



CITTA' DI GARBAGNATE MILANESE
CITTA' METROPOLITANA DI MILANO

CODICE ENTE 10993

N. 51 DATA: 14/11/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU).

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilaventidue addì quattordici del mese di Novembre, convocato alle ore 18:00, si è riunito nella sala delle adunanze in sessione straordinaria, di prima convocazione, il Consiglio Comunale in seduta pubblica per trattare l'oggetto su indicato. Di tale convocazione è stata data partecipazione al Sig. Prefetto.

1	BARLETTA DANIELE DAVIDE	S	10	SERRA ROSANNA	S
2	MADE' PIERA	S	11	MICALIZZI DOMENICO	S
3	FERRARIO SIMONE	S	12	MACRI' GIUSEPPE	S
4	DI BELLA NICOLA ALESSANDRO	S	13	PICERNO GIANFRANCO	G
5	GIAMMELLA FRANCESCO	S	14	BONESI MARA	G
6	FARAVELLI LUCA	S	15	DE ANGELIS GIOVANNI	S
7	BARLETTA LIDIA	S	16	MILANI ALBERTO CARLO	S
8	MERONI MATTEO	S	17	MILANI STEFANO	S
9	ELIA LEONARDO	S			

Totale presenti: 15
Totale assenti: 2

TRAVAGLIATI SIMONA MARIA	S	PIROLA ALBERTO	S
DAGA IVAN	G	BONIARDI FABIO MASSIMO	G
ABATE PRIMAVERA	S		

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Roberta Beltrame il quale provvede alla redazione del presente verbale.

**DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 14/11/2022 AVENTE AD OGGETTO:
"DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI
ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)".**

Il Presidente introduce l'ultimo punto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Determinazione dei valori medi delle aree edificabili ai soli fini degli accertamenti sull'imposta municipale propria (IMU)" e cede la parola all'assessore Pirola che illustra l'argomento.

Successivamente il Presidente Serra cede la parola al consigliere Faravelli, Presidente della 1^a Commissione Consiliare "Finanze-Lavoro-Personale" che dà lettura del verbale n. 6 della seduta del 10 novembre 2022, agli atti d'ufficio.

Segue dibattito cui prendono parte i Consiglieri Micalizzi, Macrì, Faravelli.
Gli interventi vengono riportati nel resoconto integrale a parte.

Seguono le dichiarazioni di voto dei Capigruppo Consiliari.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati

- la deliberazione n. 41 del 22 dicembre 2021 approvata dal Consiglio Comunale avente ad oggetto: "Approvazione Documento Unico di Programmazione 2022-2024 integrato con nota di aggiornamento, ai sensi del comma 1 dell'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000, e del bilancio di previsione 2022-2024 e relativi allegati";
- la deliberazione n. 130 del 29 dicembre 2021 di Giunta Comunale avente come oggetto: "APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE (PEG) PER IL PERIODO 2022-2024";
- la proposta N. 48 del 14/10/2022 del Settore Pianificazione E Patrimonio avente ad oggetto: "DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU), sottoscritta dal direttore del Settore Pianificazione E Patrimonio Marcello Ceriani, che viene allegata alla seguente deliberazione a formare parte integrante e sostanziale di essa;
- Ritenuto di condividerne e farne propri i contenuti e le considerazioni ivi espresse;

Visti

-Il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Pianificazione E Patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs 267/2000;

-Il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Amministrativo Finanziario, ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs 267/2000;

- il parere del collegio dei Revisori dei Conti, verbale n. 22/2022;

-lo Statuto Comunale;

-il D.Lgs. 267/2000;

Con la seguente votazione:

Consiglieri presenti n. 15

Consiglieri votanti n. 14

Consiglieri astenuti n. 1 (Milani Stefano)

Voti favorevoli n. 11 (Barletta D., Madè, Ferrario, Di Bella, Giammella, Faravelli, Barletta L., Meroni, Elia, Serra, Micalizzi).
Voti Contrari n. 3 (Macrì, Milani Alberto Carlo, De Angelis,)

DELIBERA

Per tutte le ragioni espresse in premessa, qui richiamate e da intendersi ritrascritte;

1. Di approvare la proposta N .48 del 14/10/2022 del Settore Pianificazione E Patrimonio avente ad oggetto: "DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)", sottoscritta dal direttore del Settore Pianificazione E Patrimonio Geom. Marcello Ceriani che viene allegata alla seguente deliberazione a formare parte integrante e sostanziale di essa.

2. Di approvare, ai soli fini dell'attività di liquidazione e di accertamento di cui alla Legge n. 296/2006 (legge finanziaria anno 2007), i valori venali delle aree fabbricabili dal 1° gennaio 2023 così come indicati nella tabella di cui alla relazione allegata alla proposta n. 48 del 14/10/2022 quale parte integrante e sostanziale della medesima.

3. Di stabilire che nelle operazioni di accertamento delle dichiarazioni rese dai contribuenti si debbano considerare conformi quelle dichiarazioni che, rispetto ai valori stabiliti con la presente deliberazione, abbiano una tolleranza compresa nel 15% in più o meno.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

All'unanimità di voti e quindi con n. 15 voti favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano, su n. 15 consiglieri presenti e votanti

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000, stando l'urgenza nel provvedere.

Dopo la votazione il Consigliere Macrì consegna al Presidente Serra le allegate n. 4 mozioni.

Dello svolgimento della seduta verrà messa agli atti della Segreteria Istituzionale trascrizione completa, successivamente allegata alla deliberazione di approvazione dei verbali delle sedute precedenti.

