



Città di
Cologno Monzese

**Individuazione del valore venale in
comune commercio delle aree
fabbricabili ai fini dell'applicazione
della relativa tassazione I.M.U.**

PERIODO 2019 / 2022

Sommario

1.	PREMESSA.....	3
2.	STRUMENTI URBANISTICI	4
3.	ANALISI DELL'ANDAMENTO DEI PREZZI DI MERCATO.....	5
4.	DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO TRIENNIO 2019 - 2021	7
5.	INDICAZIONE DEI PROBABILI VALORI DI MERCATO PER L'ANNO 2022.....	15
6	TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMI	15

1. PREMESSA

Il Comune di Cologno Monzese con propria deliberazione 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"* ha determinato il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della relativa tassazione I.C.I. e I.M.U. per il periodo 2011/2015.

Con successiva deliberazione di giunta comunale n. 108 del 17/05/2019 avente ad oggetto: *"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"* ha determinato il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della relativa tassazione I.M.U. - annualità 2016 – 2017 – 2018.

Con la presente relazione sulla scorta delle precedenti allegate alle richiamate deliberazioni si provvede all'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della relativa tassazione I.M.U. per il triennio 2019/2021 sulla scorta dei valori OMI pubblicati per il primo semestre di ogni anno dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

Si provvede altresì ad indicare i probabili valori di mercato per l'anno 2022 sulla scorta dell'andamento dei valori degli anni precedenti.

2. STRUMENTI URBANISTICI

Il Comune di Cologno Monzese con deliberazione consiliare n. 1 del 24/01/2013 esecutiva ai sensi di legge ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT), divenuto efficace a seguito del l'avviso di approvazione del P.G.T. vigente è stato pubblicato sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 05/06/2013.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 18 novembre 2019, il P.G.T. è stata adottata la Variante generale al PGT vigente, ai sensi della legge regionale n. 12/2005e s.m.i..

A seguito della presentazione delle osservazioni con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 13 luglio 2021 si è provveduto all'approvazione della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio divenuta efficace a far data dal 9 febbraio 2022, per avvenuta pubblicazione sul BURL n. 6 di specifico avviso ai sensi dell'articolo 13 della LR 12/2005 s.m.i..

Ai fini della Individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili e per l'applicazione della relativa tassazione I.M.U., per il periodo 2019 e 2022, è necessario tenere conto delle intervenute variazioni urbanistiche secondo i periodi indicati nella successiva tabella.

Data inizio applicazione	Data fine applicazione	Strumento urbanistico da applicare
01.01.2019	31.12.2019	PGT approvato con delibera di CC n. 1 del 24/01/2013
1.01.2020	12.07.2021	Variante generale al PGT adottata con delibera di CC n. 58 del 18/11/2019
13.07.2021	31.12.2021	Variante generale al PGT approvata con delibera di CC n. 54 del 13/07/2021
01.01.2022	31.12.2022	Variante generale al PGT approvata con delibera di CC n. 54 del 13/07/2021, pubblicata sul BURL n. 6 del 09.02.2022

Gli abbattimenti percentuali da applicarsi per la presenza di vincoli gravanti su ogni singola area, già determinati per gli anni precedenti s'intendono confermati anche per le annualità 2019 e successive ove applicabili.

Gli strumenti urbanistici richiamati in tabella sono scaricabili e consultabili al seguente link:

[PGT e Pianificazione territoriale | Sportello Telematico Polifunzionale \(colognomonzese.mi.it\)](http://colognomonzese.mi.it/SportelloTelematicoPolifunzionale)

3. ANALISI DELL'ANDAMENTO DEI PREZZI DI MERCATO

Come si evince dalla Pubblicazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate del 3 giugno 2021, per la LOMBARDIA, l'andamento medio delle quotazioni nei comuni non capoluogo è rimasto pressoché invariato su tutta la Regione e su tutta la Provincia di Milano per il periodo 2018/2020. (Cfr. figure 6 e 11 sotto riportate)

