



COMUNE DI MORAZZONE

CONTADO DEL SEPRIO - INSUBRIA

CUMÛN DA MURAZÙM

Via Mameli 16, 21040 Morazzone (VA) - Tel. 0332.872.611 - Fax 0332.872.637 - P. IVA/Cod. fisc. 00248270126
www.comune.morazzone.va.it - affarigenerali@comune.morazzone.legalmailpa.it

Gemellato con Wimblington (Inghilterra) e con Békésszentandrás (Ungheria)

RELAZIONE SERVIZIO TECNICO

=====

OGGETTO: Individuazione, per l'anno 2025, dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini della determinazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU).

La presente relazione prende come base di partenza l'analisi generale effettuata nel 2014 per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nello stesso anno.

P R E M E S S A

Le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 30.12.1992, n. 504, prevedevano l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), oltre che per i fabbricati, anche per le aree fabbricabili, intendendosi come tali quelle utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici vigenti.

Con il Decreto Legislativo 14.03.2011, n. 23 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale", nello specifico agli artt. 8 e 9, è stata istituita l'imposta municipale propria (IMU) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

L'art. 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27.12.2013 ha istituito l'imposta unica comunale (IUC), composta dall'imposta municipale propria (IMU), di natura patrimoniale, e da una componente riferita ai servizi TASI e TARI.

Tale disposizione è stata abolita con l'art. 1, comma 738, della Legge n. 160 del 27.12.2019, ad eccezione della TARI, che ha altresì disciplinato l'imposta municipale propria (IMU) con i commi dal 739 al 783.

Il valore delle aree fabbricabili – definite dall'art. 1, comma 741, lettera d) della citata L. n. 160/2019 – ai fini dell'applicazione della nuova imposta, ai sensi del comma 746 della stessa legge è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenuti in debita considerazione i seguenti fattori:

- la zona territoriale di ubicazione;
- l'indice di edificabilità (in ragione di metri cubi/metri quadrati) e quindi la concreta potenzialità edificatoria;
- le destinazioni d'uso consentite;
- i costi per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- i prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

E' doveroso precisare che i valori indicati sono da considerare quali valori medi finalizzati alla determinazione dell'imposta di che trattasi in quanto, nel caso di istanze di ricorso da parte dei cittadini avverse a dette valutazioni, la Commissione Tributaria potrà prendere a riferimento valori definiti e/o accertati dai competenti Uffici (Ufficio del Registro, Ufficio Provinciale del Territorio).

CRITERI DI STIMA

Dato atto delle condizioni stagnanti del mercato edilizio in generale, pur riscontrando qualche segnale di ripresa per quanto concerne le compravendite di immobili si ritiene che i valori vigenti possano restare inalterati, per il prossimo anno, preso atto dei seguenti fattori:

1. i valori medi vigenti sono stati aggiornati con D.C.C. n. 3 del 25.02.2005, con un incremento superiore al 60% di quelli allora vigenti, sulla base della valutazione di perizie asseverate redatte per atti di compravendita;
2. il Piano di Governo del Territorio, vigente dal 25.09.2013 ed aggiornato dal punto di vista normativo nel 2017, non prevede molti terreni edificabili con interventi diretti;
3. durante l'anno corrente sono pervenuti atti notarili di compravendita di terreni edificabili, che non hanno alterato i criteri di stima per la determinazione dei valori vigenti con quelli medi desumibili dagli stessi;
4. i valori di mercato (€/m²) degli immobili riferiti alle abitazioni civili, sia in zona centrale sia in zona periferica di Morazzone, riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese – Territorio, e riferiti al primo semestre 2024 (ultimi dati disponibili), non presentano alcun discostamento rispetto a quelli dell'anno precedente, pertanto si può ritenere che non siano intervenuti consistenti incrementi dell'incidenza inerente il costo delle aree fabbricabili.

VALUTAZIONE

Nella TABELLA "A" riportata di seguito sono indicati i valori medi al metro quadrato delle aree fabbricabili previste nel vigente Piano di Governo del Territorio secondo le singole zone nonché

le distinte aree di trasformazione.