Il Presidente, terminati gli argomenti, chiude i lavori del Consiglio alle ore 20.04

Allegati:

- a) Proposta N. 48 del Settore Pianificazione E Patrimonio
- b) Parere regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs n. 267/2000
- c) Parere regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs n. 267/2000

DELIBERAZIONE C.C. N. 51 DEL 14/11/2022

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

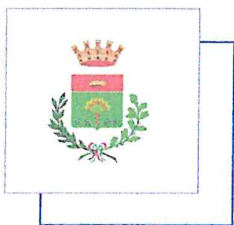
IL PRESIDENTE
AVV. ROSANNA SERRA

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA ROBERTA BELTRAME

X La presente deliberazione viene resa immediatamente eseguibile dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 134, comma 4, Testo Unico D.L.gs. n.267/00

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA ROBERTA BELTRAME

Data 14/11/2022



**CITTÀ DI GARBAGNATE MILANESE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**

PROPOSTA N. 48 DEL 14/10/2022 - SETTORE PIANIFICAZIONE E PATRIMONIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI AI SOLI FINI DEGLI
ACCERTAMENTI SULL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU)**

Richiamate:

- La deliberazione n. 41 del 22 dicembre 2021 approvata dal Consiglio Comunale avente ad oggetto: "Approvazione Documento Unico di Programmazione 2022-2024 integrato con nota di aggiornamento, ai sensi del comma 1 dell'art. 170 del D.Lgs. n. 267/2000, e del bilancio di previsione 2022-2024 e relativi allegati";
- La deliberazione n. 130 del 29 dicembre 2021 di Giunta Comunale avente come oggetto: "APPROVAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE (PEG) PER IL PERIODO 2022-2024";

Richiamati

- la legge 27/12/2019, n. 160 (legge stabilità anno 2020) che disciplina l'imposta municipale propria (IMU)
- il comma 740 dell'art1 della legge 27/12/2019, n. 160 , che tra i presupposti dell'imposta prevede il possesso di aree fabbricabili;
- il comma 746 dell'art1 della legge 27/12/2019, n. 160 , che definisce la base imponibile delle aree fabbricabili nel valore 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 e ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Considerato che la precedente deliberazione di approvazione dei valori per il nostro territorio, è stata approvata nel novembre 2014 (del.n. 63 del 28/11/2014) e che da allora, oltre alle varizioni economiche, è subentrata anche la variante generale al Piano di Governo del Territorio, che approvata dal Consiglio in data 02/02/2022 è definitivamente entrata in vigore con la pubblicazione sul BURL il 04/05/2022;

Documento informatico sottoscritto digitalmente da MARCELLO CERIANI ai sensi degli artt. 20 e 21 e segg. D.Lgs 82/2005.



CITTÀ DI GARBAGNATE MILANESE CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Visto che la variante generale ridefinisce in modo sostanziale buona parte delle destinazioni d'uso delle aree nel nostro comune, in particolare con la creazione di diverse destinazioni di più ampia possibilità di sviluppo per le zone ex produttive utilizzando altresì parametri diversi da quelli in precedenza utilizzati nel PGT;

Considerato che la stessa variante ridefinisce anche due macro aree che avranno particolare rilievo sul territorio ed in particolare l'area ex Fiat – Alfa Romeo, non risulta più avere una classificazione urbanistica produttiva ma viene già definita come Ambito strategico di Rilevanza sovracomunale, dove gli sviluppi urbanistici e le destinazioni d'uso saranno differenziate e per l'area del comparto Commerciale del PE4, viene, pur con la necessità di revisione della convenzione tutt'ora in essere, già esclusa la possibilità di un grande struttura di vendita, prevedendo nella Relazione di Piano, anche per quest'area uno sviluppo multifunzionale;

Vista la proposta del Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio che, nella relazione tecnica di esame dei valori, e nelle relative tabelle di valutazione allegata quale parte integrante della presente deliberazione, indica i nuovi valori di riferimento per ciascuna nuova destinazione definita nella variante generale al PGT per le aree edificabili;

Atteso che i suddetti valori sono stati determinati per quanto possibile, da un'analisi sulla scorta delle indicazioni che vengono periodicamente pubblicate dall'Agenzia del Territorio nonché sulla base delle informazioni ricavate analizzando i valori indicati nella pubblicazioni degli operatori immobiliari del territorio, ed applicando comunque parametri di incremento che sono ricompresi, tranne specifici casi dettagliati, nell'incremento ISTAT di rivalutazione per il periodo intercorso tra la precedente deliberazione ed oggi (11/2014 -08/2022) ;

Ritenuto di condividere la proposta di aggiornamento dei valori ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale propria (IMU) sulle aree edificabili, sulla base delle destinazioni urbanistiche previste nella variante generale al PGT ed in base alla valutazione degli stessi risultante nella relazione di analisi tecnica e dalla tabella allegata;

Ritenuto altresì:

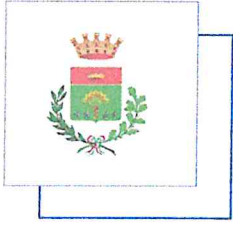
- di stabilire che nelle operazioni di verifica delle dichiarazioni rese dai contribuenti si debbano considerare conformi quelle dichiarazioni che, risultino contenute nella percentuale di tolleranza pari al 15%, in più od in meno, rispetto ai valori stabiliti con la presente deliberazione;
- di procedere all'eventuale revisione dei valori approvati con la presente deliberazione nel momento in cui si potranno effettivamente verificare sbalzi economici nell'effettivo andamento delle contrattazioni del mercato immobiliare, anche rispetto allo sviluppo del nostro territorio

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Direttore del Settore Pianificazione e gestione del patrimonio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, Testo Unico D.Lgs n. 267 del 18.8.2000;

PER QUANTO SOPRA ESPOSTO, SI PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO
SEGUE:

1. di approvare, ai soli fini dell'attività di liquidazione e di accertamento di cui alla Legge n. 296/2006 (legge finanziaria anno 2007) , i valori venali delle aree fabbricabili dal 1° gennaio 2023 così come indicati nella tabella di cui alla relazione allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso:

Documento informatico sottoscritto digitalmente da MARCELLO CERIANI ai sensi degli artt. 20 e 21 e segg. D.Lgs 82/2005.



