



Città di  
Cologno Monzese

Area: *PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO*  
Servizio: *Urbanistica – ufficio di piano*



**DETERMINAZIONE DEL  
VALORE VENALE IN COMUNE  
COMMERCIO DELLE AREE  
FABBRICABILI AI FINI  
DELL'APPLICAZIONE DELLA  
RELATIVA TASSAZIONE I.M.U.**

---

**ANNUALITA' 2016 - 2017**

---

novembre 2018

## INDICE

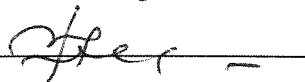
1. Premessa.....	Pag. 3
2. Determinazione del valore venale relativo all'anno 2016	Pag. 8
3. Determinazione del valore venale relativo all'anno 2017.....	Pag 12
4. Procedimento per l'individuazione della zona OMI di riferimento	Pag 16

**ALLEGATO 1** Tavola di individuazione zone OMI su base catastale

**ALLEGATO 2** Schede con la determinazione del valore venale delle aree soggette a pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato – Anno 2016

**ALLEGATO 3** Schede con la determinazione del valore venale delle aree soggette a pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato – Anno 2017

Il Dirigente Area Pianificazione territorio  
Arch. Paola Perego



Il Funzionario responsabile Ufficio di Piano  
Geom. Mauro Mandelli



## 1. Premessa

La presente relazione integra il precedente documento redatto dallo scrivente ufficio in data 01.07.2014 avente ad oggetto: “*DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA RELATIVA TASSAZIONE (I.C.I E I.M.U) – PERIODO 2011/2015*” recepito con deliberazione di Giunta Comunale n. 183 del 26.11.2014, avente ad oggetto: “*Imposta Comunale sugli immobili (ICI) e imposta municipale propria (IMU) determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini della limitazione del potere di accertamento del funzionario responsabile*”.

Con il presente documento si rende necessario in particolare, determinare i valori delle aree edificabili riferiti agli anni 2016 e 2017, per fornire al servizio tributi un adeguato strumento a supporto delle attività per la determinazione e l'accertamento dell'IMU, dovuta dal contribuente, per le aree fabbricabili, preso atto dell'andamento delle transazioni immobiliari che si è reso disponibile nel corso di questi ultimi anni.

I valori determinati con la precedente perizia, come si evince dall'esame della relazione e dai relativi allegati, sono stati calcolati tenendo conto dei seguenti fattori:

1. **zona territoriale di ubicazione.** Come primo fattore di differenziazione territoriale, si è tenuto conto dell'ubicazione dell'area e della relativa classificazione catastale, ad essa attribuita sulla base della suddivisione del territorio in tre microzone catastali, stabilite, per il comune di Cologno Monzese, dall'Ufficio del Territorio di Milano ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, che ha suddiviso i 37 Fogli catastali come di seguito specificato:

- **Microzona 1B – Zona Centrale**

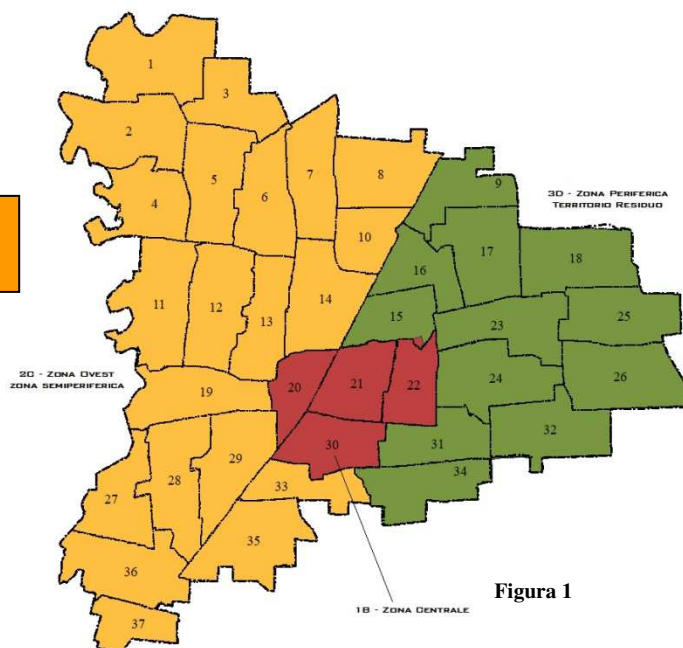
Fogli catastali: 20 – 21 – 22 - 30

- **Microzona 2C – Zona Ovest semiperiferica**

Fogli catastali: da 1 a 8, da 10 a 14, 19, da 27 a 29, 33 e da 35 a 37;

- **Microzona 3D – Zona Periferica**

Fogli catastali: 9, da 15 a 18, da 23 a 26, 31, 32, 34.



