELLA 3 – 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