**CITTÀ DI GARBAGNATE MILANESE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**

2. Di stabilire che nelle operazioni di accertamento delle dichiarazioni rese dai contribuenti si debbano considerare conformi quelle dichiarazioni che, rispetto ai valori stabiliti con la presente deliberazione, abbiano una tolleranza compresa nel 15% in più o meno.
3. Propone inoltre di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del T.U. D.L gs n. 267 del 18.8.2000.

Allegati:

- Relazione tecnica - esame dei valori immobiliari;
- tabella incremento valori 2014 all'indice ISTAT;
- tabella nuovi valori PGT 2022;
- parere di regolarità tecnica ex art. 49, co. 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Documento istruttorio del 18/10/2022

e firmato da MARCELLO CERIANI

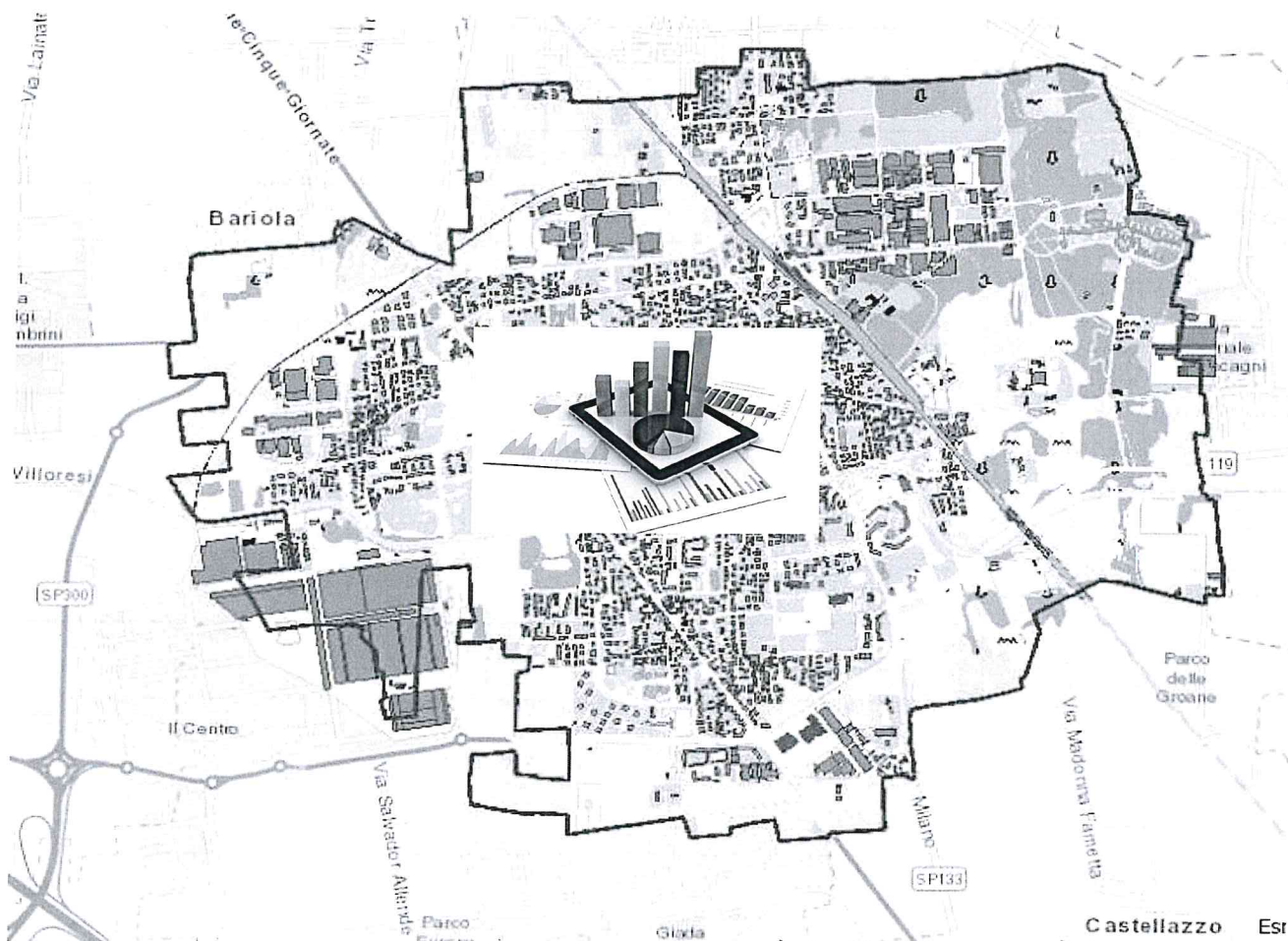


Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milane.se.mi.it

Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio

Tabella

**di determinazione dei valori medi delle aree edificabili
ai soli fini degli accertamenti delle imposte sugli immobili.**



