



# Comune di Casatenovo

Provincia di Lecco

Ufficio Urbanistica/Edilizia Privata

## **RELAZIONE: Determinazione dei valori venali minimi dei terreni edificabili ai fini IMU per l'anno 2023**

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 Unica (IMU);
- 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;
- il valore delle aree edificabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5, dell'art.5 del D.Lgs 504/1992 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.

Atteso che nel corso del 2014 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 2015 non è stato previsto un aumento dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Dato atto che nel corso degli anni 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 si sono registrati dei leggeri saldi positivi dell'andamento del mercato immobiliare per il numero di operazioni di compravendita mentre i prezzi degli immobili, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimangono sostanzialmente stabili (fonte sito Agenzia Entrate, Banca dati quotazioni immobiliari, pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare). Nel primo

semestre 2020, a causa dell'emergenza causata dalla pandemia da Covid-19, si è invece verificata una flessione delle compravendite immobiliari (fonte Agenzia delle Entrate, rilevazioni primo semestre 2020).

L'anno 2021 è stato invece caratterizzato da una ripresa del mercato immobiliare, con forti incrementi nelle vendite sia nel settore residenziale (primo trimestre 2021, +38,6% rispetto al medesimo periodo del 2020, fonte Agenzia delle Entrate) che nel settore terziario-commerciale (primo trimestre 2021 +51,3% rispetto al medesimo periodo del 2020, fonte Agenzia delle Entrate), che nel produttivo (primo semestre 2021 +43,6% rispetto al medesimo periodo del 2020, fonte Agenzia delle Entrate).

Più nel dettaglio, nel comune di Casatenovo (fonte Borsino Immobiliare), si è registrato un incremento del costo di vendita nel settore residenziale (+5,01%, con valore medio di 1.200,00 Euro/mq) per contro una riduzione in termini percentuali del numero di vendite (-5,26% nel settore residenziale, - 3,93% nel settore non residenziale).

Nel IV trimestre del 2022 (fonti sondaggio di Bancaltalia in collaborazione con l'Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa) nel mercato delle abitazioni, per la prima volta da metà dell'anno 2021, le valutazioni in diminuzione dei prezzi delle abitazioni hanno superato quelle di aumento, anche se per quasi due terzi degli operatori, i prezzi continuano a mantenersi stabili. Vi è anche la previsione che l'aumento dei prezzi al consumo inciderà negativamente sulla domanda di abitazioni e sui prezzi in vendita.

Per quanto attiene Casatenovo (fonte Borsino Immobiliare), si è registrato un incremento (su base annua) delle quotazioni immobiliari dello 0,28%, a conferma quindi di una sostanziale stabilità dei prezzi, un incremento delle vendite del settore residenziale (+29,19% pari a 187 unità), un lieve incremento di vendite nel settore non residenziale (+2,9%, pari a 32 unità), in un mercato di alta dinamicità.

Nell'anno 2021 con DGC n. 65 del 06.05.2021, è stato avviato il Procedimento di Variante Generale del PGT vigente, che determinerà una revisione delle destinazioni urbanistiche dei territori ricompresi nel confine comunale, attraverso l'adeguamento alla normativa vigente in materia di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana. L'adozione della variante dello strumento urbanistico è prevista entro la metà dell'anno in corso, mentre l'approvazione è in previsione entro la fine anno.

Ritenuto di non prevedere per l'anno 2023 una variazione dei valori venali minimi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica in attesa dell'adozione ed approvazione del nuovo strumento urbanistico generale e del conseguente adeguamento dei valori stessi, mantenendo quindi **la modalità di calcolo introdotta a seguito dell'adozione del PGT vigente per la determinazione del valore delle aree: a metro cubo edificabile (non più a metro quadrato) per le zone residenziali e a metro quadrato di superficie fondiaria per le zone a destinazione artigianale/industriale e per quelle a destinazione commerciale/direzionale. Il criterio adottato è utile inoltre per dare un valore ai "diritti edificatori" attribuiti, ad esempio, alle aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico comprese nel Piano dei Servizi.**

Tale determinazione comporta una notevole semplificazione nel calcolo del valore del terreno che si effettua in base alla reale capacità edificatoria (in base ai metri cubi realizzabili, per la residenza e al metro quadrato di superficie netta edificabile per l'industriale e per il commerciale/direzionale) tenendo così conto delle limitazioni volumetriche introdotte dal PGT.

Pertanto viene confermato il valore venale minimo base (indice di riferimento 1 metro cubo/metro quadrato) già utilizzato per la determinazione del valore per le singole zone omogenee a destinazione residenziale e quello a metro quadrato di superficie edificabile per le zone a destinazione artigianale/industriale e per quelle commerciali/direzionali.

**Uguualmente, 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.**

**Pertanto, i valori venali minimi delle aree fabbricabili, determinati al fine di stabilire la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al minimo l'insorgenza di contenzioso, vengono stabiliti come segue:**

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

Di seguito vengono riportati i parametri di incremento/riduzione da adottare per il calcolo, derivanti dalle precedenti delibere:

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

Al fine di fornire ulteriori elementi di comprensione, di seguito si riportano i citati parametri, approfondendo, dove necessario, la loro descrizione.

Descrizione della tabella:

**Pregio - indice di incremento per il particolare pregio della Zona**

Indica il pregio delle zone caratterizzate da edifici prevalentemente unifamiliari e di buona qualità, dove l'area necessaria per realizzare una determinata volumetria (e quindi l'area di pertinenza del fabbricato destinata a giardino) è notevolmente superiore (da 2 a 4 volte) a quella delle altre zone.

L'indice, oltre che dalle considerazioni di cui sopra, deriva dal rapporto tra il valore massimo e il valore minimo rilevati al momento della determinazione dei valori di base.

**P.A. - obbligo di piano attuativo**

Rappresenta un vincolo per gli operatori e/o per i proprietari in quanto i piani attuativi prevedono cessioni di aree (o monetizzazioni) e opere di urbanizzazione che hanno un'incidenza superiore agli oneri ordinari, pertanto, determina una riduzione del valore dell'area.

**E.P. - obbligo di realizzazione di edilizia popolare (o convenzionata)**

Anche l'obbligo di realizzare edifici di edilizia sovvenzionata o convenzionata rappresenta un onere per il proprietario in quanto tali edifici vengono immessi sul mercato a prezzi imposti e inferiori a quelli normalmente praticati, pertanto, anche in questo caso, l'obbligo determina una riduzione del valore.

**ind. - Zone a destinazione artigianale/industriale con obbligo di piano attuativo**

Indice di edificabilità ridotto per le Zone artigianale e/o industriali soggette a piano attuativo.

**comm. - Zone a destinazione commerciale con obbligo di piano attuativo**

Indice di edificabilità ridotto per le Zone Commerciali/direzionali soggette a piano attuativo.

Casatenovo, 13 aprile 2023 (data firma digitale)

Il Responsabile del Settore  
Urbanistica ed Edilizia Privata  
Ing. Polti Silvia

Documento informatico firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale)