

CITTA' DI VAREDO Provincia di Monza e della Brianza		NUMERO 139	DATA 16/11/2015
OGGETTO:	DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE GENERALE PGT.		

Verbale di deliberazione della GIUNTA COMUNALE

L'anno Duemilaquindici il giorno sedici del mese di Novembre alle ore 19:30 nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge Comunale e Provinciale, convocata la Giunta Comunale, sono intervenuti i signori:

N°	Componenti	Presente
1	MARZORATI DIEGO - Sindaco	S
2	BENI PIERINO - Vice Sindaco	S
3	FIGINI FABRIZIO - Assessore	S
4	DE SIMONE ANDREA - Assessore	S
5	FIGINI MATTEO - Assessore	S
6	PONTI IVANO CARLO - Assessore	S

Ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 0

Assiste il Segretario Comunale Dr. **LUCA SPARAGNA**

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. **DIEGO MARZORATI** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO:	DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE GENERALE PGT.
-----------------	---

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che con deliberazione di C.C. n. 40 del 06.08.2015 è stata adottata la variante generale al Piano di Governo del Territorio che ha riconsiderato il regime delle aree edificabili del territorio comunale;

Dato atto:

che la più recente giurisprudenza ha riconosciuto che un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di piani attuativi con conseguente necessità di dichiarazione di corresponsione della relativa IMU/TASI;

che a seguito della legge finanziaria per l'anno 2003 (art. 31, comma 20, della Legge 289/2002) è fatto obbligo ai comuni di comunicare ai proprietari il cambio di destinazione di un terreno qualora tale modifica attribuisca natura fabbricabile ad un terreno, senza obbligo di comunicazione del relativo valore che deve essere dichiarato dal contribuente;

che la base imponibile delle aree fabbricabili (art. 5, comma 5, del D.Lgs 504/1992) è data dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'imposta, considerata la zona territoriale, l'ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso;

che il PGT determina gli indici di edificabilità che possono trovare espressione sul lotto stesso o, in virtù della perequazione urbanistica come prevista dall'art 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., essere generati da un lotto ed atterrare su un altro lotto per cui in sostanza anche alle aree destinate a servizi pubblici o d'interesse pubblico e generale (cd standard) possono competere diritti edificatori trasferibili;

che l'art 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che *"I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono commerciabili"*;

Dato atto che per quanto riguarda le aree edificabili, la variante generale del PGT esprime diritti edificatori espressi in mq/mq (metro quadro di superficie lorda di pavimento / metro quadro di area edificabile);

Ritenuto opportuno, almeno fino all'approvazione definitiva della variante generale al Piano di Governo del Territorio, mantenere per congruità/continuità le stesse valutazioni espresse nella deliberazione di C.C. n. 7 del 30.04.2010 ritenendo di assumere pertanto, ai fini della presente deliberazione, gli stessi valori delle aree fabbricabili pari a:

Destinazione		€/ mq SIp edificabile
Residenziale (zona A)		300,00
Residenziale (zona B)		500,00
Produttivo		250,00
Terziario		500,00
Commerciale		750,00
aree con diritti volumetrici pari a 0,1	(500 x 0,1 x 0,75)	37,50

Considerato:

che occorre valutare, nel determinare il valore delle aree fabbricabili, le prospettive temporali di sfruttamento del suolo e quindi il valore dell'area dalla data di adozione della variante generale al PGT (06.08.2015) a quella di efficacia (corrispondente con la data di pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione) per effetto dell'applicazione delle misure di salvaguardia;

che per le aree in corso di edificazione in virtù del previgente PRG:

- per i piani attuativi in corso e quindi approvati in vigenza di PRG e quindi considerate le capacità edificatore che esprimeva il PRG, si intendono confermare le tariffe già approvate con deliberazione di G.C. n. 136/2004;
- per il Piano Integrato di Intervento denominato Valera sono vigenti le specifiche tariffe determinate con deliberazione di G.C. n. 98/2006;

che per i piani attuativi e per gli interventi con provvedimento diretto (Permesso di Costruire o Denuncia d'Inizio Attività) in corso di realizzazione su aree edificate/edificabili in virtù del vigente PGT, per un criterio di continuità impositiva, si intendono confermare le tariffe già approvate con deliberazione di C.C. n. 7/2010;