**Aggiornamento dei valori
anno 2022 variante generale al PGT**

ottobre 2022

Tabella valori 2014 con incremento ISTAT

<i>classificazione urbanistica zona</i>	<i>ubicazione</i>	<i>indici di edificabilità 2014</i>	<i>valori PGT 2014</i>	<i>media dei valori</i>	<i>Variazione istat + 13,30%</i>
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO TUC R4, R5					
Tessuto residenziale	tutte le zone	da 0,4 a 0,5 mq/mq	Da € € 139 ad € 155	147,80 €	€ 167,48
AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT					
ATR -residenziale	tutte	da 0,40 mq/mq	€ 145,00		164,29 €
ATR- produttivo	tutte	da 0,80 mq/mq	€ 98,00		111,03 €
ATR -commerciale	tutte	da 0,50 mq/mq	€ 119,00		134,83 €
ATU -residenziale	tutte	da 0,30 mq/mq	€ 125,00		141,63 €
ATU- produttivo	tutte	da 0,80 mq/mq	€ 98,00		111,03 €
ATS	tutte	da 0,30 mq/mq	€ 41,00		46,45 €
AREE IN AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI					
aree destinate ad infrastrutture e mobilità	tutte		€ 41,00		46,45 €
aree sottoposte a vincoli infrastrutturali delle mobilità e reti tecnologiche	tutte		€ 41,00		46,45 €
Ambiti di Compensazione - AC	tutte	0,10 mq/mq	€ 41,00		46,45 €
Aree Servi Privati	tutte		€ 77,00		87,24 €
altre destinazioni non evidenziate in tabella	tutte		€ 41,00		46,45 €
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE *					
RESIDENZIALI					
Piano Integrato d'intervento	Via Vittorio Veneto	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 5	Groane	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 15	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 16	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 11	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
Piano Integrato d'intervento	Via Signorelli	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
Piano Integrato d'intervento	Via Roma (ex Mokarabia)	come da Piano approvato	€ 145,00		164,29 €
PE 18	Serenella	come da PRG	€ 145,00		164,29 €
TERZIARIO - COMMERCIALE					
PE 4	Via Peloritana	come da Piano approvato	€ 119,00		134,83 €

PE 20	Via Peloritana	come da PRG	€ 119,00		134,83 €
Piano Integrato d'intervento	Peloritanna- confine comune di	come da Piano approvato	€ 119,00		134,83 €
PE 17	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 119,00		134,83 €
Piano Integrato d'intervento	Fornace Maciacchini	come da Piano approvato	€ 119,00		134,83 €

Tabella nuovi Valori delle aree destinazioni PGT 2022			
<i>classificazione urbanistica zona</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>indici di edificabilità PGT 2022 - if</i>	<i>valori aree PGT 2022</i>
Tessuto urbano consolidato -TUC			
Nuclei di antica formazione NAF	tutte	= esistente	€ 117,00
Tessuto residenziale a impianto unitario - TR1	Tutte	= esistente	€ 117,00
Tessuto residenziale a impianto unitario TR2 e TR3	Tutte	da 0,4 a 0,5 mq/mq	€ 165,00
Tessuto produttivo TP	tutte	0,8 mq/mq	€ 117,00
Tessuto Attivita' economica TAE	tutte	0,8 mq/mq	€ 150,00
Tessuto Commerciale TC	tutte	0,8 mq/mq	€ 150,00
ambiti soggetti a permesso di costruire Convenzionato	tutte	da 0,3 a 0,5 mq/mq + iv	€ 165,00
Pianificazione Attuativa Vigente	vedi allegata tabella *		
Tessuto residenziale non evidenziato in tabella	tutte		€ 46,00
Ambiti di trasformazione AT			
ATR -residenziale	tutte	0,4 mq/mq + iv	€ 165,00
ATR- produttivo	tutte	da 0,8 mq/mq	€ 117,00
ATR -commerciale	tutte	da 0,5 mq/mq	€ 150,00
ATR -attività economiche	tutte	da 0,6 a 0,8 mq/mq. + iv	€ 150,00
ATR -ricettivo	tutte	0,4 mq/mq + iv	€ 150,00
ATU -residenziale	tutte	da 0,3 mq/mq + iv	€ 142,00
ATU- produttivo	tutte	da 0,8 mq/mq + iv	€ 117,00
ATS	tutte	da 0,3 a 0,5 mq/mq + iv	€ 145,00
Ambiti di Compensazione - AC	tutte	0,1 mq/mq	€ 46,00
Ambito strategico di rilevanza sovvracomunale ex Alfa Romeo		come da ADP	€ 145,00
Aree in ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi			
aree destinate ad infrastrutture e mobilità	tutte		€ 46,00
aree per attrezzature e impianti tecnologici	tutte		€ 46,00
Aree Servi Privati	tutte		€ 87,00
aree edilizia residenziale sociale	tutte		€ 87,00
altre destinazioni non evidenziate in tabella	tutte		€ 46,00
Aree nel Parco regionale delle Groane			
zone edificate	tutte		€ 115,00
zone fornaci	tutte		€ 125,00
Pianificazione Attuativa Vigente *			
PE 15	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 165,00
PE 18	Serenella	come da Piano approvato	€ 165,00
Terziario - Commerciale			
PE 4	Via Peloritana		€ 170,00
PE 17	S. Maria Rossa	come da Piano approvato	€ 135,00