**2. destinazioni d'uso consentite.** Il secondo fattore di differenziazione, anch'esso determinato sulla base dell'ubicazione, tiene conto delle diverse destinazioni urbanistiche attribuite ad ogni singola area fabbricabile dallo strumento urbanistico generale (PGT), nonché della conseguente ammissibilità delle funzioni insediabili. Le disposizioni del piano delle regole (Cfr. Figura 2) e del documento di piano, suddividono il territorio in tessuti per i quali è ammessa l'edificazione o in forma diretta (titolo esecutivo es. Pdc, SCIA ecc) o in "ambiti" soggetti a preventiva approvazione di specifico permesso di costruire convenzionato (PCC) o piano attuativo (AT, ATU, AC), da approvarsi nel rispetto delle disposizioni legislative di cui all'articolo 14 della legge regionale 12/2005 e s.m.i.

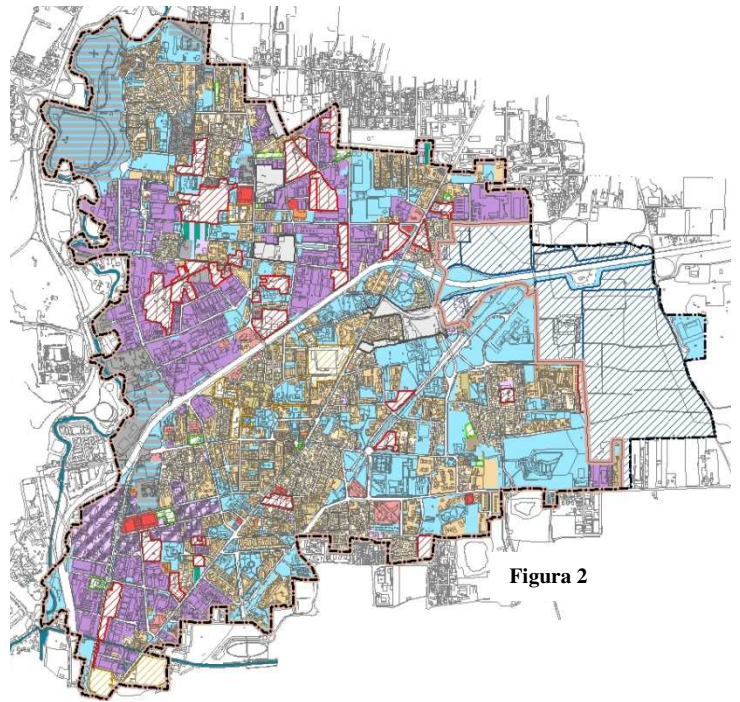
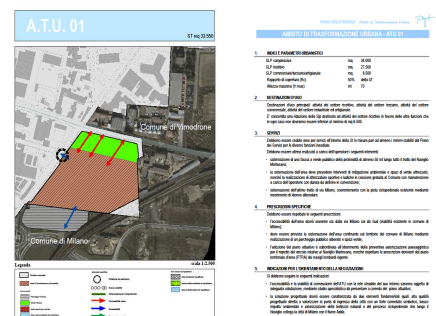


Figura 2

Il PGT definisce, per ognuna delle destinazioni urbanistiche attribuite alle aree, per singolo tessuto o ambito, le destinazioni principali ammesse e le destinazioni compatibili. Il valore dell'area ai fini IMU, è stato determinato tenendo conto della destinazione principale prevalente, in quanto la destinazione compatibile costituisce destinazione accessoria e non qualificante.

Per ogni singolo ambito assoggettato a preventiva approvazione di piano attuativo e/o a PdC convenzionato, si è invece determinato il valore al mq di area, valutando le capacità edificatorie attribuite ad ogni ambito dalle singole schede operative del PdR e/o dal Documento di Piano - DP (cfr figura 3), sulla base dei valori unitari, per mq di SIp, determinati per ogni funzione insediabile, applicando i medesimi criteri di stima secondo il valore di trasformazione, già applicati nel 2014;



**3. indici di edificabilità.** Il terzo fattore tiene conto delle specificità edificatorie di ogni tessuto o ambito. Come anzidetto, il PdR e il DP, attribuiscono ad ogni tessuto e ad ogni ambito, diverse destinazioni urbanistiche e diversi indici edificatori in ragione delle funzioni insediate e dello sviluppo territoriale programmato dallo strumento urbanistico generale. In particolare per gli ambiti assoggettati a piano attuativo e permesso di costruire convenzionato si è tenuto conto sia dei parametri specificati in ogni singola scheda operativa, determinando di fatto valori differenti per ciascun lotto e ambito programmato così, come rilevabile nelle singole schede di calcolo allegate alla originaria relazione del 2014. Per ogni area vengono infine applicati abbattimenti percentuali, laddove coerenti e giustificati dal contesto territoriale, per effetto della presenza di eventuali vincoli che possano di fatto condizionare l'edificabilità secondo la tabella riportata a pag. 8 della già richiamata relazione del 2014.