Ritenuto pertanto di attribuire ai fini IMU/TASI:

- alle aree edificabili in conseguenza dell'adozione della variante generale al PGT e per effetto dell'applicazione delle misure di salvaguardia, i valori indicati nella tabella allegata (All. 1);
- alle aree edificabili in fase di realizzazione in virtù del previgente PGT di utilizzare le tariffe indicati nella tabella allegata (All. 2);

Visti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile resi rispettivamente dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale e dal Responsabile del Settore Risorse ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

Visto lo Statuto dell'Ente;

Con voti unanimi espressi nelle forme di Legge

DELIBERA

1. la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
2. di approvare, come specificato nelle tabelle allegate (All. 1 e All. 2) alla presente deliberazione, i valori ai fini IMU/TASI delle aree rese edificabili a seguito dell'adozione della variante generale al PGT avvenuta con deliberazione C.C. n. 40 del 06.08.2015;
3. di disporre affinché, ai sensi dell'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 446/97, i valori delle aree a fini IMU/TASI indicati nelle tabelle allegate (All. 1 e All. 2) alla presente deliberazione siano considerati valori minimi ai fini delle verifiche d'ufficio: il Comune pertanto rinuncerà ad accertare maggiori valori se l'imposta versata dal contribuente sarà calcolata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato dal Comune;
4. di dare atto altresì che per effetto dell'applicazione della misura di salvaguardia prevista dall'art. 13, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i. nel caso di aree edificabili sia per lo strumento urbanistico

vigente (PGT) sia per lo strumento urbanistico in salvaguardia (variante generale al PGT) per il periodo intercorrente tra l'adozione della variante generale al PGT e l'efficacia della variante generale al PGT il valore ai fini IMU/TASI attribuito al terreno dovrà essere quello più favorevole al contribuente (il meno oneroso);

5. di dare mandato ai Responsabili del Servizio Tributi/Responsabile IMU/TASI e del Servizio Urbanistica di comunicare ai proprietari il cambio di destinazione di un terreno qualora tale modifica attribuisca natura fabbricabile ad un terreno, senza obbligo di comunicazione del relativo valore che deve essere dichiarato dal contribuente;
6. di dare mandato al Sindaco, alla Giunta Comunale al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale, al Responsabile del Servizio Tributi/Responsabile IMU/TASI, ognuno per quanto di competenza, di espletare i successivi adempimenti conseguenti alla presente deliberazione;
7. di dichiarare il presente atto con votazione separata e con voti immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134, comma 4, del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
DIEGO MARZORATI

IL SEGRETARIO COMUNALE
LUCA SPARAGNA



Città di Varedo

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

TIPO ATTO: PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE GENERALE PGT.

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica favorevole relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° 133538 del 06/11/2015

Data 13/11/2015

**IL RESPONSABILE SETTORE LAVORI PUBBLICI E
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Bellè Mirco



Città di Varedo

Settore ECONOMICO FINANZIARIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

TIPO ATTO: PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU A SEGUITO ADOZIONE VARIANTE GENERALE PGT.

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità contabile favorevole relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° 133538 del 06/11/2015

Data 13/11/2015

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario
Baldoni Carla

Certificato di Pubblicazione

Io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme attestazione del Messo Comunale, certifico che copia della deliberazione di Giunta n° 139 del 16/11/2015 è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo comune il 18.11.2015 ove rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 18.11.2015 al 02.12.2015 ai sensi dell'art. 124, comma 1 del Tuel/DLgs 267/2000.

Dalla Residenza Municipale addì, 18.11.2015

IL SEGRETARIO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 134 C.3 del D.Lgs 267/2000 la Deliberazione n° 139 del 16/11/2015 diviene esecutiva dopo 10 giorni dalla data di pubblicazione.