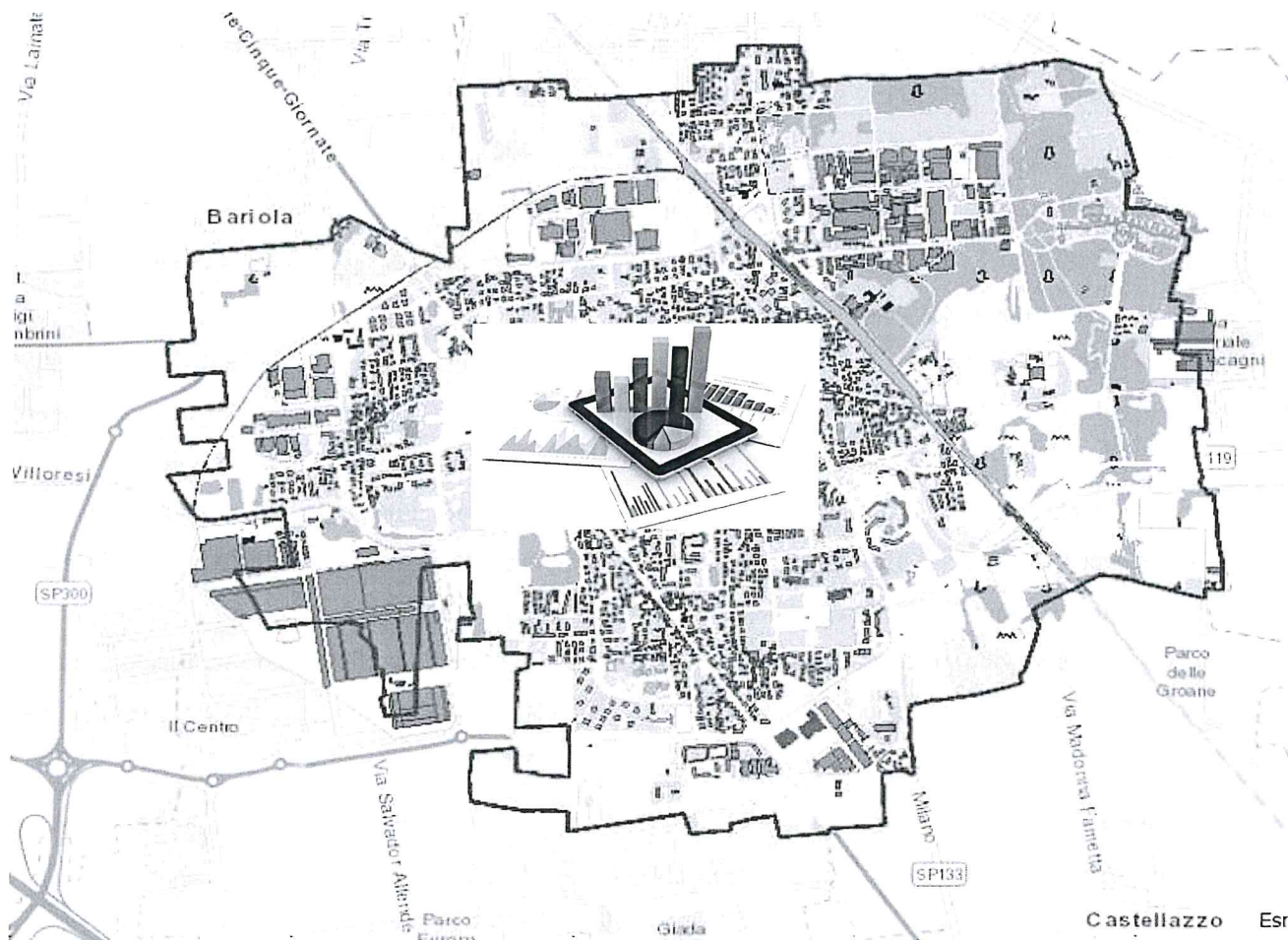


Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milane.se.mi.it

Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio

Relazione tecnica

**Determinazione dei valori medi delle aree edificabili
ai soli fini degli accertamenti delle imposte sugli immobili.**



**esame dei valori immobiliari
comparazione valori ad indici urbanistici**

**Aggiornamento dei valori
anno 2022 variante generale al PGT**

ottobre 2022



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio

Analisi preliminare

Con il D.lgs 446/97 il legislatore ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, 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 (sugli immobili) sia stata versata sulla base di valore non inferiore a quello predeterminato, con lo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenziosi.

- l'art. 2 del D.Lgs. 504/92 definisce l'area "fabbricabile" come "l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità".
- L'art. 5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'ICI da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore "venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Tali indicazioni sono poi state confermate nelle modifiche normative che hanno modificato l'IMU con la legge di stabilità anno 2020, L. 27/12/2019 n. 160, che già erano state integrate con la L. 296/2006 (Legge finanziaria 2007).

Il nostro comune, con la deliberazione Consigliare n. 63 del 28.11.2014, aveva aggiornato detti valori, con il passaggio dal Piano Regolatore Generale (PRG) al Piano di Governo del Territorio (PGT), prevedendo una diversa e più varia classificazione delle aree sia per destinazioni d'uso che per indici di fabbricabilità.

Con tale aggiornamento i valori erano stati convertiti e riparametrati alle nuove aree senza però apportare incrementi ai valori definti nell'anno 2001.

La variante generale al vigente PGT, approvata dal Consiglio Comunale in data 02.02.2022 con la deliberazione n. 2 ha introdotto ulteriori modificazioni agli azionamenti urbanistici che necessitano quindi di una nuova riparametrizzazione dei valori contenuti nella precedente deliberazione Consigliare.

