	Ente <b>CITTÀ DI CASSANO D'ADDA</b> Provincia di Milano	sigla <b>G.C.</b>	numero <b>107</b>	Data <b>20.06.2013</b>
	<b>OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI.</b>			

◇ COPIA

## Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

L'anno DUEMILTATREDICI addì VENTI del mese di GIUGNO con inizio alle ore DICIASSETTE e TRENTA nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità di legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1 – MAVIGLIA ROBERTO	Sindaco – Presidente
2 – CAGLIO VITTORIO	Vicesindaco
3 – COLOMBO ANGELO	Assessore
4 – GAIARDELLI ANDREA	Assessore
5 – MERISI SIMONA	Assessore
6 – MORESCHI ARIANNA	Assessore

Presenti	Assenti
SI	
SI	
SI	
SI	
	SI
SI	
<b>5</b>	<b>1</b>

TOTALE

Partecipa il Segretario Comunale dott. DANIELE LAVORE il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco, ing. ROBERTO MAVIGLIA assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



CITTÀ DI CASSANO D'ADDA  
Provincia di Milano

---

Deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 20 giugno 2013

**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTA** la proposta tecnica allegata con la **lettera "A"** avente ad oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI;

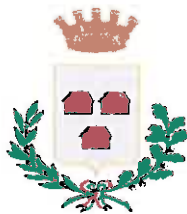
**VERIFICATO** il processo di formazione del presente atto deliberativo al fine di garantire le migliori condizioni per il presidio della sua regolarità amministrativa ai sensi del D.L. 174/2012 convertito in Legge 213/2012;

**PRESO ATTO** dei pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi del D.Lgs. 267/2000, contenuti negli allegati contrassegnati con le lettere **"B1"** e **"B2"** e degli adempimenti attuativi indicati nell'allegato contrassegnato con lettera **"C"**;

Con voti unanimi;

**DELIBERA**

- 1. DI APPROVARE** la proposta in premessa indicata, nel testo allegato alla presente deliberazione, senza alcuna modificazione.
- 2. DI DEMANDARE** ai Responsabili dei Settori 2. Finanziario e Tributario e 7. Urbanistica, l'adozione di tutti gli atti conseguenti all'esecuzione del presente atto.
- 3. DI RENDERE** immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000.



CITTÀ DI CASSANO D'ADDA  
Provincia di Milano

(ALLEGATO "A" - Proposte)

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

N. 104 REGISTRO PROPOSTE ALLA GIUNTA COMUNALE DEL 20 GIU. 2013

**SETTORI RESPONSABILI DELLA PROPOSTA TECNICA:**

**7. URBANISTICA – 2. FINANZIARIO E TRIBUTARIO**

**OGGETTO: "Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili".**

**SU INIZIATIVA DEL SINDACO**

I Responsabili del Settore **7. URBANISTICA** e **2. FINANZIARIO E TRIBUTARIO** portano all'approvazione della Giunta Comunale la proposta di deliberazione indicata in oggetto, nel testo che segue;

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE 7. URBANISTICA**

e

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE 2. FINANZIARIO E TRIBUTARIO**

**RICHIAMATI:**

- le linee programmatiche di mandato
- la deliberazione n. 2 del 10 gennaio 2013 con la quale la Giunta Comunale ha autorizzato i Responsabili alla gestione dell'esercizio provvisorio sulla base del PEG dell'esercizio precedente;

**RICHIAMATO** l'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) e ritenuto di procedere in subordine a quanto prescritto;

**PREMESSO** che:

- l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato;
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;

**RILEVATO** che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 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, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che “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”;

**CONSTATATO** che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

**ATTESO** che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

**VISTI** gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

**RITENUTO** quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2012, in ossequio al citato articolo del regolamento IMU;

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 14 marzo 2007 avente per oggetto: “Determinazione valori indicativi minimi di riferimento delle aree fabbricabili a standard e del valore delle aree da monetizzare”;

**VISTA** l'allegata tabella di riferimento predisposta dal Settore Urbanistica con la quale sono stati determinati i valori medi di mercato delle aree fabbricabili, utilizzando lo standard di analisi precedentemente adottato, evidenziando i valori medi delle aree fabbricabili, contrariamente a quanto precedentemente deliberato;

**RICORDATO** che le valutazioni campionarie effettuate dal Settore Urbanistica relative agli anni dal 2007 al 2012 fanno emergere un'omogeneità diffusa ai valori medi individuati nella presente deliberazione;

**TENUTO CONTO** che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- a) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;
- b) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- c) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

**VISTI:**

- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTI** inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;
- lo Statuto comunale

**ACQUISITI** il parere favorevole di regolarità tecnica e contabile attestanti la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 e dall'art. 147 bis, del D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. 174/2012;

## PROPONGONO

**1. DI APPROVARE** per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i valori medi di mercato delle aree fabbricabili, così come risultano dall'allegata tabella che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento; (Allegato 1);

**2. DI ASSICURARE**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;

**3. DI INDIVIDUARE** le azioni, i soggetti e gli atti conseguenti, successivi all'approvazione della presente proposta espressamente indicati nell'allegato contrassegnato con la lettera "C".

