



CITTA di MAGENTA

SETTORE TECNICO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE e GESTIONE DEL TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA – SUAP

*INDIVIDUAZIONE PER L'ANNO 2019
DEI VALORI DI RIFERIMENTO
DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELLA DETERMINAZIONE DELLA
IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)
D.lgs. 23/2011*

RELAZIONE TECNICA

Estensori

Arch. Paola Ferri

Arch. Maria Abbate

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 2019.

Occorre evidenziare che con delibera di Consiglio n. 3 del 02/02/2017 è stata approvata Variante Generale al PGT, divenuta efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. il 22/03/2017.

Per le aree disciplinate dal Documento di Piano del previgente PGT2010 e individuate all'interno della Variante 2017 occorre tenere conto dei contenuti delle norme transitorie (art. 5) della legge regionale n. 31 del 28/11/2014 -così come modificate dalla Legge Regionale n. 16 del 26 maggio 2017- come ribadito anche all'art. 15.2 delle Norme per l'Attuazione del Documento di Piano 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 della Città Metropolitana di Milano n. 53 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2018", dalla quale emerge che i valori risultano invariati rispetto al 1^o semestre 2017.

I valori immobiliari hanno pertanto confermato anche nel primo semestre 2018 il mantenimento dei prezzi medi. Per quanto sopra esposto si ritiene di non dover intervenire sui valori di riferimento delle aree edificabili ai fini della determinazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU).

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.

Come già sottolineato, è da evidenziare che a seguito dell’approvazione della Variante Generale al PGT 2017 e dell’applicazione delle norme transitorie della L.R. n. 31/2014, diversa fattispecie è quella delle aree identificate nel Documento di Piano del PGT del 2010 come Ambiti di Trasformazione (AT), che ancorché stralciate quali aree edificabili dalla Variante Generale al PGT2017, 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 -così come modificato con Legge Regionale n. 16 del 26/05/2017- come ribadito anche all’art. 15.2 delle Norme per l’Attuazione del Documento di Piano 2017.

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**.

Tale confronto dovrà essere applicato anche alle classificazioni del PGT 2010, relativamente agli ambiti di trasformazione, almeno fino a quando l'Amministrazione comunale non provvederà ad approvare una successiva Variante che conformi tali ambiti di trasformazione compresi nel PGT 2010.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato e del conseguente valore di riferimento, le aree tassabili ai fini IMU anno 2019, vengono suddivise in due categorie distinte:

- **la prima relativa alle aree fabbricabili contenute nella Variante Generale del PGT 2017, dove dovranno essere utilizzate le tabelle e i relativi criteri e valori riportati nelle allegate Tabelle A-B-C;**
- **la seconda relativa, invece, agli ambiti di trasformazione previsti dal PGT 2010 che ancorché stralciati quali aree edificabili dalla Variante Generale al PGT2017, sono evidenziati nella cartografia della Variante stessa ed assoggettati al regime transitorio dettato dalla legge regionale n. 31 del 28/11/2014 e s.m.i. che dovranno attenersi ai valori e ai criteri indicati nelle tabelle già espresse nella Relazione 2018.**

I. ATTRIBUZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI FINI IMU – VARIANTE GENERALE AL PGT 2017

Per quanto riguarda la Variante Generale al PGT – di seguito denominato per semplicità PGT 2017 – la classificazione delle aree 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 come meglio evidenziato nella sottostante tabella:

- 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.

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

La stima delle aree viene quindi effettuata sulla base dello stesso criterio che è stato utilizzato in precedenza; tale criterio e valore trova riscontro sulla “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 53 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2018”.

I valori immobiliari hanno pertanto confermato anche nel primo semestre 2018 il mantenimento dei prezzi medi.

Occorre considerare inoltre, che l'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie operai/impiegati dato dall'indice di rivalutazione ISTAT, che dal gennaio 2018 al dicembre 2018 si attesta con un rialzo, seppur minimo pari all'0,005% 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 Te.MA (Territori Mercati e Ambienti), sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia n. 53 – Periodo di rilevazione dati del I semestre 2018", **si mantengono invariati i valori per l'anno 2019.**

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 2018 l'incremento si attesta all'0,005% annuo; quindi praticamente invariato rispetto al precedente riferimento. Pertanto per le considerazioni sopra esposte si ritiene di poter applicare per l'anno 2019 lo stesso valore attribuito alle aree edificabili per l'anno 2018.