L'analisi dei valori era stata eseguita nel 2014 mantenendo i valori del PRG del 2001, dando atto che non vi era stato significativo aumento dei prezzi di mercato, come risultava dalla Relazione allegata alla deliberazione Consigliare n. 63/2014.

Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese

Sito istituzionale: www.comune.garbagnate-milanese.mi.it - PEC: comune@garbagnate-milanese.legalmail.it
Mail: pgt@comune.garbagnate-milanese.mi.it - Tel. 02.78618.250-252-268- fax 029952515 - P.IVA 00792720153

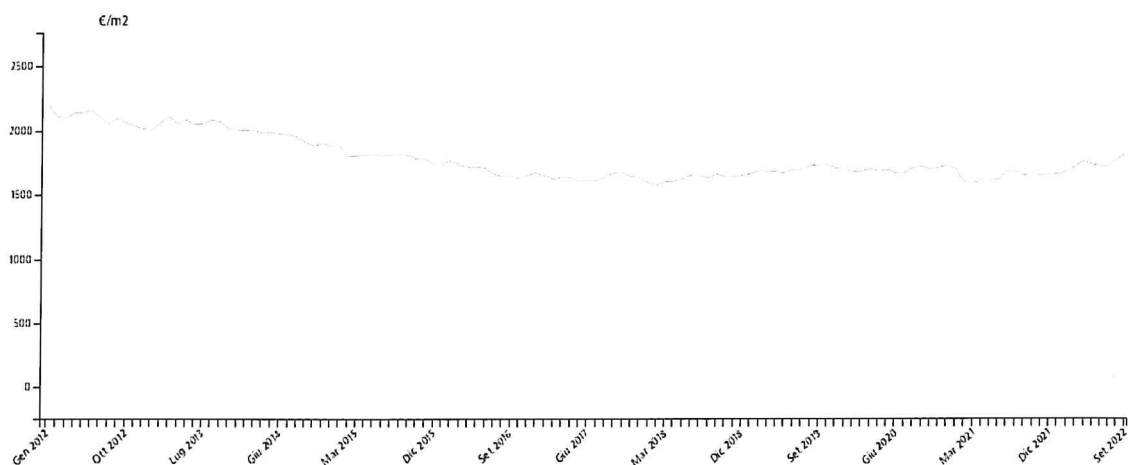


Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio

Anche nel periodo relativo all'attuale analisi il mercato ha avuto un andamento altalenante con valori del mercato immobiliare che hanno subito le varie oscillazioni anche rispetto agli eventi generali che hanno caratterizzato il periodo (pandemia, guerra ecc.ecc.).

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, il mercato dopo un fase di rialzo ha avuto un momento di stagnazione e la ripresa che era in qualche modo ripartita oggi continua pur in una fase di momentaneo di rallentamento.



(fonte Idealista.it)

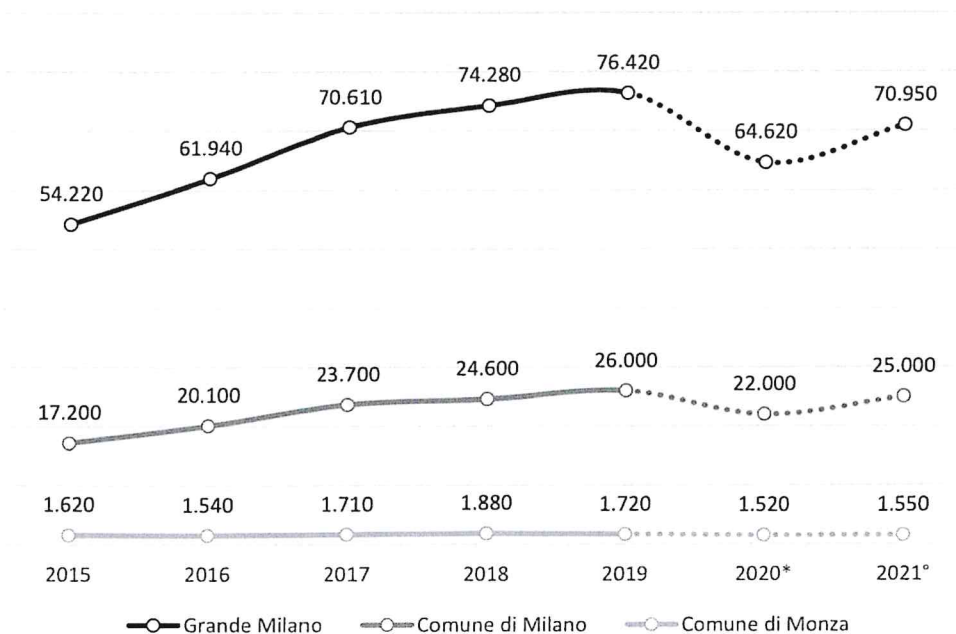
Ultimamente, però nella provincia di Milano, ma anche in generale nel nostro Paese, è possibile riscontrare una ripresa del mercato.

Gli esperti del mercato immobiliare, ritengono che nella provincia di Milano si siano instaurate tutte le potenzialità per un futuro prospero dal punto di vista del mercato. Soprattutto sono gli immobili di nuova costruzione che nei prossimi anni manterranno un buon trend grazie alle loro caratteristiche di efficienza energetica.

Inoltre in tutto questo contesto bisogna considerare i numerosi bonus per gli edifici a risparmio energetico, per la loro ristrutturazione, che saranno fondamentali per far rivalutare anche le case usate.