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo

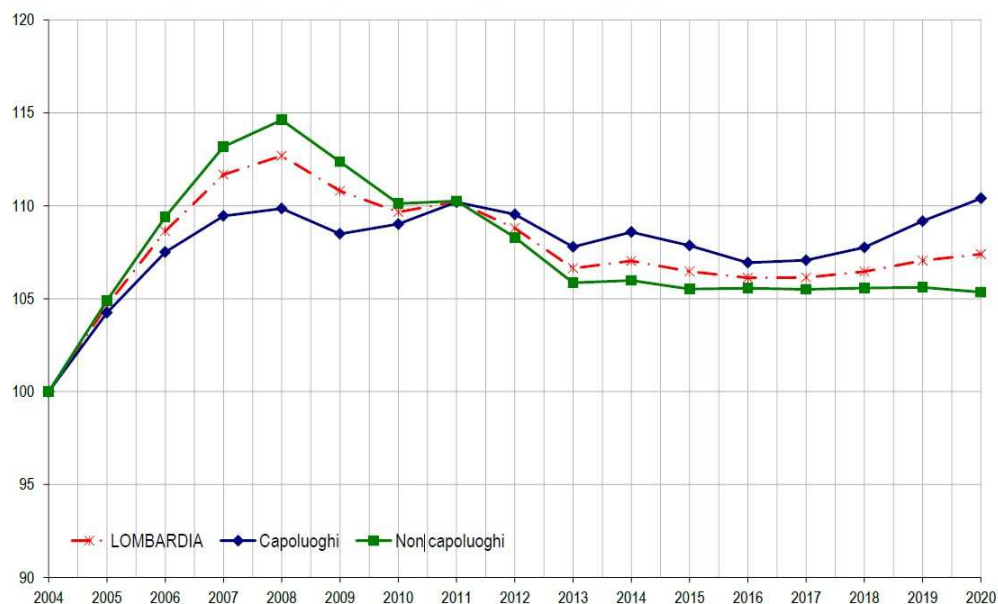
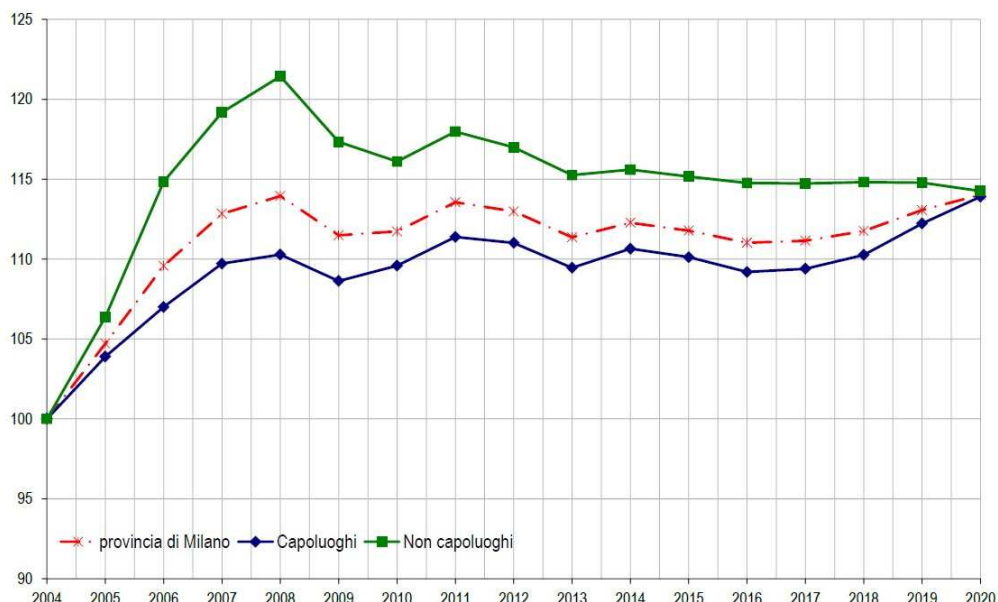


Figura 11: Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo



Tale dato è poi confermato dall'andamento dei valori medi di vendita OMI rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel periodo dal 2018 al 2021, suddivisi per funzione che, come si riscontra in tabella 1, risultano pressoché inalterati con discostamenti al di sotto del quattro per cento.