Già con la valutazione precedentemente effettuata, sono stati valutati adeguati fattori di abbattimento percentuale dovuti alle ubicazioni territoriali e alla presenza di vincoli diretti o indiretti necessari ad una corretta valutazione dei valori di mercato. Gli abbattimenti percentuali da applicarsi per la presenza di vincoli gravanti su ogni singola area, stabiliti nel 2014, si applicano anche per le annualità 2017 e 2018.

Per quanto concerne i fattori 2 e 3 soprarichiamati è doveroso specificare che nel periodo compreso dall'entrata in vigore del PGT ad oggi, non sono state approvate varianti allo strumento Urbanistico generale pertanto le destinazioni e i parametri urbanistici vigenti per le annualità 2016 e 2017, sono i medesimi di quelli del PGT approvato nel 2013.

In merito alla suddivisione territoriale, come detto, la stima del 2014, riferita alle annualità dal 2011 al 2015, ha tenuto conto della suddivisione in Microzone catastali (*Fattore 1*), mentre per le annualità 2016 e 2017 oggetto della presente valutazione, si è dovuto tenere conto necessariamente della rideterminazione delle zone OMI effettuata dall'Agenzia delle entrate, sulla base delle compravendite immobiliari effettuate in questi anni, come meglio specificato nel successivo paragrafo 4.

Per la determinazione dei valori specifici riferiti alle annualità 2016 e 2017, si è ritenuto di procedere aggiornando la perizia già assunta dal servizio tributi nel 2014 adeguando i valori a mq di superficie sulla base dei seguenti due fattori:

- a. decrementi percentuali del valore unitario, calcolati sulla base del confronto tra i valori utilizzati nella perizia 2014 e i valori di mercato acquisiti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) rispettivamente per il primo semestre 2016 e 2017;
- b. diversa limitazione territoriale di riferimento per l'applicazione dei suddetti valori OMI, che può comportare DI FATTO, anche, un incremento del valore unitario per diversa localizzazione determinata, come detto dall'Agenzia delle Entrate.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale (OMI) , un intervallo minimo e massimo dei valori di mercato e di locazione a cui riferirsi, per unità di superficie, per tipologia immobiliare, stato di manutenzione e conservazione (attrattività commerciale per i negozi, ecc).

Il processo di formazione della BDQ OMI, si può sintetizzare nelle seguenti fasi:

- i. ripartizione dei comuni in zone territoriali il più possibile omogenee sotto il profilo del mercato immobiliare residenziale (o prevalente);
- ii. rilevazione dei dati economici per singole unità immobiliari;
- iii. elaborazione dei dati acquisiti;
- iv. determinazione e aggiornamento delle quotazioni;
- v. valutazione e validazione delle BDQ OMI provinciali;
- vi. monitoraggio e controllo centralizzato delle BDQ OMI provinciali;
- vii. pubblicazione della BDQ OMI nazionale.

La BDQ OMI indica i valori minimi e massimi suddivisi per destinazione funzionale e riferiti, all'ordinarietà. Vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia riconducibili alla zona di appartenenza.

Una delle attività dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è rappresentata dalla definizione delle zone OMI, ossia aree omogenee di mercato entro il cui perimetro sono rilevati i dati storici relativi ad unità immobiliari compravendute e locatate.

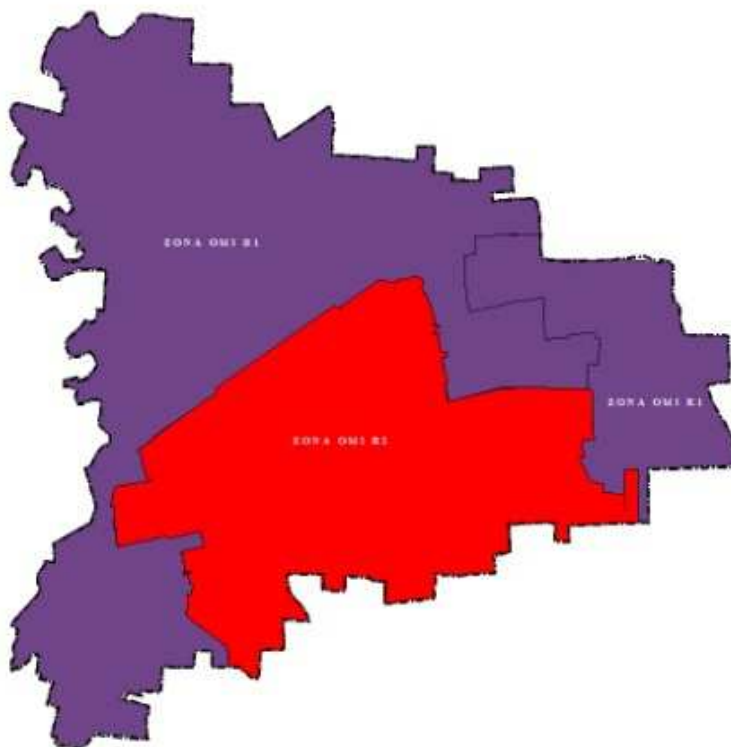
In particolare la zona OMI è definita come una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

La formazione delle zone omogenee OMI è soggetta a revisione con cadenza decennale. L'aggiornamento dell'articolazione del territorio comunale per zone omogenee trova giustificazione esclusivamente in cambiamenti strutturali del territorio e/o in una mutata realtà del mercato locale, riscontrata mediante opportuna e dettagliata analisi territoriale, seguendo i criteri e le metodologie operative specifiche.

