



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Oggetto: relazione tecnica per la rettifica della Tabella Valori Aree edificabili anno 2024.

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 24.07.2024 avente per oggetto NUOVA DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA con la quale si approvava la tabella denominata *Valori Aree edificabili anno 2024*;

Tenuto conto:

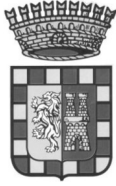
- che il Piano di Governo del Territorio PGT, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 06.12.2024, vigente dalla data del 08.05.2024 di pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 19, con il Documento di Piano DdP ha disciplinato urbanisticamente alcuni ambiti tra cui gli Ambiti di Trasformazione (elaborato *QP 02.02 Schede di indirizzo progettuale degli ambiti di rigenerazione e di trasformazione*) assegnando ad ogni ambito una capacità edificatoria indice urbanistico IE espressa in mq/mq;
- che alcune aree negli ambiti UT R2 a destinazione residenziale sono individuate con prescrizioni particolari, nelle quali si assegna al lotto una SL massima espressa in mq/mq;
- che la tabella *Valori Aree edificabili anno 2024* riportante i valori economici delle aree ai fini dell'applicazione dell'Imposta IMU è stata predisposta in base all'indice di fabbricabilità assegnato dal vigente PGT;

Verificato che, con la modalità di calcolo risultante dalla tabella *Valori Aree edificabili anno 2024*, gli ambiti residenziali sopra indicati risultano avere un valore economico più basso rispetto al precedente calcolo, effettuato in vigenza della precedente tabella approvata con DGC 167 del 12.10.2016, a causa della differente applicazione dell'indice di edificabilità urbanistica (mq/mq in luogo di mc/mq);

Ricordato quanto definito con la deliberazione di Giunta Comunale n. 116 del 24.07.2024 e pertanto che questa Amministrazione in linea di principio "ritiene congruo mantenere invariati i valori economici dei terreni attualmente vigenti ai fini della definizione del valore venale delle aree";

Con la presente si rileva che:

1. Per il calcolo del Valore ai fini IMU è necessario in genere eseguire il seguente calcolo: superficie area edificabile (mq) x IE (mq/mq o mc/mq) x Valore IMU €/mq o €/mc;
2. l'indice di edificabilità IE nello strumento urbanistico, è di norma espresso in mq/mq (per le aree edificabili a destinazione non residenziale) e in mc/mq (per la destinazione residenziale);
3. rilevato che in alcuni casi il PGT vigente esprime IE in mq/mq anche negli ambiti a destinazione residenziale, (come nel caso degli Ambiti di Trasformazione residenziali nonché nei casi delle prescrizioni particolari degli ambiti R) è necessario rettificare e correggere le unità di misura sulla tabella riportando tutti i valori economici relativi a detti ambiti residenziali in €/mc;



Comune di Cermenate

Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

4. conseguentemente, in questi ultimi casi inoltre, il corretto calcolo da effettuare sarà il seguente: *superficie area edificabile (mq) x IE (mq/mq) x 3 mt (h urbanistica) = volume urbanistico (mc) x €/mc;*

Cermenate, li 05.11.2024

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
arch. Elena Masciocchi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.