COMUNE DI AGRATE BRIANZA
Provincia di Monza e Brianza

Agrate Brianza – Via San Paolo 24
Telefono 03960511
Fax 0396051254
e-mail: urbanistica@comune.agratebrianza.mb.it
Posta elettronica certificata (PEC):
comune.agratebrianza@pec.regione.lombardia.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2024

La L. 27.12.2019 n. 160 e s.m.i. istituisce dal 01.01.2020 l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria in luogo delle precedenti IMU e TASI, ai sensi altresì del D.lgs. 14.03.2011 n. 23 e s.m.i. e del D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22.12.2011 n. 214 e s.m.i.

Il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 25.06.2020, prevede tra l'altro quanto segue:

- Art. 10 comma 5, il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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;
- Art. 11 comma 2, allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale, può determinare periodicamente e per zone omogenee i suddetti valori venali di riferimento delle aree fabbricabili.

La presente definizione è svolta in considerazione del Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 06.12.2018 e n. 47 del 17.07.2019, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi del 25.09.2019 n. 39, e del Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole e Piano dei Servizi, approvati con delibere del Consiglio Comunale n. 55 del 15.10.2020 e n. 62 del 12.11.2020, pubblicati sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi del 20.01.2021 n. 3. Oltre al monitoraggio attuazione del P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 02.02.2023.

La definizione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2024, oggetto della presente relazione, parte dai valori dell'anno 2018 (delibera della Giunta Comunale n. 232 del 21.12.2017), definiti in base alla relazione del 15.12.2017 prot. 27015 redatta dal tecnico incaricato per determinare il valore delle aree fabbricabili, basandosi su una approfondita valutazione e analisi di mercato della commerciabilità delle aree per l'intero territorio comunale di Agrate Brianza, differenziata per le diverse zone urbanistiche così come individuate dal vigente P.G.T.

Con la definizione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2023 (delibera della Giunta Comunale n. 41 del 23.03.2023), ai valori dell'anno 2018 sono state applicate delle variazioni, definite col raffronto tra i valori di mercato degli immobili al primo semestre anno 2018 e al primo semestre anno 2022.

Sempre con la definizione dei valori venali delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2023, per l'ambito di trasformazione TP01, in relazione agli sviluppi giurisprudenziali afferenti tale area, si era ritenuto di applicare - oltre alla variazione -6,47% del commerciale di cui al paragrafo

precedente - un ulteriore abbattimento del 10%, definendo così per arrotondamento in €/mq 180,00 il valore venale delle aree fabbricabili del TP01.

Pertanto, al fine di determinare il valore venale delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2024, si ritiene di dover confermare i valori venali delle aree fabbricabili definiti per l'anno 2023.

Non sono state valutate le seguenti unità territoriali, pur avendo alcune di esse una propria capacità edificatoria stabilita dal P.G.T. vigente:
- UT R4 – Parchi e giardini storici
- UT V1 – Aree verdi urbane
- UT A1 – Aree agricole
- UT E1 – Aree di interesse ecologico e paesaggistico
- UT M1 – Rete della mobilità
- UT M2 – Aree di pertinenza della mobilità

Nelle unità territoriali UT CS e UT R1 non sono da considerarsi quali aree fabbricabili quelle indicate come "spazi aperti" nell'elaborato "PR 03/04 –Disciplina degli interventi di conservazione, valorizzazione e trasformazione degli spazi aperti" del Piano di Governo del Territorio - Piano delle Regole, in quanto prive di capacità edificatoria.

Qualora il terreno sia interessato da infrastrutture e loro fasce di rispetto (elettrodotto, autostrada, fiume, ecc.) che limitano l'effettiva capacità edificatoria, se debitamente dichiarato e documentato (calcoli, elaborati grafici, relazioni, atti, ecc.) all'Amministrazione Comunale in concomitanza al versamento dell'imposta, i valori venali potranno essere abbattuti fino ad un massimo del 60%, in proporzione alla diminuita capacità edificatoria.

Per le definizioni delle unità territoriali si fa riferimento all'elaborato "PR 05/01 – Norme di governo del territorio" del P.G.T. – Piano delle Regole.

Per le definizioni degli ambiti di trasformazione si fa riferimento all'elaborato "QVP 02/03 – Schede di indirizzo progettuale" del P.G.T. – Documento di Piano vigente.

Agrate Brianza, 29 settembre 2023

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA

Geom. Stefano Sala

Allegati:
- A – Valori venali dei terreni di cui alle unità territoriali del Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole;
- B – Valori venali dei terreni di cui agli ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio – Documento di Piano.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. 07/03/2005, 82.

Allegato "A"

VALORI VENALI DEI TERRENI DI CUI ALLE UNITA' TERRITORIALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PIANO DELLE REGOLE

Unità territoriali	Valori venali anno 2024
UT CS	€/mq. 115,00
UT R1	€/mq. 115,00
UT R2	€/mq. 148,00
UT R3	€/mq. 176,00
UT P1	€/mq. 140,00
UT P2	€/mq. 88,00
UT P3	€/mq. 166,00
UT P4	€/mq. 112,00
UT P5	€/mq. 179,00
UT P6	€/mq. 179,00
UT P7	€/mq. 140,00
UT P8	€/mq. 215,00
UT M3	€/mq. 89,00
UT M4	€/mq. 112,00

LEGENDA UNITA' TERRITORIALI
UT CS – Centri storici e nuclei di antica formazione
UT R1 – Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale
UT R2 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia
UT R3 – Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità edilizia
UT P1 – Ambiti a prevalente specializzazione produttiva
UT P2 – Ambiti a prevalente specializzazione produttiva agroalimentare
UT P3 – Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico
UT P4 – Ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita
UT P5 – Ambiti a prevalente specializzazione terziaria
UT P6 – Polo specializzato per attività direzionali e ricettive
UT P7 – Ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale
UT P8 – Ambito specializzato per il commercio all'ingrosso
UT M3 – Impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico
UT M4 – Impianti autostradali di distribuzione carburanti per autotrazione ad uso pubblico

Allegato "B"

VALORI VENALI DEI TERRENI DI CUI AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di trasformazione	Valori venali anno 2024
RR 01	€/mq. 244,00
RR 02	€/mq. 212,00
RR 03	€/mq. 139,00
RS 01	€/mq. 48,00
TR 01	€/mq. 45,00
TR 02	€/mq. 187,00
CR 01	€/mq. 246,00
RP 02	€/mq. 231,00
TP 01	€/mq. 180,00
TP 03	€/mq. 140,00
TP 05	€/mq. 140,00
TP 06	€/mq. 202,00
TP 07	€/mq. 140,00
TP 10	€/mq. 140,00
TP 13	€/mq. 140,00

LEGENDA AMBITI DI TRASFORMAZIONE
Rr – Ambiti di riqualificazione a carattere prevalentemente residenziale
Tr – Ambiti di sviluppo a carattere prevalentemente residenziale
Rp – Ambiti di riqualificazione a carattere prevalentemente di produzione di beni e servizi
Tp – Ambiti di sviluppo a carattere prevalentemente di produzione di beni e servizi
Rs – Ambiti di riqualificazione per servizi
Cr – Ambito mediante il quale promuovere una qualificazione dell'assetto urbano del centro storico attraverso il parziale trasferimento della capacità edificatoria