A fronte di cambiamenti strutturali del territorio urbanizzato di un comune e/o di una mutata realtà del mercato immobiliare locale, l'osservatorio valuta l'opportunità di operare una revisione parziale della zonizzazione comunale che comporta la soppressione e/o la nuova formazione di zone OMI, ovvero la modifica del confine tra due zone contigue.

Le trasformazioni del tessuto urbano, concorrendo ad innalzare o ad abbassare la qualità fisica, funzionale e ambientale dell'area in cui si realizzano, rappresentano vantaggi o svantaggi in termini localizzativi cui il mercato risponde attraverso la variazione dei valori immobiliari. Ne consegue che, a fronte di una modifica del tessuto urbano, al fine di operare una revisione parziale della zonizzazione di un comune, debba essere valutata la coerenza del valore medio della nuova zona oggetto di creazione rispetto ai valori rilevati nella zona di origine e nelle zone contigue.

Nel caso in cui la modifica non comporti la creazione di una nuova zona, ma esclusivamente la modifica dei perimetri di due zone tra loro contigue, dovrà essere operato un confronto tra la media dei valori medi delle due zone pre e post aggiornamento. Ovviamente, gli effetti sui valori immobiliari che possono derivare da una trasformazione sulla qualità urbana possono variare in funzione di diversi fattori quali, ad esempio, la



dimensione del comune, la numerosità dello *stock* immobiliare, le caratteristiche dell'area interessata, la tipologia di intervento, il numero delle unità immobiliari invendute ecc.

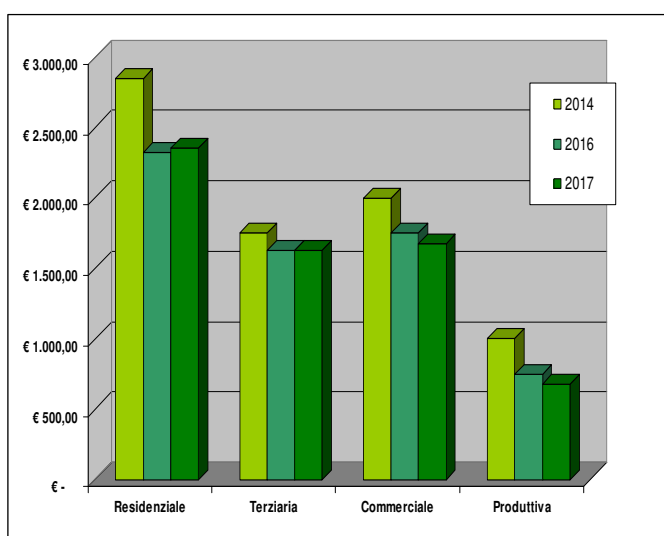
Tutto ciò premesso, con la presente relazione si procede a determinare i valori delle aree fabbricabili da applicare, al fine di limitare il potere di accertamento ai fini IMU, relativo alle aree fabbricabili, riferiti al biennio 2016 e 2017.

La determinazione dei nuovi valori viene effettuata utilizzando la metodologia e i criteri di seguito specificati:

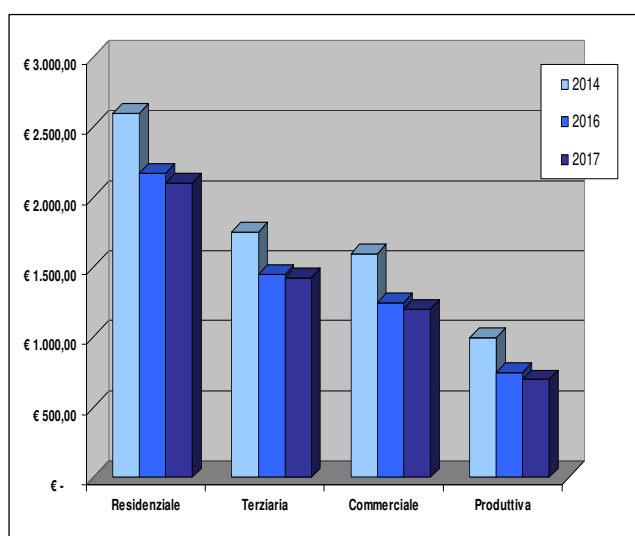
- A. aggiornamento delle schede** distinte per funzioni territoriali, già assunte con l'atto di Giunta Comunale n. 183 del 26.11.2014 con la perizia del 2014;
- B. determinazione degli abbattimenti e degli incrementi del valore** sulla base dei valori di mercato, divisi per destinazione funzionale, raffrontando i valori, di cui alla perizia richiamata, con i valori medi acquisiti dalla DBQ OMI per il primo semestre degli anni 2016 e 2017;
- C. arrotondamento dei valori unitari**, determinati a mq di superficie, applicando scaglioni differenziali su base minima di 5,00 €;
- D. utilizzo della nuova suddivisione territoriale** applicando il confronto tra la media dei valori medi delle zone OMI pre e post aggiornamento.

