



Autore: Andrea Bottin

26 aprile 2010 - p. 1/2 - Relazione Aggiornamento valori.doc

PROTOCOLLO N. 14482. DEL 11/03/2010

(Classificazione: tit. 6 cl. 2 fascicolo 10)

o g g e t t o : **AGGIORNAMENTO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI
DELL'ART. 59 DEL D.LGS. 446 / 97 AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE
SUGLI IMMOBILI - Relazione**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 29/01/2000 è stato definito il valore di mercato delle aree fabbricabili, nel territorio di Paderno Dugnano, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili.

Come previsto dal D.Lgs 504/92 per le aree fabbricabili, il valore di mercato ai fini ICI è 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 ed ai prezzi medi rilevati sui mercati.

La definizione dei valori di cui alla deliberazione di CC n. 46/2000 è avvenuta avendo eseguito preliminarmente un'analisi di alcune deliberazioni simili fatte da altri Comuni vicini, nonché il reperimento dei valori di mercato disponibili sul territorio comunale indicati dalle Agenzie Immobiliari operanti localmente e dichiarati negli atti notarili.

Per quanto attiene la suddivisione ed individuazione degli ambiti territoriali, la scelta fatta nel 2000 fu quella di individuare tre zone: la **Zona 1** corrispondente ai quartieri di Paderno, Dugnano e Palazzolo; la **Zona 2** con Incirano, Cassina Amata e Calderara; la **Zona 3** con Villaggio Ambrosiano e Baraggiole. Si ritiene di confermare tale suddivisione in zone enucleando tuttavia il perimetro del Parco locale del Grugnotorto Villorese (**Zona GT**) per la sua peculiarità territoriale.

Lo scopo principale dell'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili, ai fini ICI, è quello di fornire, ai proprietari immobiliari ed all'ufficio tributario Comunale, uno strumento di valutazione che risponda a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra ente e contribuenti ipotizzando una diminuzione del ricorso al contenzioso tributario.

Per le analisi dei valori di mercato si è preso come riferimento la "Rilevazione dei prezzi degli immobili" sulla piazza di Milano e Provincia redatto dalla Borsa Immobiliare di Milano.

Il metodo utilizzato per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili è il "valore medio di mercato" composto di un tasso che tiene conto sia della dimensione finanziaria dell'operazione che del livello della domanda immobiliare nella macro-zona oltre ai seguenti fattori:

- destinazione d'uso delle aree;
- capacità edificatoria;
- appetibilità economica media nella macro-zona dell'operazione immobiliare;

- capacità di remunerazione dell'investimento;
- zona censuaria catastale di appartenenza della macro-zona;
- servizi e infrastrutture presenti nella macro-zona (trasporti pubblici, vie di comunicazione, scuole, servizi commerciali, ecc.);
- standard di finiture della macro-zona;

E' altresì da evidenziare la particolarità del periodo nel quale si procede con l'adeguamento dei valori.

Di fatto l'andamento dei mercati degli anni 2008 e 2009 evidenziano forti contrazioni a seguito della congiuntura economica in atto nonché. Tale andamento è rilevabile in tutti i bollettini di riferimento del settore immobiliare.

Oltre a quanto sopra è opportuno ricordare che la L.R. 12 del 2005 e s.m.i. ha introdotto norme per la perequazione e compensazione delle aree, che dovranno essere applicate con l'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale (PGT), nonché principi secondo i quali le aree incluse negli Ambiti di Trasformazione, inserite nel Documento di Piano del PGT, seppur sotto il profilo giuridico non possono essere definite immediatamente edificabili in mancanza del relativo Piano Attuativo (comma 3 ex art.8 L.R. 12/05) possono essere considerate edificabili. In considerazione di quanto sopra sarà opportuno procedere alla revisione delle modalità di determinazioni in oggetto per adeguarle alla previsioni del PGT.

Tali considerazioni inducono oggi, in attesa della elaborazione ed approvazione dei documenti del Piano di Governo del Territorio, a procedere alla elaborazione di specificazioni della nozione di "area fabbricabile" prevista nell'art. 4 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'ICI sugli immobili nonché all'adeguamento dei valori del 2000.

In attesa di provvedere alla rideterminazione del valore delle aree fabbricabili come sopra specificato, per le annualità 2005-2009, per i contribuenti che non abbiano pagato i dovuti contributi, potrebbe essere utilizzato i valori definiti al 2010 con l'adeguamento sulla base degli indici ISTAT - FOI (ricalcolo eseguito su base annua considerando la variazione intercorsa tra il mese di gennaio dell'anno in corso ed il mese di gennaio dell'anno immediatamente precedente).

Per gli anni successivi al 2010 e fino alla nuova determinazione dei valori conseguente all'approvazione del PGT, si adegueranno all'indice ISTAT FOI.

Il Responsabile del Servizio Programmazione
ed Attuazione del Territorio
Andrea Bottin