



**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U.  
- ANNO 2025.**

**Delibera n. 48 di Consiglio Comunale del 18.12.2024.**

**Il valore di riferimento delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio del 1° gennaio dell'anno di imposizione** così come previsto dall'articolo 5, comma 5 del decreto legislativo del 30/12/1992 n. 504.

Si consiglia qualora si abbiano dubbi riguardo la destinazione urbanistica del proprio terreno, di verificare presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica le caratteristiche dell'area. Il piano del governo del territorio è presente online sul sito [www.comune.seregno.mb.it](http://www.comune.seregno.mb.it) / tutti gli argomenti/ urbanizzazione/altre informazioni /PGT".

Al solo fine di limitare il potere di accertamento da parte del Comune, il Consiglio Comunale individua i valori minimi di mercato attribuibili periodicamente alle aree fabbricabili.

Le indicazioni fornite di seguito costituiscono un indice di valore minimo delle aree edificabili, che non può ritenersi necessariamente esaustivo, per cui, in presenza di un terreno edificabile, l'imposta deve essere versata anche in mancanza di un indicazione di valore da parte del Comune.

Costituisce, in ogni caso, obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute e resta ferma la possibilità per l'ufficio di procedere all'accertamento dell'imposta dovuta sulla base di un valore maggiore di quello individuato dal Comune, anche per gli anni pregressi, ove tale maggiore valore risulti **da atti con cui è stata disposta l'alienazione o il trasferimento del terreno edificabile.**

**DETERMINAZIONE VALORI MINIMI**

Il calcolo del valore minimo dell'area fabbricabile deve tenere conto di cinque aspetti, di seguito dettagliatamente illustrati:

- a) zona territoriale di ubicazione (microzona 1, microzona 2)
- b) superficie fondiaria;
- c) destinazione urbanistica prevista dal Piano del Governo del Territorio;
- d) coefficienti relativi alla destinazione urbanistica dei micro tessuti;
- e) caratteristiche particolari.

**a. ZONA TERRITORIALE DI UBICAZIONE / valori base di riferimento:**

Il territorio viene suddiviso in base alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 23 febbraio 1999 in zone territoriali omogenee tramite l'individuazione di un insieme di fogli di mappa catastali.

**Microzona 1: CENTRO STORICO ALLARGATO**

**Fogli catastali: 10; 11; 14; 15; 16; 17; 23; 24; 25; 29; 30; 41a.**

**Microzona 2 : RESTANTE PORZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**Fogli catastali: 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; 12, 13; 18; 19; 20; 21; 22; 26, 27, 28, 31; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41b; 42; 43; 44; 45; 46; 47; 48; 49; 50.**

**Valori base di riferimento per il 2024 rispettivamente per la microzona 1 e la microzona 2 sono:**

<b>ZONE TERRITORIALI</b>	<b>MICROZONA 1 (fogli 10,11,14,15,16,17,23, 24,25,29,30,41a)</b>	<b>MICROZONA 2 (fogli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,12, 13,18,19,20, 21,22,26,27, 28,31,32,33,34,35,36, 37,38,39,40,41b,42,43, 44,45,46,47,48,49,50)</b>
<b>VALORE BASE DI RIFERIMENTO €/ m<sup>2</sup> di s.l.p. o di s.c.</b>	<b>305,85 €</b>	<b>230,17 €</b>

\*(s.l.p.=superficie lorda di pavimentazione; s.c.=superficie coperta)

**b. SUPERFICIE FONDIARIA**

In funzione della superficie fondiaria dell'area al valore base di riferimento si applicano i seguenti moltiplicatori:

- 1,00 - per una superficie fino a 1.000 m<sup>2</sup> ;
- 0,95 - per una superficie da 1.001 m<sup>2</sup> a 2.000 m<sup>2</sup> ;
- 0,90 - per una superficie da 2.001 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup> ;
- 0,85 - per una superficie da 5.001 m<sup>2</sup> a 10.000 m<sup>2</sup> ;
- 0,80 - per una superficie da 10.001 m<sup>2</sup> a 30.000 m<sup>2</sup> ;
- 0,75 - per una superficie oltre i 30.001 m<sup>2</sup>.

**c. DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

La capacità edificatoria espressa in termini di superficie lorda di pavimento (s.l.p.) o di superficie coperta (s.c.) varia in relazione al tessuto e micro tessuto di appartenenza (gli indici sono riportati nella seguente tabella).

In tutto il territorio comunale in assenza di indice si applica la superficie lorda di pavimentazione o la superficie coperta da progetto.