Nella TABELLA "B" invece vengono indicati i coefficienti di riduzione del valore stesso, applicabili alle sole zone "A" - "B" - "D1" - "D2" nei casi particolari ivi descritti, con esclusione delle aree di trasformazione in quanto soggette a pianificazione esecutiva.

Infine viene riportata la formula per determinare il valore minimo applicabile, ottenuto moltiplicando il valore medio al metro quadrato per il coefficiente riduttivo, qualora ne ricorressero i presupposti (esistendo due o più caratteristiche riduttive del valore, il coefficiente da considerare è quello minore).

Morazzone, 25 novembre 2024

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Ing. Marco Gilardi
*(documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate)*

TABELLA "A"

AZZONAMENTO PREVISTO NEL P.G.T.	INDICE FONDARIO	VALORE MEDIO IN EURO AL MQ. (a)
ZONA "A1" - Centro di antica formazione	volume esistente	167,00 (a1)
ZONA "A2" - Insediamenti sparsi di antica formazione	volume esistente	133,00 (a2)
ZONA "B1" - Residenziale a media densità	0,8 mc/mq	100,00 (a3)
ZONA "B2" - Residenziale a bassa densità	0,4 mc/mq	67,00 (a4)
ZONA "B3" - Residenziale rada	0,2 mc/mq	33,00 (a5)
ZONA "B4" - Verde privato	volume esistente	167,00 (a6)
ZONA "B4" - Verde privato	0,1 mc/mq	17,00 (a7)
ZONA "D1" - Industriale, artigianale e commerciale di completamento	1,0 mq/mq	125,00 (a8)
ZONA "D2" - Artigianale e commerciale/direzionale di completamento	1,0 mq/mq	100,00 (a9)
Area di trasformazione TR1-TR2-TR3-TR7	0,4 mc/mq	40,00 (a10)
Area di trasformazione TR4	0,2 mc/mq	22,00 (a11)
Area di trasformazione TR5	volume massimo	53,00 (a12)
Area di trasformazione TR6	0,8 mc/mq	66,00 (a13)
Area di trasformazione TR8-TR9	0,6 mc/mq	55,00 (a14)
Area di trasformazione TR10	1,0 mq/mq	83,00 (a15)
Area di trasformazione TRR	volume esistente	88,00 (a16)

TABELLA "B"

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE RIDUTTIVE DEL VALORE NELLE ZONE "A" - "B" - "D1" - "D2"	COEFFICIENTE RIDUTTIVO (b)
Assenza totale o presenza di una sola opera di urbanizzazione (rete fognaria, rete idrica, rete distribuzione metano, rete elettrica, inadeguato calibro stradale)	0,70 (b1)
Assenza di almeno due opere di urbanizzazione (come sopra definite)	0,90 (b2)
Assenza totale o presenza di una sola opera di urbanizzazione (come sopra definite) che impedisce il rilascio della concessione edilizia salvo l'obbligo da parte del richiedente di realizzare a sue spese le opere mancanti	0,50 (b3)
Assenza di almeno due opere di urbanizzazione (come sopra definite) che impediscono il rilascio della concessione edilizia salvo l'obbligo da parte del richiedente di realizzare a sue spese le opere mancanti	0,70 (b4)
Terreni con particolare morfologia o conformazione altimetrica che necessitano di consistenti bonifiche o la realizzazione di massicce opere di sostegno o sbancamento al fine di consentire l'edificazione del suolo	0,70 (b5)
Terreni con particolare conformazione planimetrica (limitata larghezza, presenza di fabbricati dai quali mantenere le distanze, ecc.) che necessitano di accorpamenti tra diverse particelle al fine di consentire l'edificazione del suolo	0,70 (b6)
Terreni attraversati da servitù (elettrodotti, metanodotti, fognature, ecc.) o zone di rispetto (stradale, cimiteriale, ecc.) che consentono la parziale fruizione del suolo	0,80 (b7)

FORMULA PER IL CALCOLO DEL VALORE MINIMO APPLICABILE
VALORE M.A. = (a...) x (b...) [ricorrendone i presupposti]