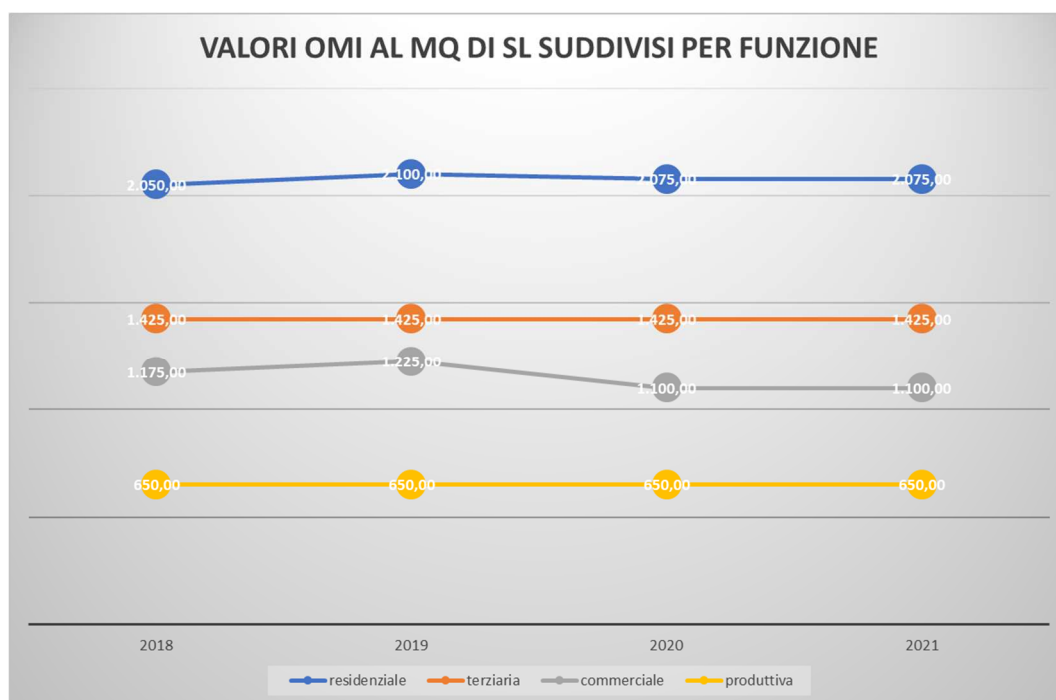


Tabella 1

Per tutto quanto sopra e per quanto specificato ai capitoli precedenti si evince che i valori delle aree fabbricabili per il triennio 2019/2021 saranno determinati sulla base dei valori del 2018 salvo le modifiche dovute alle variazioni urbanistiche a seguito dell'adozione e successiva approvazione della Variante generale al PGT.

4. DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

TRIENNIO 2019 - 2021

In considerazione del fatto che l'andamento dei valori immobiliari per tutto il triennio 2019-2021 è rimasto inalterato si applicano come base di calcolo i valori individuati con la deliberazione di giunta comunale n. 108 del 17 maggio 2019 per l'anno 2018.

Nel presente capitolo sono individuati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione della relativa tassazione I.M.U. tenendo conto delle modificazioni di destinazione urbanistica intervenute con l'adozione della variante generale al PGT e successivamente con la sua approvazione ed efficacia, così come meglio specificato nel precedente capitolo.

In questo capitolo per semplicità di consultazione e di applicazione, si raggruppano i valori omogenei per periodo di applicazione seppur valutati su più annualità.

L'individuazione della zona OMI di appartenenza per ogni singolo immobile è rilevabile nella Tavola catastale estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate e riportata al successivo capitolo 6.