Sotto vengono riportati i grafici relativi all'andamento dei valori di mercato OMI (2016 e 2017) rispetto ai valori determinati con la deliberazione del 2014, suddivisi per microzone (B o C e D) e zone OMI (centrale o periferica). In generale si riscontra un andamento in riduzione per il quale è indispensabile segnalare che per alcune AREE si è registrato, invece, un significativo incremento dovuto alla riclassificazione territoriale delle zone OMI

**Microzona B – Zona OMI Centrale**



**Microzone C e D – Zona OMI Periferica**



## 2 Determinazione del valore venale relativo all'anno 2016

Con la valutazione di stima del 2014, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 183 del 26.11.2014 erano stati definiti i seguenti valori a mq di superficie.

<b>Microzona di riferimento</b>	Destinazione funzionale			
	<b>Residenziale</b>	<b>Terziaria</b>	<b>Commerciale</b>	<b>Produttiva</b>
	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>
<b>B</b>	€ 2.850	€ 1.750	€ 2.000	€ 1.000
<b>C - D</b>	€ 2.600	€ 1.750	€ 1.600	€ 1.000

Le Microzone C e D (semiperiferica e periferica) nella precedente valutazione riportavano il medesimo valore economico.

Sulla base della nuova suddivisione territoriale in zone OMI, per l'analisi della quale si rimanda al paragrafo specifico, si rilevano differenti i valori medi suddivisi per le singole Zone OMI relativi all'anno 2016.

<b>Ambito territoriale</b>	Destinazione funzionale			
	<b>Residenziale</b>	<b>Terziaria</b>	<b>Commerciale</b>	<b>Produttiva</b>
	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>
<b>Zone OMI</b>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>
<b>Centrale</b>	€ 2.325	€ 1.625	€ 1.750	€ 750
<b>Periferica</b>	€ 2.175	€ 1.450	€ 1.250	€ 750

Operando un confronto pre-post tra la zona B e la zona centrale OMI e tra le zone C-D e la zona periferica si sono riscontrate variazioni in riduzione dei valori di mercato per le quali sono state calcolate le rispettive differenze come di seguito riportate.

<b>Ambito territoriale</b>	Destinazione funzionale			
	<b>Residenziale</b>	<b>Terziaria</b>	<b>Commerciale</b>	<b>Produttiva</b>
	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>
<b>Zone OMI</b>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>	<i>(€/mq)</i>
<b>Centrale</b>	-€ 525	-€ 125	-€ 250	-€ 250
<b>Periferica</b>	-€ 425	-€ 300	-€ 350	-€ 250



Per tutto quanto sopra specificato è possibile determinare le seguenti variazioni percentuali di decremento da applicare per la determinazione dei nuovi valori riferiti all'anno 2016.

Ambito territoriale Zone OMI	Destinazione funzionale			
	Residenziale	Terziaria	Commerciale	Produttiva
Centrale	18,42%	7,14%	12,50%	25,00%
Periferica	16,35%	17,14%	21,88%	25,00%

Applicando dette riduzioni percentuali ai valori unitari definiti per singolo tessuto, con la, già più volte richiamata, perizia del 2014 e applicando un arrotondamento dovuto alla necessità di determinare un valore medio a mq di superficie che sia rappresentativo del contesto territoriale di riferimento rappresentato dalla zona OMI, si ottengono i seguenti nuovi valori:

#### **DETERMINAZIONE VALORI 2016 SUDDIVISI PER TESSUTO URBANISTICO**

Destinazione urbanistica	microzona	valore €/mq di SF=ST
Tessuto NT	unica	€ 15,00
Tessuto R1/R2	centrale	€ 320,00
Tessuto R1/R2	periferica	€ 255,00
Tessuto R3/R4	centrale	€ 350,00
Tessuto R3/R4	periferica	€ 255,00
Tessuto P1	UNICA	€ 65,00
Tessuto P2	UNICA	€ 20,00
Tessuto P3	UNICA	€ 155,00
Tessuto PT	UNICA	€ 55,00
Tessuto C1	centrale	€ 325,00
	periferica	€ 130,00
Tessuto C2	centrale	€ 405,00
	periferica	€ 165,00
Tessuto D	centrale	€ 35,00
	periferica	€ 30,00
Tessuto CC	UNICA	€ 25,00
Area a servizi con trasferimento di Slp	unica/escluso AC24	€ 20,00
Area a servizi con trasferimento di Slp	Specifica per AC24	€ 205,00
Servizi Privati	UNICA	€ 15,00