I valori delle aree suddette vengono riassunti nelle seguenti tabelle:

1. **TABELLA "A"- PGT 2017 – TABELLA RELATIVA AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AREE NST**
2. **TABELLA "B"- PGT 2017 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE**
3. **TABELLA "C"- PGT 2017 – AREE DI PEREQUAZIONE**

Anche per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione del PGT 2010, che risultano assoggettati alla normativa di Regione Lombardia sul contenimento del consumo di suolo agricolo mediante Legge n. 31/2014 del 28/11/2014 così come modificata dalla Legge n. 16 del 26/05/2017, nello spirito della normativa regionale, si ritiene di dover confermare il valore nominale delle predette aree espresso nelle TABELLE ALLEGATE ALLA RELAZIONE 2018.

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 2018”* (ex articolo 41, comma 4, del DPR n. 327/2001 e smi) della Commissione Espropri per la Città Metropolitana 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.
7,60	3,5	€/mq. 26,60

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 per servizi pubblici pari a €/mq. 26,60**

4) SINTESI DEI VALORI

TABELLA A – TESSUTO CONSOLIDATO

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

TABELLA B – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- i. Modalità di calcolo di un'area fabbricabile in ambito di trasformazione: **superficie territoriale x valore Vr (€/mq di St)**

TABELLA C – AMBITI DI PEREQUAZIONE

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

N.B.

DEFINIZIONE:

Centro: aree di Magenta non comprese nelle Frazioni

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

Magenta 18 marzo 2019

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
(Arch. Paola Ferri)

TABELLA “A” - PGT 2017 – TABELLA TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Azzonamento PGT	Indice di edificabilità (mq./mq)	Destinazione urbanistica	CENTRALE	PERIFERICA
			2019	2019
A CENTRO STORICO	Esistente oppure 0,40 mq./mq.	RESIDENZIALE	167,48 €/mc.	147,01 €/mc.
B1	0,65 mq./mq.			
B2				
B3				
C				
D1	0,70 mq./mq.	PRODUTTIVO	155,75 €/mq.	
D2	1,00 mq./mq.	COMMERCIALE/TERZIARIO	161,25 €/mq.	159,04 €/mq.
D3	0,65 mq./mq.	PRODUT./RES.	155,75 €/mq.	
D4	0,20 mq./mq.	CULT./RICREA./SPORT.	147,78 €/mq.	
NST	Esistente	NON SOGGETTA A TRASFORMAZIONE	26,60 €/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:

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

Sf = superficie edificabile di proprietà (visura catastale)

If = 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 “B” PGT 2017 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO	Tipologia prevalente di destinazione indicata dal PGT	V_R (al mq di St)
1	EX SAFFA	117,80
2	NOVACETA	125,04
3	FONDERIA PAROLA	69,17
4	PRODUTTIVO VIA PER BOFFALORA	138,81
5	COMMERCIALE IPER	102,35
6	EX CAVA AIROLDI	9,10
9	AREA FIERA	67,40
10	MARONATI – STRADA ROBECCO	69,47
11	ZONA SUD A – MADDALENA DI CANOSSA	85,61
12	ZONA SUD B – MADDALENA DI CANOSSA	85,61

TABELLA “C” PGT 2017 – AREE DI PEREQUAZIONE – AREE A NORMATIVA SPECIALE

AMBITO	Destinazione	V_R (al mq di Superficie effettiva)
TUTTI	Social Housing - Aree Verdi – Parcheggi - Servizi di Interesse Pubblico	€. 35,98
EX ARC 2	Residenziale – Via della Resistenza Via Gramsci – ex AT 7 PGT 2017 adottato	€. 117,23
EX ARC 2	Residenziale– Via della Resistenza Via Gramsci – ex AT 8 PGT 2017 adottato	€. 117,23