**IL RESPONSABILE del SETTORE 7.  
URBANISTICA**

(geom. Luigi VILLA)

**IL RESPONSABILE del SETTORE 2.  
FINANZIARIO E TRIBUTARIO**

(dott. Paolo DOLCI)

**IL SINDACO**

(ing. Roberto Maviglia)

Roberto Maviglia



**CITTA' DI CASSANO D'ADDA**  
*Provincia di Milano*

---

Settore 7.Urbanistica

**RELAZIONE**

Per la determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili si è fatto riferimento alla rilevazione dei prezzi degli immobili di Milano e provincia che OSMI Borsa Immobiliare, in collaborazione con F.I.M.A.A. Milano, pubblica semestralmente, in cui sono censite le principali tipologie immobiliari trattate sul mercato. La pubblicazione riporta le medie delle quotazioni di compravendita e di locazione, sulla base delle transazioni immobiliari effettivamente avvenute.

Considerato che lo scopo è la valutazione del terreno edificabile e che il listino OSMI riporta il valore medio degli edifici per ogni tipologia e solo per la residenza anche il valore dei terreni, per determinare il valore del terreno di aree non residenziali (senza riferimento OSMI) si è proceduto a utilizzare il medesimo rapporto esistente per la residenza tra valore minimo di edificio in zona periferica e valore minimo di terreno in zona periferica (pari a circa il 20%) anche per valutare il valore dei terreni con destinazione diversa dalla residenza.

Si è pertanto assunto come orientamento che il valore del terreno è pari circa al 30% del valore di mercato dell'edificio residenziale/commerciale/direzionale e pari a circa il 20% del valore di mercato dell'edificio industriale.

Considerato altresì che il territorio di Cassano d'Adda presenta un'omogeneità diffusa per quanto riguarda i valori delle aree edificabili senza particolari discostamenti tra le diverse parti del territorio, con la sola differenziazione tra centro e periferia, applicando una riduzione del 20% del valore delle aree periferiche, si è optato di applicare i valori delle varie aree edificabili, sull'intero territorio comunale senza suddivisioni in microzone con valori differenti anche in considerazione del fatto che per lo studio dei valori è stata fatta una comparazione tra i valori medi di mercato praticati sul territorio comunale e sui comuni limitrofi e/o similari per caratteristiche ed il valore minimo del terreno edificabile ubicato in zona periferica secondo la rilevazione dei prezzi dell'OSMI Borsa Immobiliare; .

I valori base a mc o mq di capacità edificatoria dei terreni, derivanti dalle considerazioni sopra riportate, risultano pertanto essere i seguenti:

- terreni con destinazione residenziale: 210,00 €/mc
- terreni con destinazione terziaria/commerciale: 130,00 €/mc (390,00 €/mq)
- terreni con destinazione industriale/artigianale: 165,00 €/mq

Si è altresì stabilito, quale criterio generale, di applicare un abbattimento del 20% per le aree con vincolo di Piano Attuativo, considerato che tali zone hanno l'obbligo di cessione di aree per servizi oltre al fatto che la procedura di approvazione di un Piano Attuativo è sicuramente più complessa e più lunga rispetto ad aree con edificazione diretta.

Si ritiene che i valori medi sopra esposti siano valevoli per il periodo 2007/2012 in quanto in tale periodo non si sono verificate significative variazioni di valore delle aree fabbricabili.

Alla luce dei criteri sopra determinati i valori dei singoli azzonamenti di PRG si calcolano nel seguente modo:

Valore area fabbricabile sottoposta a permesso di costruire:

residenziale

$$Va = Sf \times df \times Vi$$

dove :

Sf = Superficie fondiaria

df = densità fondiaria

Vi = Valore indicativo area fabbricabile (tab. A)

industriale, commerciale e terziario

$$Va = Sf \times Slp \times Vi$$

dove :

Sf = Superficie fondiaria

Slp = Superficie lorda di pavimento

Vi = Valore indicativo area fabbricabile (tab A)

Valore area fabbricabile sottoposta a Piano Attuativo:

residenziale

$$Va = St \times dt \times Vi$$

dove :

St = Superficie territoriale

dt = densità territoriale

Vi = Valore indicativo area fabbricabile (tab. A)

industriale, commerciale e terziario

$$Va = St \times Slp \times Vi$$

dove :

St = Superficie territoriale

Slp = Superficie lorda di pavimento

Vi = Valore indicativo area fabbricabile (tab A)

Valore delle aree destinate a standard edificabili e non edificabili:

$$Va = S \times Vs$$

dove :