<b>Zona di destinazione urbanistica del Piano del Governo del Territorio vigente</b>	<b>S.l.p./ s.c. mq/mq</b>
Microtessuto polifunzionale nel tessuto della ricucitura morfologica e tipologica (art. 23)	<b>0,6 slp</b>
Microtessuto produttivo nel tessuto della ricucitura morfologica e tipologica (art. 23)	<b>0,65 sc</b>
Microtessuto commerciale nel tessuto della ricucitura morfologica e tipologica (art. 23)	<b>0,5 sc</b>
Microtessuto polifunzionale nel tessuto dell'espansione (art. 24)	<b>0,6 slp</b>
Microtessuto produttivo nel tessuto dell'espansione (art. 24)	<b>0,65 sc</b>
Microtessuto commerciale nel tessuto dell'espansione (art. 24)	<b>0,5 sc</b>
Microtessuto polifunzionale nel tessuto della diffusione (art. 25)	<b>0,35 slp</b>
Microtessuto produttivo nel tessuto della diffusione (art. 25)	<b>0,5 sc</b>
Microtessuto produttivo nel tessuto dell'economia (art. 26)	<b>0,65 sc</b>
Microtessuto commerciale nel tessuto dell'economia (art. 26)	<b>0,65 sc</b>
Microtessuto polifunzionale nel tessuto dell'economia (art. 26)	<b>0,6 slp</b>
Ambiti di Pianificazione attuativa del Piano delle Regole	<b>scheda</b>
Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	
Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATu)	<b>0,6 sc</b>

**d. COEFFICIENTI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI MICROTESSUTI**

Per le diverse destinazioni urbanistiche previste dal vigente piano di governo del territorio si applicano i seguenti moltiplicatori:

- 0,80** - per le zone con destinazione produttiva;
- 1,00** - per le zone con destinazione d'uso residenziale;
- 1,20** - per le zone con prevalente destinazione d'uso commerciale.

#### e. CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Stabilito che per le aree senza particolari problemi di edificabilità il coefficiente da applicare è "1", in tutti i casi in cui la situazione particolare dell'area e delle edificazioni circostanti esistenti influisca parzialmente sulla edificabilità, è possibile procedere a determinare il valore di tale area in misura inferiore a quella risultante dai parametri indicati nel presente regolamento, rimanendo in ogni caso in capo al contribuente medesimo la dimostrazione di tale minor valore, anche a fronte di un eventuale accertamento di imposta da parte dell'ufficio. Il contribuente, a fronte di tale eventuale minore valore, deve presentare perizia sottoscritta da un tecnico abilitato con valenza dalla data di presentazione. La riduzione non potrà comunque essere superiore all'80%.

Si definiscono comunque, a priori, anche per limitare la discrezionalità dell'abbattimento di cui al periodo precedente, i seguenti coefficienti correttivi che tengono conto della diversificata possibilità edificatoria:

**1,20** - per le aree situate nelle zone di pregio: ossia aree del foglio 15; foglio 16; foglio 17; foglio 24, foglio 25, foglio 29, foglio 30 e foglio 41/a, così come definite all'articolo 5a, comma 1 punto a.

**0,70** - per le aree edificabili in assenza di fognatura od in presenza di un piano attuativo.

#### CALCOLO VALORE DELL'AREA FABBRICABILE

$$\begin{aligned} & \text{superficie in mq. area edificabile} \\ & \quad \times \\ & 305,85 \text{ € (microzona 1) ovvero } 230,17 \text{ € (microzona 2) (punto a) } \times \\ & \quad \times \\ & \text{Coefficiente in base alla superficie fondiaria (punto b)} \\ & \quad \times \\ & \text{Coefficiente di edificabilità zona di destinazione urbanistica. (punto c)} \\ & \quad \times \\ & \text{Coefficiente relativo alla destinazione urbanistica dei micro tessuti (punto d)} \\ & \quad \times \\ & \text{Coefficiente per eventuali casi particolari (punto e)} \\ & \quad = \\ & \text{VALORE AREA EDIFICABILE} \end{aligned}$$

$$\text{Imposta IMU} = \text{valore area edificabile} \times \text{aliquota IMU (1,02\%)}$$

#### DICHIARAZIONE IMU

Qualora il valore dell'area si modifichi (anche in virtù del nuovo strumento urbanistico) rispetto all'anno precedente è necessario presentare la dichiarazione IMU reperibile sul sito <https://www.finanze.gov.it/it/fiscalita-regionale-e-locale/dichiarazione-telematica-imu-tasi/page/modello-di-dichiarazioni-e-istruzioni/>