PERIODO 1 GENNAIO 2019 – 31 DICEMBRE 2019 – PRIMO PGT (2013)

Per tutto il presente periodo, per le motivazioni riportate nei capitoli precedenti, si applicano i valori nelle tabelle sotto riportate, con riferimento alle destinazioni urbanistiche del PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 24/01/2013.

Destinazione urbanistica	Microzona	valore €/mq di SF=ST
Tessuto NT	unica	13,00
Tessuto R1/R2	centrale	324,00
Tessuto R1/R2	periferica	243,00
Tessuto R3/R4	centrale	357,00
Tessuto R3/R4	periferica	241,00
Tessuto P1	centrale	61,00
Tessuto P1	periferica	58,00
Tessuto P2	centrale	17,00
Tessuto P2	periferica	16,00

Tessuto P3	centrale	156,00
Tessuto P3	periferica	149,00
Tessuto PT	centrale	48,00
Tessuto PT	periferica	46,00
Tessuto C1	centrale	307,00
Tessuto C1	periferica	123,00
Tessuto C2	centrale	382,00
Tessuto C2	periferica	153,00
Tessuto D	centrale	34,00
Tessuto D	periferica	30,00
Tessuto CC	centrale	21,00
Tessuto CC	periferica	20,00
Area a servizi con trasferimento di SIp	unica	16,00
Servizi Privati	centrale	16,00
Servizi Privati	periferica	15,00

AMBITO	Valore Unitario €/mq di ST/SF
AC 01	126,00
AC 02	21,00
AC 03	115,00
AC 04	35,00
AC 05	19,00
AC 06	23,00
AC 07	17,00
AC 08	23,00
AC 09	14,00

AC 10	32,00
AC 11	91,00
AC 12	106,00
AC 13	211,00
AC 14	267,00
AC 15	141,00
AC 16	103,00
AC 17	28,00
AC 18	17,00
AC 19	27,00
AC 20	158,00
AC 21	195,00
AC 22	189,00
AC 23	126,00
AC 24 dopo convenzione	€ 1.009.179,25 a lotto indipendentemente dalla superficie catastale
AC 25	280,00
AC 26	20,00
AC 27	20,00
AC 28	251,00
AC 29	5,00
AC 30	54,00
AC 31	55,00
ATU 01	32,00
ATU 02	185,00
ATU 03	322,00
ATU 04a	47,00
ATU 04b	77,00

PCC 01	7,00
PCC 09	224,00
PCC 10	77,00
AT 01a-b-c	44,00
AT 01d	9,00
AT 02	11,00
AT 03	10,00
AT 04	17,00
AT 05	22,00

PERIODO 1 GENNAIO 2020 – 12 LUGLIO 2021 – ADOZIONE VARIANTE GENERALE

Per tutto il presente periodo, per le motivazioni riportate nei capitoli precedenti, si applicano i valori individuati nelle tabelle sotto riportate e con riferimento alle destinazioni urbanistiche di cui alla Variante generale al PGT adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 18/11/2019.

Destinazione urbanistica	Zona OMI	valore €/mq di SF=ST
Tessuto TUC A con verde privato	unica	Non soggetto a tassazione
Tessuto TUC A	B2	357,00
Tessuto TUC A	D1 e R1	241,00
Tessuto TUC AE	B2	382,00
Tessuto TUC AE	D1 e R1	153,00
Tessuto TUC P	B2	61,00
Tessuto TUC P	D1 e R1	58,00
Tessuto TUC P Tessuti delle attività produttive tecnologiche	B2	48,00
Tessuto TUC P	D1 e R1	46,00

Tessuti delle attività produttive tecnologiche		
Tessuto AP	B2	17,00
Tessuto AP	D1 e R1	16,00
Ambiti agricoli generici	B2	17,00
Ambiti agricoli generici	D1 e R1	16,00
Aree a servizi	B2	16,00
Aree a servizi	D1 e R1	15,00