VALORE AREE A FINI IMU/TASI - AREE EDIFICABILI PGT VIGENTE (delibera C.C. n.7/2010)

Documento. di Piano	Area I= indice Dv=diritto volumetrico.	Valore post efficacia PGT		Destinazioni
		€/mq		
Elaborato A 24	A1	//		Scuole Valera
	A2 (I 0.2)	100,00		Attualmente proprietà comunale
	A3 (I 0.6)	300,00		Attualmente proprietà comunale
	A4 (I 0.3)	150,00		Attualmente proprietà comunale
	A5 (Dv 0.2)	100 x 0.75 =75,00		Depuratore consortile
	A6	//		Palazzetto, carabinieri
	A7	//		Attualmente proprietà comunale
	B1 (I. 0.35/0.2)	Primo semestre 175,00	Post primo semestre 100,00	Residenziale
	B2 (I. 0.2)	100,00		Residenziale
	B3a (Dv 0.25/0.20)	Primo semestre 125 x 0.75 = 93,75	Post primo semestre 100 x 0.75 =75,00	
B3b (Dv 0.25/0.20)	Primo semestre 125 x 0.75 = 93,75	Post primo semestre 100 x 0.75 =75,00		
B4 (I 0.25/0.20)	Primo semestre 62,50	Post primo semestre 50,00	Produttivo	
B5 (I 0.25/0.20)	Primo semestre 62,50	Post primo semestre 50,00	Produttivo	
B5a (I 0.5)	250,00		Attualmente edificato	
B6 (I 0. 2 resid + 03 terz)	246,40		Attualmente in parte edificato	
B7	//		Villa Bagatti Valsecchi	
B8 (I 0.7)	175,00		Produttivo/Terziario	
B9 (I 0.2)	100,00		Terziario	
B10 (I 0.2)	125,00		Terzario/Commerciale	
B11 (I 0.1)	50,00		Terziario	
C1-C13 (Dv 0.1)	50 x 0.75= 37,50		Aree di riqualificazione ambientale	
C14 (Dv 0.25/0.2)	Primo semestre 125 x 0.75 = 93,75	Post primo semestre 100 x 0.75 = 75,00	Area di riqualificazione ambientale a ridosso del Viale della Villa Bagatti	
D1a (I 0.5)	250,00		Residenziale	
D1b (I 0.25/0.20)	Primo semestre 125,00	Post primo semestre 100,00	Residenziale	
D2 (I 0.2)	100,00		Residenziale	

Elaborato A 24	D3 (I 0.2)	100,00	Residenziale	
	D4	//	Attualmente edificato	
	D5 (I 0.5)	250,00	Attualmente edificato	
	D6	175,00	Produttivo	
	D7	//	Attualmente edificato	
	D8	125,00	Produttivo/Terziario	
	G1, G2 (Dv 0.5)	$250 \times 0.75 = 187,50$	Giardini privati	
	Aree G3, G4, G5 (Dv 02)	$100 \times 0.75 = 75,00$	Giardini privati	
	Aree M1-M18 (Dv 01)	$50 \times 0.75 = 37,50$	Riqualificazione SP 527	
	Area P1 (Dv 025/0.2)	Primo semestre $125 \times 0.75 = 93,75$	Post primo semestre $100 \times 0.75 = 75,00$	Area mercatale
	Aree S (Dv 02)	$100 \times 0.75 = 75,00$	Nuova viabilità	

Piano delle Regole C9 Art.	Area I= indice Dv=diritto olometrico	Valore post efficacia PGT	
		€/mq	
17	A	300,00	
18	B1	250,00	
19	B2	200,00	
21	D (0.5)	125,00	
//	Scheda A (I 0.5 produttivo)	125,00	
//	Scheda B (I 0.3 produt.)	75,00	
26	Fascia lungo Seveso (Dv 0.5)	$250 \times 0.75 = 187,50$	