#### **DETERMINAZIONE VALORI 2016 SUDDIVISI PER SINGOLO AMBITO DI ATTUAZIONE**

Utilizzando i valori base come sopra determinati sono state ricalcolati i valori da applicare per mq catastale di proprietà appartenente a ogni singolo ambito.

E' necessario sottolineare che, mentre la tendenza dei valori unitari delle compravendite immobiliari è stata in riduzione dal 2014 al 2016, per alcuni ambiti si è registrato un incremento del valore unitario dell'area dovuto alla riclassificazione territoriale (da zona periferica a zona centrale), effettuata da Agenzia delle Entrate.

Per ogni singolo ambito sono allegate le singole schede di calcolo (vedi allegato 2), mentre viene di seguito riportata la tabella riassuntiva dei valori unitari.

AMBITO	Valore Unitario €/mq di ST/SF
AC 01	135,00
AC 02	20,00
AC 03	125,00
AC 04	40,00
AC 05	20,00
AC 06	25,00
AC 07	20,00
AC 08	25,00
AC 09	15,00
AC 10	35,00
AC 11	95,00
AC 12	115,00
AC 13	225,00
AC 14	285,00
AC 15	150,00
AC 16	110,00
AC 17	35,00
AC 18	20,00
AC 19	30,00
AC 20	165,00
AC 21	195,00
AC 22	185,00
AC 23	125,00
AC 24 ante convenzione	200,00

AMBITO	Valore Unitario €/mq di ST/SF
AC 24 dopo convenzione	€ 995.325,00 a lotto indipendentemente dalla superficie catastale
AC 25	275,00
AC 26	25,00
AC 27	20,00
AC 28	265,00
AC 29	5,00
AC 30	55,00
AC 31	60,00
ATU 01	35,00
ATU 02	185,00
ATU 03	340,00
ATU 04a	50,00
ATU 04b	75,00
PCC 01	10,00
PCC 09	220,00
PCC 10	80,00
AT 01a-b-c	45,00
AT 01d	10,00
AT 02	10,00
AT 03	10,00
AT 04	20,00
AT 05	25,00

Si precisa che l'**Ambito AC 24** è stato oggetto di stipula di convenzione in data 29 aprile 2016 con atto notaio Cataldo Rep. N. 1252 e Racc. n. 488, in attuazione del piano attuativo approvato con deliberazione di G.C. n. 77 del 29.5.2015.

A seguito della predetta stipula di convenzione sono stati operati frazionamenti e atti di ricomposizione fondiaria e di cessione degli standard e la capacità edificatoria, originariamente attribuita dal PGT alla superficie territoriale (ST) di mq. 11.470, identificata catastalmente al foglio 34 mappali 48, 49, 50 e 132 è stata attribuita per intero (Slp 6.800 di scheda comprensivi di 1.700 provenienti da trasferimento di volumetria) alla superficie fondiaria (SF) identificata catastalmente al Foglio 34, mappali 313, 332, 334 e 335 di mq complessivi 8.655.

Pertanto a **partire dalla data di stipula della convenzione** il valore dei lotti edificabili non viene determinato per mq di superficie territoriale ST, ma per **imponibile complessivo del singolo lotto edificabile** (SF) come indicato nella specifica scheda di calcolo riportata nell'allegato 2.

### 3 Determinazione del valore venale relativo all'anno 2017

Con la valutazione di stima del 2014, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 183 del 26.11.2014 erano stati definiti i seguenti valori a mq di superficie.

Microzona di riferimento	Destinazione funzionale			
	Residenziale	Terziaria	Commerciale	Produttiva
	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
<b>B</b>	€ 2.850	€ 1.750	€ 2.000	€ 1.000
<b>C - D</b>	€ 2.600	€ 1.750	€ 1.600	€ 1.000

Le Microzone C e D (semiperiferica e periferica) nella precedente valutazione riportavano il medesimo valore economico.

Sulla base della **nuova** suddivisione territoriale in zone OMI, per l'analisi della quale si rimanda al paragrafo specifico, si rilevano i valori medi per singola Zona OMI relativi all'anno 2017.

Ambito territoriale	Destinazione funzionale			
	Residenziale	Terziaria	Commerciale	Produttiva
<b>Zone OMI</b>	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
<b>Centrale</b>	€ 2.350	€ 1.625	€ 1.675	€ 675
<b>Periferica</b>	€ 2.100	€ 1.425	€ 1.200	€ 700

Operando un confronto pre-post tra la zona B e la zona centrale OMI e tra le zone C-D si sono riscontrate variazioni in riduzione dei valori di mercato per le quali sono state calcolate le rispettive differenze come di seguito riportate.

