



COMUNE DI CASSANO D'ADDA

Provincia di Milano

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

porta all'approvazione del Consiglio Comunale la proposta di deliberazione aventi per oggetto: “**DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI MINIMI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI, DELLE AREE A STANDARD E DEL VALORE DELLE AREE DA MONETIZZARE**” nel testo che segue.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

che l'art. 5 - comma 5 – del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504, definisce che la base imponibile dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) 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 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 di analoghe caratteristiche;

che l'art. 59 – comma 1 – lettera g) del D.Lgs. 15.12.1997 n. 446 colloca fra le materie oggetto di potestà regolamentare, anche la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili che consentano di diminuire il potere di accertamento del Comune qualora l'imposta venga versata sulla base di un imponibile non inferiore a quello predeterminato;

che il Comune di Cassano d'Adda con deliberazione di C.C. n. 48 del 15.3.2000 ha approvato il Regolamento Comunale sull'Imposta Comunale Immobili (ICI);

che, in applicazione dell'art. 4 del citato regolamento, al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso, di limitare l'attività di accertamento, di consentire ai contribuenti di conoscere il limite a cui fare riferimento, vengono definiti, su proposta del Servizio Urbanistica, i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili, applicabili sul territorio comunale sulla base dei seguenti parametri:

- Localizzazione Centro (Cassano), Periferia (Frazioni di Gropello e Cascine San Pietro);
- Destinazione d'uso dell'area: Residenziale, Industriale, Commerciale e Terziario;
- Regime edificatorio: Permesso a costruire, Piano attuativo convenzionato;
- Indice di fabbricabilità;
- Valori immobiliari indicati dall'Osservatorio immobiliare del Dipartimento del Territorio – Conservazione Catasti – del Ministero delle Finanze;

e i valori indicativi minimi per le aree indicate a standard nello strumento urbanistico vigente sulla base dei seguenti parametri:

- Standard edificabili (S1);
- Standard non edificabili (S2);
- Localizzazione Centro (Cassano), Periferia (Frazioni di Gropello e Cascine San Pietro);

RICHIAMATA la propria deliberazione di C.C. n. 14 in data 27.02.2002 di approvazione dei valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili e delle aree indicate a standard nello strumento urbanistico vigente;

CONSIDERATO che:

- la L.R.12/2005 prevede che in assenza di Piano dei Servizi nell'attuazione dei Piani Urbanistici, è rimessa in capo all'Amministrazione Comunale la valutazione di reperire le aree per gli standard urbanistici o di richiedere una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire come standard, o il reperimento di un'altra area nel territorio comunale di uguale valore;
- l'alternativa alla cessione totale o parziale delle aree a standard comporta la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree di pari caratteristiche;
- lo scopo della "monetizzazione" delle aree non cedute è anche quello di dare la possibilità all'Amministrazione Comunale di acquisire aree per servizi, indirizzando le risorse economiche incamerate verso gli indirizzi programmatici che l'Amministrazione stessa intende perseguire;
- che sino all'ultimo Piano Attuativo approvato da questo Ente (in data 29.03.2006) in caso di monetizzazione delle aree è sempre stata richiesta la somma di € 56,81/mq per gli interventi ricadenti in Cassano d'Adda e € 41,32/mq per gli interventi ricadenti nelle due frazioni (Gropello d'Adda e Cascine San Pietro);
- che l'indagine di mercato sul territorio e il confronto con i valori nei Comuni limitrofi e/o di similari caratteristiche di tensione abitativa (Inzago, Trezzo, Treviglio, Gorgonzola, Vaprio, Melzo) ha messo in evidenza che il costo di acquisizione delle aree per la realizzazione di standard risulta essere superiore a quanto fin'ora applicato e non è adeguatamente commisurato all'utilità economica conseguita per la mancata cessione delle aree;

RITENUTO pertanto di determinare, su proposta del Servizio Urbanistica, i valori minimi delle "**aree non cedute**" come standard, da applicare nei casi in cui venga consentita la **monetizzazione** delle stesse, sulla base dei seguenti parametri:

- Localizzazione Centro (Cassano), Periferia (Frazioni di Gropello e Cascine San Pietro);
- Zona di inserimento: Grado di gravidanza 1 (centro storico), Grado di gravidanza 2 (come definiti dalla cartografia allegata al Regolamento Edilizio Vigente);
- Destinazione d'uso dell'area: Residenziale, Industriale, Commerciale e Terziario;
- Indagini di mercato, valori adottati nei comuni limitrofi;

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 100 in data 14.12.1999 di approvazione dei valori delle "**aree non cedute**" come standard, da applicare nei casi in cui venga consentita la **monetizzazione** delle stesse;

RILEVATO pertanto che i valori determinati con i precedenti atti amministrativi del 2002 e 1999 risultano superati e necessitano una rivalutazione secondo i parametri sopra elencati e secondo le norme urbanistiche vigenti;

VISTE le tabelle A, B, C, predisposte dal Servizio Urbanistica, relative rispettivamente alla determinazione dei valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili, delle aree indicate a standard e delle “**aree non cedute**” come standard, da applicare nei casi in cui venga consentita la **monetizzazione** delle stesse;

RITENUTO di dover approvare le tabelle sopra elencate e allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale;

Visto l’art. 42 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267;

Visto il parere espresso ai sensi dell’art. 49 del citato Decreto;

DELIBERA

DI APPROVARE tutto quanto espresso nella parte narrativa della presente deliberazione;

DI RITENERE opportuno procedere ad una nuova determinazione dei valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili e delle aree indicate a standard nello strumento urbanistico vigente nonché delle “**aree non cedute**” come standard, da applicare nei casi in cui venga consentita la **monetizzazione** delle stesse, visto che i valori determinati con i precedenti atti amministrativi del 2002 e 1999 risultano superati;

DI APPROVARE, per le motivazioni sopra espresse, le tabelle A, B, C, e la relazione tecnica di accompagnamento predisposte dal Servizio Urbanistica, e relative rispettivamente alla determinazione dei valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili, delle aree indicate a standard e delle “**aree non cedute**” come standard, da applicare nei casi in cui venga consentita la **monetizzazione** delle stesse;

DI PRENDERE ATTO che le tabelle, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale, si basano sui seguenti parametri:

- per quanto concerne i valori venali minimi di riferimento delle aree fabbricabili:
 1. Localizzazione Centro (Cassano), Periferia (Frazioni di Gropello e Cascine San Pietro);
 2. Destinazione d’uso dell’area: Residenziale, Industriale, Commerciale e Terziario;
 3. Regime edificatorio: Permesso a costruire, Piano attuativo convenzionato;
 4. Indice di fabbricabilità;
 5. Valori immobiliari indicati dall’Osservatorio immobiliare del Dipartimento del Territorio – Conservazione Catasti – del Ministero delle Finanze;

- Per quanto concerne invece i valori indicativi minimi per le aree indicate a standard nello strumento urbanistico vigente:
 1. Standard edificabili (S1);
 2. Standard non edificabili (S2);
 3. Localizzazione Centro (Cassano), Periferia (Frazioni di Gropello e Cascine San Pietro);

- Per quanto concerne infine i valori minimi delle “**aree non cedute**” come standard, da applicare nei casi in cui venga consentita la **monetizzazione** delle stesse, sulla base dei seguenti parametri:
- 4. Localizzazione Centro (Cassano), Periferia (Frazioni di Gropello e Cascine San Pietro);
- 5. Zona di inserimento: Grado di gravidanza 1 (centro storico), Grado di gravidanza 2 (come definiti dalla cartografia allegata al Regolamento Edilizio Vigente);
- 6. Destinazione d'uso dell'area: Residenziale, Industriale, Commerciale e Terziario;
- 7. Indagini di mercato;

DI DARE ATTO che dell'azione amministrativa verrà informata la cittadinanza, con adeguata pubblicizzazione;

DI DARE MANDATO alla Responsabile del Servizio Urbanistica e al Responsabile dei Servizi Tributi delle ulteriori incombenze derivanti dal presente atto.

La Responsabile del Servizio Urbanistica
dott. arch. Grazia Maria Bartucci

Il Responsabile dei Tributi
Donato Fornasari

L'assessore: Mario Lomini

VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI DA SOTTOPORRE A TASSAZIONE I.C.I.