Andamento delle transazioni residenziali nella Grande Milano (unità)



* stima, ° previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Definizione del valore venale delle aree

Nella presente stima si ipotizza un lieve aumento dei prezzi di compravendita degli immobili, che è sostanzialmente l'aumento dei valori immobiliari dal 2014, che nell'ultimo periodo è anche dovuto all'aumento dei costi della costruzione.

Altri elementi da considerare per la determinazione dei valori oltre ai riferimenti del P.G.T. sono le indicazioni che lo stesso mercato immobiliare richiede; in particolare per definire il valore delle aree si deve riferirsi a:

- parametri urbanistici edilizi e territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione la superficie del lotto, la superficie massima realizzabile ed i possibili ulteriori sviluppi per aree macro;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato una volta immesso nel mercato.



Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle norme tecniche del PGT, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che ipotizziamo, ai fini della presente stima nel 20,00% , in virtù delle considerazioni che di seguito si evidenziano.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile, in quanto ufficiale, è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

Per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, dovremo considerare i seguenti dati :

1. *superficie dell'area;*
2. *indice di fabbricabilità dell'area;*
3. *superficie realizzabile del fabbricato (SL);*
4. *valore del fabbricato al mq (V. O.M.I.);*
5. *capitalizzazione del reddito;*

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, qualora non definita esplicitamente dalla norma urbanistica, cioè la superficie espressa in mq del fabbricato realizzabile.

Una volta in possesso di detto dato per arrivare alla determinazione del valore del terreno si dovrà applicare la percentuale di incidenza del valore dell'area che abbiamo ipotizzato nel 20,00% del valore del fabbricato ultimato.

Per quanto riguarda la capitalizzazione si ritiene di applicare il saggio medio del 5%, comprensivo di spese ed ammortamento, valutandolo per 3 anni (tempi di realizzazione immobile).

Si ottiene quindi la seguente formula:

$$V = (S.L. \times V.O.I. \times 20\%) / (1+r)^n$$

dove:

- *V è il valore venale del terreno ai fini tributari;*
- *S.L. è la superficie lorda della costruzione realizzabile*
- *V.O.I. è il valore della costruzione - residenziali nuove - desunto dall'O.M.I.*
- *(1+r) è l'attualizzazione per gli anni.*

Per giungere al valore del terreno riferito al mq basterà quindi dividere il valore sopra determinato per la superficie dell'area interessata.



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio

Esempio per un terreno di mq. 1.000,00 con indice edificabile - if = 0,5mq/mq

Valore area = (mq. 1.000,00 x 0,5 x € 2.000,00 x 20%) / 1,158 = € 172.711,57

che trattandosi di un terreno di mq. 1.000,00 corrisponde ad un valore al mq. di

€ 172.711,57/1.000 = €/mq. 172,71

Pur con un esempio molto semplificato e senza entrare nelle definizioni dei particolari parametri che possono incidere per la determinazione dell'effettivo valore delle aree, l'importo che emerge da questa semplice analisi, evidenzia la congruità dei valori espressi nelle successive tabelle.

Tali valori vanno inoltre rapportati ad ogni particolare condizione sulla localizzazione, dimensione, fruibilità dei servizi, dotazioni delle urbanizzazioni ed un insieme di altre cause che modificano il valore dell'area.

Si ritiene anche che la previsione contenuta anche nelle precedenti deliberazioni che tali valori possa avere oscillazioni che possano incidere sul valore delle aree, per giustificate motivazioni, sia ancora prevedersi con un variazione pari al 15% .

Criteri di valutazione

Per la valutazione dei prezzi che portano ai valori da applicarsi alle aree per la definizione dei tributi dovuti, oltre a quanto sopra evidenziato, il riferimento è quello base utilizzato sin dall'introduzione dell'ICI.

Le aree sono edificabili quando sono inserite nel PGT in zona che ammette l'intervento edilizio ed è quindi la vocazione edificatoria all'area con un indice definito, che porta alla classificazione della stessa.

Nell'ambito del PGT sono quindi chiaramente definite le aree edificabili con la relativa capacità edificatoria sulla base della quale vengono applicati i valori.

Nella definizione dei nuovi importi si è eseguita una particolare analisi per due macro ambiti che nel PGT hanno la previsione di una diversa destinazione di uso delle aree rispetto alla precedente pianificazione; stiamo nel particolare parlando dell'*ambito dell'ex Alfa Romeo e di quella del cantiere del PE4*, che con il loro sviluppo porteranno ad una grossa riqualificazione del territorio ed alle quali vanno assegnati valori determinati dalle loro specificità.



PE4

La consapevolezza è che le previsioni che erano state inserite nel precedente PRG e riportate nel PGT del 2014, pur con una convenzione tutt'ora vigente, non sono più attuali; il nuovo PGT, pur dovendosi confrontare con una convenzione tutt'ora in essere, ha attivato un ragionamento differente, sia rispetto alle funzioni da insediare che alla configurazione dell'ambito in rapporto alla città.