Ambito territoriale	Destinazione funzionale			
	Residenziale	Terziaria	Commerciale	Produttiva
<b>Zone OMI</b>	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
<b>Centrale</b>	-€ 500	-€ 125	-€ 325	-€ 325
<b>Periferica</b>	-€ 500	-€ 325	-€ 400	-€ 300

Per tutto quanto sopra specificato è pertanto possibile determinare le seguenti variazioni percentuali di decremento, da applicare per la determinazione dei nuovi valori riferiti all'anno 2017.

Ambito territoriale Zone OMI	Destinazione funzionale			
	Residenziale	Terziaria	Commerciale	Produttiva
Centrale	17,54%	7,14%	16,25%	32,50%
Periferica	19,23%	18,57%	25,00%	30,00%

Applicando le predette riduzioni percentuali ai valori unitari definiti, con la già più volte richiamata perizia del 2014, per ogni singolo tessuto e ambito e applicando un arrotondamento necessario per determinare un valore medio a mq di superficie, che sia rappresentativo del contesto territoriale di riferimento rappresentato dalla zona OMI di appartenenza, si ottengono i seguenti nuovi valori:

#### **DETERMINAZIONE VALORI 2017 SUDDIVISI PER TESSUTO URBANISTICO**

Destinazione urbanistica	microzona	valore €/mq di SF=ST
Tessuto NT	unica	€ 10,00
Tessuto R1/R2	centrale	€ 325,00
Tessuto R1/R2	periferica	€ 250,00
Tessuto R3/R4	centrale	€ 355,00
Tessuto R3/R4	periferica	€ 245,00
Tessuto P1	UNICA	€ 60,00
Tessuto P2	UNICA	€ 15,00
Tessuto P3	centrale	€ 155,00
	periferica	€ 150,00
Tessuto PT	centrale	€ 45,00
	periferica	€ 50,00
Tessuto C1	centrale	€ 310,00
Tessuto C1	periferica	€ 125,00
Tessuto C2	centrale	€ 390,00
Tessuto C2	periferica	€ 155,00
Tessuto D	centrale	€ 35,00
	periferica	€ 30,00
Tessuto CC	UNICA	€ 20,00
Area a servizi con trasferimento di Slp	UNICA	€ 15,00
Servizi Privati	UNICA	€ 15,00

Per verificare l'attendibilità del metodo estimativo predisposto dall'ufficio con riferimento al valore delle aree per gli anni 2016 e 2017, si è provveduto a comparare i parametri edificatori riferiti ad un'area, oggetto di trasformazione Urbanistica da area a servizi a tessuto residenziale R4, ubicata in *zona centrale*.

Dalla comparazione delle superfici interessate pari a mq. 2.267 e il valore complessivo determinato dal perito in data 26.03.2018, pari a € 804.785,00, si ottiene il valore unitario al mq. di € 355,00 corrispondente al medesimo valore determinato dall'ufficio, per l'anno 2017, sulla base degli abbattimenti percentuali applicati ai valori già periziati nel 2014 e assunti dall'Amministrazione Comunale con atto di Giunta Comunale n. 183 del 26.11.2014.

## **DETERMINAZIONE VALORI 2017 SUDDIVISI PER SINGOLO AMBITO DI ATTUAZIONE**

La determinazione dei valori per ogni singolo ambito è stata effettuata, come per il 2016, utilizzando i valori base come sopra determinati e ricalcolando i valori da applicare per mq catastale di proprietà appartenente a ogni singolo ambito soggetto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Si sottolinea nuovamente che, mentre la tendenza dei valori unitari delle compravendite immobiliari è stata in riduzione dal 2014 al 2017, per alcuni ambiti si è registrato un incremento del valore unitario dell'area dovuto alla riclassificazione territoriale (da zona periferica a zona centrale)

Per ogni singolo ambito sono allegare le singole schede di calcolo (vedi allegato 3), mentre viene di seguito riportata la tabella riassuntiva dei valori unitari.