La definizione del valore minimo per le aree fabbricabili a partire dall'anno 2006 deriva dalle analisi e dai valori guida di seguito elencati :

- Delibera di C.C. n. 14 del 27.02.2002 con la quale sono stati individuati i valori indicativi per le aree fabbricabili per l'anno 2002;
- Quotazione medio venali di mercato praticate a Cassano d'Adda e nei Comuni limitrofi e/o di similari caratteristiche di tensione abitativa (Inzago, Trezzo, Treviglio, Gorgonzola, Vaprio, Melzo), che sono scaturite da un'indagine di zona che ha fatto registrare per le aree residenziali un valore minimo di €/mc e massimo di €/mc, e per le aree di insediamenti produttivi, un valore minimo di €/mq 70,00 e massimo di €/m 95,00;
- Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Milano;
- Osservatorio Immobiliare del Ministero delle Finanze – Dipartimento del Territorio – Ufficio del Territorio di Milano;
- Ubicazione nel territorio suddivisa in **Centro** e **Periferia**, dove per Centro si intende l'abitato di Cassano d'Adda e per periferia le due Frazioni di Gropello d'Adda e Cascine San Pietro. Tale suddivisione è riportata nelle mappe dell'aerofotogrammetrico in scala 1:5000 del territorio comunale, che si allegano.

VALUTAZIONE DELLE “AREE NON CEDUTE” COME STANDARD, DA APPLICARE NEI CASI IN CUI VENGA CONSENTITA LA MONETIZZAZIONE DELLE STESSE.

La definizione del valore minimo per le “aree non cedute” come standard, da applicarsi nei casi in cui venga consentita la monetizzazione delle stesse deriva dalle analisi, dai valori guida e dai parametri di seguito elencati:

- Deliberazione di C.C. n. 100 in data 14.12.1999 di approvazione dei valori delle “**aree non cedute**” come standard, da applicare nei casi in cui venga consentita la **monetizzazione** delle stesse
- Ubicazione nel territorio suddivisa in **Centro** e **Periferia**, dove per Centro si intende l'abitato di Cassano d'Adda e per periferia le due Frazioni di Gropello d'Adda e Cascine San Pietro. Tale suddivisione è riportata nelle mappe dell'aerofotogrammetrico in scala 1:5000 del territorio comunale, che si allegano.
- Zona di inserimento: **Grado di gravidanza 1** (centro storico), **Grado di gravidanza 2** (come definiti dalla cartografia allegata al Regolamento Edilizio Vigente, che si allega);
- Destinazione d'uso dell'area: Residenziale, Industriale, Commerciale e Terziario;
- Indagini di mercato, valori adottati nei comuni limitrofi.

I criteri su cui si basano le due valutazioni sono quindi fondati principalmente sulla diretta conoscenza delle situazioni che animano il mercato immobiliare, la piena cognizione del territorio comunale e del suo sviluppo negli ultimi anni, e le indagini di mercato in relazione ai valori adottati nei Comuni limitrofi.

TABELLA "A"
VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI

ANNO 2006

SUDDIVISIONE TERRITORIO	REGIME EDIFICATORIO	RESIDENZIALE €/mc	INDUSTRIALE €/mq	COMM./TERZIARIO €/mq
CENTRO	Permesso a costruire	€ 147,00	€ 71,00	€ 88,00
	Piano attuativo	€ 118,00	€ 59,00	€ 76,00
PERIFERIA	Permesso a costruire	€ 106,00	€ 59,00	€ 71,00
	Piano attuativo	€ 82,00	€ 47,00	€ 53,00

TABELLA "B"
VALORI INDICATIVI AREE A STANDARD

ANNO 2006

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO	STANDARD EDIFICABILI (S1)	STANDARD NON EDIFICABILI(S2)
CENTRO	€ 50,00	€ 15,00
PERIFERIA	€ 47,50	€ 14,25

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

SUDDIVISIONE TERRITORIO	ZONA PREGNANZA 1	ZONA PREGNANZA 2
CENTRO	€ 90,00	€ 80,00
PERIFERIA	€ 65,00	€ 60,00