

# DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2013

---

## LA GIUNTA COMUNALE

### Richiamato:

- il comma 2 dell'art. 13 del D. L. 201/2011, che prevede che l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D. Lgs 504/92 e quindi anche le aree edificabili, ed il comma 3 del medesimo art. 13 che stabilisce che la base imponibile (dell'imposta municipale propria) e' costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5 co. 5 del D. Lgs 504/92, che a sua volta dispone specificatamente che per le aree fabbricabili il valore IMU e' costituito 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche ;
- l'art. 52 del D. Lgs 446/97;

### Vista:

- la relazione del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed edilizia Privata, allegata alla presente come parte integrante e sostanziale come "Allegato A", da cui si rileva che i valori minimi sono stati determinati in base alla destinazione funzionale degli azzonamenti di Piano come segue:

- per le aree comprese in zone a prevalente <b>destinazione residenziale:</b>	€/m <sup>3</sup>	<b>154,71</b>
- per le aree comprese in zone a prevalente <b>destinazione industriale/artigianale</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>108,30</b>
- per le aree comprese in zone a prevalente <b>destinazione commerciale/artigianale</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>265,40</b>

### Ritenuto:

- di adottare, nell'ambito della facoltà di indirizzo dell'attività' di gestione degli uffici, i valori minimi delle aree fabbricabili, con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali degli azzonamenti di Piano, come determinati dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata;
- di precisare che i valori determinati, di cui al punto precedente, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la propria circolare n. 296/E dell'anno 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività' di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti ai medesimi terreni;

Dato atto che il presente atto e' di propria competenza, vista la normativa vigente;

Visto il parere favorevole – regolarità tecnica – espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 267/2000,

Ad unanimità di voti favorevoli, espressi nei modi di legge

## DELIBERA

1. Fatto riferimento alle premesse che qui si intendono tutte richiamate ed assentite, di determinare i valori minimi delle aree fabbricabili, ai fini dell'imposta municipale propria come segue:

- per le aree comprese in zone a prevalente <b>destinazione residenziale:</b>	€/m <sup>3</sup>	<b>154,71</b>
- per le aree comprese in zone a prevalente <b>destinazione industriale/artigianale</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>108,30</b>
- per le aree comprese in zone a prevalente <b>destinazione commerciale/artigianale</b>	€/m <sup>2</sup>	<b>265,40</b>

2. Di precisare che i valori così determinati, non assumono per il comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività' di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti pubblici, scritture private e/o denunce di successione recenti, riferiti ai medesimi terreni;

3. Di precisare che, per mantenere la necessaria omogeneità con i precedenti parametri di calcolo, vengono conservati i criteri di riduzione e di incremento già previsti nelle tabelle allegate alle delibere degli anni passati, che di seguito vengono riportati, dando atto che la descrizione dei citati parametri è contenuta nella Relazione dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, Allegato A alla presente:

<b>pregio</b>	<b>indice di incremento per il particolare pregio della zona</b>	<b>(incremento da – a)</b>	<b>2 - 4</b>
<b>P.A.</b>	<b>obbligo di piano attuativo</b>	<b>(riduzione</b>	<b>0,75</b>
<b>E.P.</b>	<b>obbligo di realizzazione di edilizia popolare (o convenzionata)</b>	<b>(riduzione al)</b>	<b>0,5</b>
<b>ind.</b>	<b>Zone a destinazione artigianale/industriale soggette a P.A.</b>	<b>(riduzione del)</b>	<b>0,2</b>
<b>comm.</b>	<b>Zone a destinazione commerciale soggette a P.A.</b>	<b>(riduzione del)</b>	<b>0,2</b>

Inoltre, stante la necessità di provvedere con urgenza alla predisposizione dei modelli per il calcolo della base imponibile, visto l'art. 134, comma 4 del D. Lgs 267/2000, con successiva votazione unanime favorevole resa nelle forme di legge,

ULTERIORMENTE DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente "eseguibile".

**COMUNE DI CASATENOVO**  
Provincia di Lecco

**PARERI ALLEGATI ALLA DELIBERA DELLA G.C. N. 95**

**DEL 28/05/2013**

Visto, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica in ordine al presente atto, ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del T.U. D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

Casatenovo, lì 28.05.2013

**IL RESPONSABILE**  
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata  
f.to Antonio Meroni



# Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco

c.a.p. 23880

## Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata

### Allegato A

#### ***Determinazione dei valori venali dei terreni edificabili ai fini IMU per l'anno 2013***

#### **RELAZIONE**

Premesso:

- che si intende procedere alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di stabilire la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- che per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero ogni area/immobile che esprime comunque un potenziale edificatorio, ancorché residuale;
- che il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5, dell'art. 5 del D.Lgs 30/12/1992 n. 504 e, ai sensi del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU, questo Ufficio ha provveduto ad effettuare le necessarie e opportune ricerche, verifiche ed accertamenti del caso.

Il valore delle aree fabbricabili, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al minimo l'insorgenza di contenzioso e in vigore sino al 31/12/2005, è quello stimato nel 2000, continuamente aggiornato in base alle variazioni degli indici ISTAT.

Come detto nelle relazioni stilate per la determinazione dei valori per gli anni dal 2001 al 2005, per effetto della particolare situazione derivante dalla sovrapposizione dei due strumenti urbanistici (p.r.g. vigente e variante generale adottata e in salvaguardia), le cui previsioni non sempre collimavano, le transazioni, in generale, hanno interessato aree di modesta entità o hanno fornito dati non rilevanti per la formazione di nuovi valori di riferimento. Nel corso di questi anni, infatti, si sono notati incrementi di valore delle aree edificabili, a volte decisamente eccessivi, troppo diversificati per le singole zone omogenee, soprattutto imputabili alla scarsità di aree immesse sul mercato e non allineati con il prezzo di vendita dei fabbricati, per cui non è stato possibile determinare un valore medio di riferimento da cui derivare il valore per le singole zone omogenee.

Nel corso del 2005 e, soprattutto, con l'entrata in vigore della Variante Generale al PRG i prezzi hanno teso a stabilizzarsi e i listini delle agenzie di intermediazione hanno cominciato a riportare valori decisamente più omogenei e in linea con l'aumento del valore dei fabbricati.

Dalle rilevazioni effettuate si è potuto determinare un valore base di riferimento per le principali destinazioni di zona (residenziale, artigianale/industriale, terziario/commerciale). Dal bollettino della principale associazione di agenti immobiliari del Lecchese (FiAiP – Lecco), ad esempio (per l'anno 2005/2006), è stato rilevato un prezzo medio dei terreni a destinazione residenziale, con indice pari a 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, di € 155/m<sup>2</sup>, mentre per quelli a destinazione artigianale/industriale un prezzo medio di € 110/m<sup>2</sup>.

Da questi valori di riferimento, nel 2006, sono stati derivati i valori per tutte le Zone Omogenee costituenti l'azonamento della Variante Generale, incrementando percentualmente i valori utilizzati nel corso del 2005, adottando indici variabili tra il 10% e il 30%, a seconda dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso e della qualità delle aree.

Negli anni successivi i valori dei terreni hanno continuato ad aumentare diventando stabili attorno al 2010, subendo, successivamente, lievi e non significativi decrementi dovuti all'inizio della crisi del mercato immobiliare.

Dato atto che nel corso del 2012 non sono stati rilevati incrementi, per il perdurare della crisi che ha investito il settore immobiliare e delle costruzioni in genere ed al conseguente adeguamento del mercato, per l'anno 2013 non è stato previsto un aumento dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.