S = Superficie area a standard

Vs = Valore dell'area a standard (tab. B)

Cassano d'Adda, 14 giugno 2013

Il Responsabile del Settore Urbanistica  
geom. Luigi Maria Villa



Allegato n. 1 alla DGC n. 107 del 20/06/2013

**TABELLA "A"**  
**VALORI MEDI AREE FABBRICABILI**

SUDDIVISIONE TERRITORIO	REGIME EDIFICATORIO	RESIDENZIALE €/mc	INDUSTRIALE €/mq	COMM./TERZIARIO €/mq
CENTRO	Permesso a costruire	€ 210,00	€ 165,00	€ 390,00
	Piano attuativo	€ 168,00	€ 130,00	€ 312,00
PERIFERIA	Permesso a costruire	€ 189,00	€ 150,00	€ 360,00
	Piano attuativo	€ 151,00	€ 120,00	€ 288,00

**TABELLA "B"**  
**VALORI MEDI AREE A STANDARD**

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	STANDARD EDIFICABILI (S1)	STANDARD NON EDIFICABILI (S2)
CENTRO	€ 65,00	€ 19,50
PERIFERIA	€ 61,75	€ 18,50

**TABELLA "C"**  
**VALORI MEDI DELLE AREE NON CEDUTE**  
**"Monetizzazione €/mq"**

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	ZONA PREGNANZA 1	ZONA PREGNANZA 2
CENTRO	€ 117,00	€ 104,00
PERIFERIA	€ 85,00	€ 78,00





CITTÀ DI CASSANO D'ADDA  
Provincia di Milano

---

(ALLEGATO "B1" – Parere tecnico)

N. 104 REGISTRO PROPOSTE ALLA GIUNTA COMUNALE DEL 20 GIU. 2013

**OGGETTO: Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili**

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

I sottoscritti geom. Luigi VILLA, Responsabile del Settore 7. URBANISTICA e dott. Paolo DOLCI, Responsabile del Settore 2. FINANZIARIO E TRIBUTARIO;

**VISTA** la proposta di deliberazione citata in oggetto;

**VISTO** l'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (*Testo Unico degli Enti Locali*);

**ESPRIMONO**

in merito alla proposta di deliberazione sopra indicata

Il seguente parere tecnico: **favorevole**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(geom. Luigi VILLA)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(dott. Paolo DOLCI)



CITTÀ DI CASSANO D'ADDA  
Provincia di Milano

---

(ALLEGATO "B2" – Parere contabile)

N. 104 REGISTRO PROPOSTE ALLA GIUNTA COMUNALE DEL 20 GIU. 2013

**OGGETTO: Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili**

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Il sottoscritto dott. Paolo DOLCI Responsabile del Servizio Finanziario;

**VISTA** la proposta di deliberazione citata in oggetto;

**VISTO** l'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (*Testo Unico degli Enti Locali*);

**ESPRIME**

in merito alla proposta di deliberazione sopra indicata

- Il seguente parere tecnico: **favorevole**

IL RESPONSABILE SERVIZIO  
(dott. Paolo DOLCI)



CITTÀ DI CASSANO D'ADDA  
Provincia di Milano

(ALLEGATO "C" - Adempimenti attuativi)

N. 104 REGISTRO PROPOSTE ALLA GIUNTA COMUNALE DEL 20 GIU. 2013

**Settori assegnatari della proposta tecnica:**

**7. URBANISTICA – 2. FINANZIARIO E TRIBUTARIO**

**OGGETTO: Determinazione dei valori medi di mercato delle aree fabbricabili**

**SI DÀ ATTO** che gli atti successivi all'approvazione della proposta in oggetto sono i seguenti:

- ☐ Pubblicazione sul sito internet comunale

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(geom. Luigi VILLA)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
(dott. Paolo DOLCI)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.TO ROBERTO MAVIGLIA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.TO DANIELE LAVORE

---

### PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Messo comunale del Comune di Cassano d'Adda, dichiara che la presente deliberazione è pubblicata sul sito web di questo Comune: [www.comune.cassanodadda.mi.it](http://www.comune.cassanodadda.mi.it) - alla sezione "Albo Pretorio" ai sensi dell'art. 32 della Legge 18 giugno 2009, n. 69, il \_\_\_\_\_.



IL MESSO COMUNALE

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto dott. Daniele LAVORE Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio e le attestazioni del Messo Comunale;

### ATTESTA

che la presente deliberazione, pubblicata nelle forme di legge alla sezione "Albo Pretorio" del sito web di questo Comune, essendo trascorsi 10 (dieci) giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, 3° comma del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, è divenuta esecutiva.



IL SEGRETARIO COMUNALE

Cassano d'Adda , li \_\_\_\_\_

---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Attesta il sottoscritto Messo Comunale che la presente deliberazione è stata pubblicata alla sezione "Albo Pretorio" del sito web di questo Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.



IL MESSO COMUNALE

---