AMBITO	Valore Unitario €/mq di ST/SF
ARAS 01	245,00
ARAS 02	84,00
ARUS 01	18,00
ARUS 02	29,00
ARUS 03	46,00
ARUS 04	46,00
AR 01	129,00
AR 02	16,00
AR 03	16,00
AR 04	16,00
AR 05	81,00
AR 06	81,00
AR 07a	16,00
AR 07b	66,00
AR 08	41,00
AR 09	81,00
AR 10	81,00

AT 01	14,00
AT 02	99,00

PdCC 01a	141,00
PdCC 02	96,00
PdCC 03	19,00
PdCC 04	19,00
PdCC 05	96,00
PdCC 06	19,00
PdCC 07	19,00
PdCC 08	153,00
PdCC 09	19,00
PdCC 10	96,00
PdCC 11	96,00
PdCC 12	141,00
PdCC 13	226,00

PERIODO 13.07.2021 – 31.12.2021 – APPROVAZIONE VARIANTE GENERALE

Per tutto il presente periodo, per le motivazioni riportate nei capitoli precedenti, si applicano i valori individuati nelle tabelle sotto riportate e con riferimento alle destinazioni urbanistiche di cui alla Variante generale al PGT adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13/07/2021.

Destinazione urbanistica	Zona OMI	valore €/mq di SF=ST
Tessuto TUC A con significativa presenza di aree verdi	B2	121,00
Tessuto TUC A con significativa presenza di aree verdi	D1 e R1	91,00

Tessuto TUC A	B2	357,00
Tessuto TUC A	D1 e R1	241,00
Tessuto TUC AE	B2	382,00
Tessuto TUC AE	D1 e R1	153,00
Tessuto TUC P	B2	61,00
Tessuto TUC P	D1 e R1	58,00
Tessuto TUC P Tessuti delle attività produttive tecnologiche	B2	48,00
Tessuto TUC P Tessuti delle attività produttive tecnologiche	D1 e R1	46,00
Tessuto AP	B2	17,00
Tessuto AP	D1 e R1	16,00
Ambiti agricoli generici	B2	17,00
Ambiti agricoli generici	D1 e R1	16,00
Aree a servizi	B2	16,00
Aree a servizi	D1 e R1	15,00

AMBITO	Valore Unitario €/mq di ST/SF
ARAS 01	245,00
ARAS 02	84,00
ARUS 01	18,00
ARUS 02	29,00
ARUS 03	46,00
ARUS 04	46,00
AR 01	129,00
AR 02a	16,00

AR 02b	16,00
AR 03	16,00
AR 04	16,00
AR 05	81,00
AR 06	81,00
AR 07a	16,00
AR 07b	66,00
AR 08	41,00
AR 09	81,00
AR 10	81,00

AT 01	14,00
AT 02	99,00

PdCC 01a	141,00
PdCC 02	96,00
PdCC 03	19,00
PdCC 04	19,00
PdCC 05	96,00
PdCC 06	19,00
PdCC 07	19,00
PdCC 08	153,00
PdCC 09	19,00
PdCC 10	96,00
PdCC 11	96,00
PdCC 12	141,00
PdCC 13	226,00

PdCC 14	141,00
---------	--------

5. INDICAZIONE DEI PROBABILI VALORI DI MERCATO PER L'ANNO 2022

Considerato che, alla data di redazione del presente documento, non sono disponibili i valori OMI riferiti al primo semestre 2022, in considerazione dell'andamento dei valori di mercato dell'ultimo triennio che sono risultati costanti, si ritiene che per l'anno 2022 possano essere utilizzati come valori di riferimento i medesimi determinati sulla base del PGT vigente per il periodo intercorrente dal 13.07.2021 al 31.12.2021.

Resta ferma la facoltà dell'amministrazione di rideterminare successivamente, per il triennio 2022/2025, i valori effettivi derivanti dai valori OMI riferiti al singolo anno.

Il Dirigente Area Tecnica
Arch. Paola PEREGO

6. TAVOLA DI INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE OMI SULLA BASE DELLA DIVISIONE CATASTALE IN 37 FOGLI