**VALORE AREE A FINI IMU/TASI -AREE EDIFICABILI A SEGUITO VARIANTE GENERALE
AL PGT ADOTTATO**

Documento di Piano	Area I= indice di base Dv=diritto volumetrico.	Valore post adozione variante generale PGT €/mq	Destinazioni
Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano (all.1)	AT_01 (I=0,6)	300,00	Produttivo, terziario e commerciale
	AT_02 (I=0,4)	250,00	Terziario e commerciale
	AT_03 A (slp max mq 1.050 - st 4.597 mq)	110,00	Attualmente già edificato - Residenziale
	AT_03 B (I=0,3)	75,00	Produttivo
	AT_03 C (I=0,3)	75,00	Attualmente già edificato - Produttivo
	AT_04 (slp max mq 12.300 st 20.810 mq.)	300,00	Produttivo, terziario e commerciale
	AT_05 (I=0,6)	300,00	Attualmente proprietà comunale
	AT_05/a (I=0,35)	175,00	Residenziale
	AT_05/b (slp mq 1.626,34 st 1.627 mq.)	300,00	Residenziale
	AT_05/c	45,00 (vedi PII Valera)	Residenziale
	AT_06 (slp 6.450 st 15.810 mq.)	200,00	Produttivo, terziario e commerciale
	AT_07 (I=0,335)	165,00	Attualmente proprietà comunale
	ATS (I=0,7)	350,00	Parte attualmente già edificato - Residenziale, terziario e commerciale
Ambiti con diritti volumetrici art.12 comma 7 Piano delle Regole disposizioni attuative	ARP.1 (Dv 0.1)	50 x 0.75 = 37,50	Ambiti di ricomposizione paesaggistica
	ARP.4 (Dv 0.1)		
	ARP.2 (Dv 0.175)	87.5 x 0.75 = 65,62	Ambiti di ricomposizione paesaggistica
	ARP.3 (Dv 0.175)		
	ARP.5 (Dv 0.175)		
	ACA.1 (Dv 0.05)	25 x 0.75 = 18,75	Ambiti di consolidamento ambientale
	ACA.2 (Dv 0.05)		
	ARL.1 (Dv 0.15)	75 x 0.75 = 56,25	Ambiti di ricomposizione paesaggistica locale
ARL.2 (Dv 0.15)			
ARL.3 (Dv 0.15)			
ARL.4 (Dv 0.15)			

Piano delle Regole Disposizioni attuative Art.	Area I= indice di basa Dv=diritto volumetrico	Valore post adozione variante generale PGT €/mq	
15-16-17	A1-A2-A3	300,00	
18	B1 (I=0.5)	250,00	
19	B2(I=0.4)	200,00	
20	D (I=0.5)	125,00	
26	U.I. (I=0.4)	100,00	

VALORE AREE A FINI IMU/TASI DI AREE GIA' EDIFICABILI CON IL PREVIGENTE PRG

PIANI ATTUATIVI SU AREE LIBERE APPROVATI CON IL PREVIGENTE PRG ED IN CORSO
(si confermano le tariffe già approvate con deliberazione GC n. 136/2004)

ZONA urbanistica PRG	€/mq
Zona C: residenziale	100,00
Edilizia Economica Popolare	75,00
Zone D1, D2, D3	110,00
Zona D4	130,00

PIANI ATTUATIVI SU AREE EDIFICATE e, in generale, interventi che comportino demolizione e ricostruzione da realizzarsi in base al previgente PRG: dalla demolizione completa dei fabbricati preesistenti sino alla costruzione dei nuovi fabbricati per il terreno reso libero si applicano le tariffe per le corrispondenti aree del PRG determinate con deliberazione GC n. 136/2004

ZONA urbanistica PRG	€/mq
Zona A: residenziale	450,00
Zona B1: residenziale	450,00
Zona B2: residenziale	300,00
Zona B3: residenziale	225,00
Zona C: residenziale	100,00
Edilizia Economica Popolare	75,00
Zone D1, D2, D3	110,00
Zona D4	130,00

PII VALERA:

Trovano applicazione le tariffe determinate con deliberazione GC n. 98/2006