<b>AMBITO</b>	<b>Valore Unitario €/mq di ST/SF</b>
<b>AC 01</b>	130,00
<b>AC 02</b>	20,00
<b>AC 03</b>	120,00
<b>AC 04</b>	35,00
<b>AC 05</b>	20,00
<b>AC 06</b>	25,00
<b>AC 07</b>	20,00
<b>AC 08</b>	25,00
<b>AC 09</b>	15,00
<b>AC 10</b>	35,00
<b>AC 11</b>	95,00
<b>AC 12</b>	110,00
<b>AC 13</b>	215,00
<b>AC 14</b>	275,00
<b>AC 15</b>	145,00
<b>AC 16</b>	105,00
<b>AC 17</b>	30,00
<b>AC 18</b>	20,00
<b>AC 19</b>	30,00
<b>AC 20</b>	160,00
<b>AC 21</b>	195,00
<b>AC 22</b>	190,00
<b>AC 23</b>	125,00

<b>AMBITO</b>	<b>Valore Unitario €/mq di ST/SF</b>
<b>AC 24 dopo convenzione</b>	€ 1.006.143,75 a lotto indipendentemente dalla superficie catastale
<b>AC 25</b>	280,00
<b>AC 26</b>	20,00
<b>AC 27</b>	20,00
<b>AC 28</b>	255,00
<b>AC 29</b>	5,00
<b>AC 30</b>	55,00
<b>AC 31</b>	55,00
<b>ATU 01</b>	30,00
<b>ATU 02</b>	185,00
<b>ATU 03</b>	330,00
<b>ATU 04a</b>	50,00
<b>ATU 04b</b>	75,00
<b>PCC 01</b>	5,00
<b>PCC 09</b>	225,00
<b>PCC 10</b>	80,00
<b>AT 01a-b-c</b>	45,00
<b>AT 01d</b>	10,00
<b>AT 02</b>	10,00
<b>AT 03</b>	10,00
<b>AT 04</b>	20,00
<b>AT 05</b>	25,00

Nota (\*):

l'Ambito

AC 24 è stato oggetto di stipula di convenzione pertanto il valore dei lotti edificabili non viene determinato per mq di superficie ma per imponibile complessivo del singolo lotto edificabile come indicato nella specifica scheda di calcolo riportata nell'allegato 3.

## 4 Procedimento per l'individuazione della zona OMI di riferimento e conclusioni

Come già indicato in premessa, mentre in precedenza i valori OMI facevano riferimento esplicitamente alle MICROZONE catastali (figura 1) dal 2014 l'individuazione delle **zone omogenee OMI** è stata modificata/revisionata dall'Agenzia delle Entrate.

Per il comune di Cologno Monzese, detta revisione ha comportato, sulla base dei criteri indicati, nel 2014 la rideterminazione di due nuove zone OMI: "**B2 - centrale e D1 - periferica**" e successivamente nel 2015 alla individuazione di una terza zona denominata: "**R1 – rurale**" (figura 2).

Si precisa che per la determinazione dei valori **da attribuire alle aree fabbricabili**, ai fini IMU, la zona R1 è equiparabile alla zona D1 pertanto per le aree "*edificabili*" ricomprese in tale ambito (R1) si devono applicare gli stessi valori della zona periferica D1 (figura 3).

Dal confronto tra le due differenti suddivisioni territoriali di riferimento sotto riportate si può facilmente desumere che dal 2014, oltre a registrarsi una diminuzione media dei valori generali, il territorio comunale ha subito una profonda trasformazione territoriale in termini di mercato immobiliare così da quasi triplicare la superficie della zona centrale equiparando definitivamente la zona periferica con quella semiperiferica



Figura 1

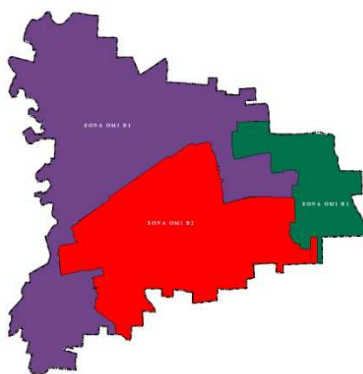


Figura 2

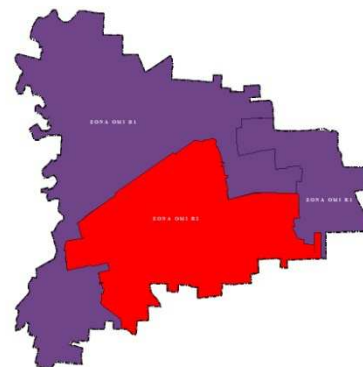


Figura 3

Si osservi che nel 2014, la microzona catastale centrale era costituita dai soli fogli 20, 21, 22 e 30, mentre nella nuova perimetrazione territoriale, oltre a detti fogli, sono compresi per intero i fogli 15, 24, 31, 33 e 34 e sono compresi, altresì in parte anche i fogli 10, 13, 14, 16, 19, 23, 28, 29, 32 e 35.

Considerato che alcuni fogli catastali sono ricompresi nella zona centrale solo in parte, per la **determinazione dell'imponibile**, è necessario individuare esattamente a quale zona OMI appartiene l'area oggetto di valutazione, individuandola sulla mappa (allegato 1).

Effettuata l'individuazione, si potrà calcolare l'imponibile moltiplicando la superficie catastale di proprietà per il valore unitario attribuito alle diverse destinazioni urbanistiche come specificato nei precedenti paragrafi.