La relazione generale del PGT nel documento di Piano, riporta le seguenti indicazioni per l'elaborazione del nuovo progetto:

“La realtà è che il piano attuativo vigente potrà e dovrà con tutta probabilità essere ripensato. Le condizioni a contorno infatti sono notevolmente mutate e alcune previsioni contenute nella convenzione non risultano più strategiche e difficilmente realizzabili. Il progetto vigente prevede la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita che si colloca al centro dell'area con andamento nord sud parallelo alla Varesina e la realizzazione di importanti infrastrutture viarie, che avrebbero dovuto disegnare la Variante alla Varesina. La realizzazione del centro commerciale di Arese, nelle immediate vicinanze, ha di fatto determinato la messa in discussione dell'intero progetto, fermo da anni. Oggi appare necessario ripensare, nonostante la convenzione sia tuttora vigente, l'ambito nel suo impianto generale e nelle funzioni, proponendo una soluzione sostenibile che sia in grado di riattivare il progetto. Appare centrale la necessità di definire un nuovo mix funzionale, con il forte ridimensionamento della componente commerciale e l'integrazione di altre funzioni, sia terziarie che residenziali. La ridefinizione delle previsioni dovrà essere guidata dal progetto dello spazio pubblico, con punti fermi e priorità: riconnettere Bariana al resto della città.”

Con la variante al PGT si sono quindi fornite indicazioni generali per lo sviluppo dell'area in questione, particolarmente complessa nelle sue articolazioni urbanistiche. Nella valutazione dei nuovi valori vengono quindi presi in considerazione parametri e costi generali dell'area, che con il nuovo sviluppo potrà avere diverse vocazioni urbanistiche.

L'area risulta altresì centrale nel territorio ubicata su alcune direttrici strategiche e nella considerazione effettuate si deve anche tenere, in considerazione l'attrattiva delle aree stesse, anche dovuta alla loro ubicazione in zone che hanno maggiore pregio rispetto ad altre zone.

Area ex Fiat -Alfa Romeo

Il PGT individua l'area come come “Ambito Strategico di rilevanza sovracomunale” e l'attuazione delle previsioni urbanistiche della stessa avverrà mediante la stipula di un Accordo di Programma, che sarà esteso all'intera area, con un'integrazione al precedente accordo sottoscritto dai comuni di Arese e Lainate.

La particolare complessità della trasformazione dell'area porta comunque di fatto ad una sostanziale modifica della destinazione urbanistica della stessa, che nel precedente Piano era stata mantenuta a vocazione industriale come “tessuto produttivo”.



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio

Le nuove funzioni insediabili saranno molteplici e quindi il valore assegnato e il frutto di un mixage di tutte le funzioni ammesse nell'area .

Determinazione dei valori nuovo PGT

Dall'analisi effettuata, si è constatato che l'andamento del mercato è condizionato da un insieme di fattori che portano a termini di raffronto completamente diversi e gestiti da più parametri, e per questo è stato ritenuto opportuno rapportarsi ad un unico valore in base all'effettiva destinazione d'uso delle aree.

Come evidenziato nelle premesse il particolare momento che sta affrontando il mercato porta a valori dissonanti con notevoli differenze dei prezzi tra l'usato ed il nuovo.

Il mercato si sta adeguando alle nuove esigenze degli utenti/clienti che vedono le migliorie ai fini del contenimento del consumo energetico ed in particolare, la classificazione energetica degli edifici, come parametro base per procedere all'acquisto degli immobili.

Nelle nuove valutazioni si è poi optato per la definizione di un valore unico valutato sulla scorta di valori mediati tra i precedenti importi, in base dell'effettiva destinazione urbanistica delle aree; il valore dell'area sarà quindi definito sulle funzioni ammesse nelle aree interessate e quindi i valori potranno differenziarsi se un'area risulti essere residenziale o commerciale, produttiva o ricettiva, per attività economiche o comunque per tutte le destinazioni previste nella variante generale al PGT. Altro parametro sarà la modalità di attuazione degli interventi, e cioè lo strumento che il privato dovrà porre in essere per attuare la realizzazione dell'intervento nel suo lotto, parametro che va quindi inserito nella determinazione del valore. Titolo abilitativo diretto, piuttosto che convenzionato o in piano attuativo, sono strumenti diversi che incidono sui costi e sulle modalità operative per giungere alle realizzazioni edilizie,

Conclusioni

Sulla base delle analisi di mercato effettuate e sulla scorta dei dati raccolti si è verificato un andamento del mercato in lieve crescita, mentre negli ultimi 8 anni, l'incremento dell'indice ISTAT, relativo all'indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, è cresciuto (novembre del 2014 – agosto 2022), del 13,30%.

Se si considera che nella precedente riformulazione, i valori (anno 2014), proprio per la particolarità dell'andamento del mercato, non erano stati modificati, i valori oggi applicati sono quelli che erano stati definiti nell'anno 2001; nel periodo considerato (2001/2022) l'indice ISTAT ha avuto un incremento superiore al 40%.



Piazza De Gasperi, 1 - 20024 Garbagnate Milanese
www.comune.garbagnate-milanese.mi.it

Settore Pianificazione e gestione del Patrimonio

I nuovi importi stabiliti nelle successive tabelle sono quindi stati definti, riportando per quanto parametrizzabile con il nuovo PGT, un incremento che resta contenuto rispetto all'incremento dell'indice ISTAT, ad oggi del 13,3%, tranne specifici casi evidenziati nella presente e derivanti dalle nuove previsioni urbanistiche.

L'analisi è composta oltre che dalla presente relazione, anche dalle tabelle di comparazione agli incrementi ISTAT e da quella di definizione dei nuovi valori, determinati in base alle nuove destinazione urbanistiche delle aree.

Garbagnate M.se li, 10 ottobre 2022

Il Direttore Settore
Pianificazione e gestione Patrimonio
Marcello Ceriani

Elaborati di progetto:

- relazione tecnica
- tabella incremento valori 2014 indice ISTAT
- tabella nuovi valori PGT 2022

