



COMUNE DI ROSATE
Provincia di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 - 20088 Rosate (MI) - Tel. 02.90830.1 - Fax 02.908.48046

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 156 DEL 09/12/2008

COPIA

**OGGETTO : CONFERMA VALORE VENALE DI COMMERCIO AREE FABBRICABILI
AI FINI TRIBUTARI (ART. 5 REG. ICI N. 3 DEL 09.02.1999 E S.M.I.).**

Il giorno 09/12/2008, alle ore 17:00, presso questa sede comunale, convocati con avviso scritto del Sindaco, consegnato a norma di Legge, i Signori Assessori comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'ordine del giorno.

Assume la presidenza il Sindaco, PASI PIERLUIGI, assistito dal Segretario Comunale SCHIAPACASSA Dott.ssa ANTONIA.

Dei Signori componenti la Giunta comunale di questo Comune:

Presenti

**PASI PIERLUIGI
DE PASQUALE ANNA
BIELLI ORIETTA
VALERIANI DANIELA
PANARA MASSIMO
SERAFINI ANTONIO**

Assenti

TOSCANO FRANCO MARIA

Membri ASSEGNATI 7 PRESENTI-6

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente relazione-proposta:

Richiamato il D.Lgs. 504 del 30/12/1992 con il quale si istituiva l'Imposta Comunale sugli Immobili;

Rilevato che il possesso di aree fabbricabili costituisce presupposto di Imposta (art.2);

Richiamato inoltre l'art. 5 comma 1 del Regolamento I.C.I. approvato con C.C. n. 3 del 09/02/1999 e successive modificazioni, esecutiva, che recita quanto segue: "Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli predeterminati, periodicamente e per zone omogenee, dal Consiglio Comunale, secondo i criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso." ;

Rilevato che con deliberazione di C. C. n. 3 del 11/01/2008 veniva rideterminato il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2008;

Considerato che con deliberazione C.C. n. 32 del 27.05.2008 venivano adottati gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e allegata Valutazione Strategica Ambientale (V.A.S.), in fase di approvazione definitiva entro il mese di Dicembre;

Considerato che nell'anno 2009, in attuazione all'adozione del P.G.T. che il Consiglio Comunale si accinge ad approvare in forma definitiva, si applicheranno i valori medi determinati dal nuovo P.G.T.;

Visti i pareri favorevoli dei Responsabili di Settore, per le rispettive competenze, espressi ai sensi di quanto previsto dall'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Vista la relazione tecnica del Settore Tecnico comunale qui allegata, quale parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

1. Di confermare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, deliberati per l'anno 2008, anche per l'anno 2009 :

VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2009 CON P.R.G.

P.R.G. –PIANO REGOLATORE GENERALE	ANNO 2009	
	volumetrie o slp mc o mq	€
Zona A (*) Nucleo antica formazione	esistente	45,00
Zona B residenziale fondiario	1,30	140,00
Zona B residenziale fondiario (con approvato P.A.) (***)	1,5 (stimata)	150,00
Zona B residenziale territoriale (da assoggettare a P.A.)	1,30	110,00
Zona C1 residenziale fondiario (con P.A. approvato) (***)	1,3 (stimata)	130,00
Zona C3 residenziale fondiario (con P.A. approvato) (***)	1,3 (stimata)	130,00
Zona C3 territoriale (da assoggettare a P.A.)	1,00	70,00
Zona D1 industriale fondiario	0,70	75,00
Zona D2 industriale fondiario (con P.A. approvato) (***)	0,85 (stimata)	80,00
Zona D2 industriale territoriale (da assoggettare a P.A.)	0,70	50,00
Zona F1/F2 Standards (**)	secondo esigenze pubbliche	16,00

In particolare, rispetto alla volumetrie o superfici medie stimate, potranno subire variazioni proporzionali alle diverse attribuzioni dei lotti in sede di P.A. (Piano Attuativo).

(*) Valori per aree nude inedificate. In caso di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione totale il valore del terreno verrà determinato/stimato sulla base della volumetria effettivamente ricostruita o recuperata.

(**) Le aree a standard sono aree edificabili per scopi pubblici come meglio precisato nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale.

(***) Nel caso P.A. approvati il volume o la s.l.p. assegnati sono superiori rispetto al territoriale in quanto viene concentrato sulla fondiaria (territoriale meno strade e standard), pertanto il valore attribuito dal mercato in base a questi parametri è mediamente superiore in proporzione al maggior volume o superficie stimati.

VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2009 CON P.G.T.

PGT - Piano di Governo del Territorio	riferimento alle precedenti zone di PRG	volumetrie o slp mc o mq	€
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato residenziale (***)	C3	1,00	70,00
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato produttivo (***)	D2	0,70	50,00
Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione residenziale (****)	B	1,30 o esistente	110,00
Ambiti di Trasformazione nei Nuclei di Antica Formazione (*)	A	1,30 o esistente	45,00
Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione terziario/commerciale/ricettiva (****)		1,00	85,00
Ambiti di Trasformazione destinati ad attrezzature pubbliche e di Interesse pubblico o generale (**)	F1/F2		16,00
AR ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili e di supporto	B	1,30 o esistente	140,00
NA Nuclei di antica formazione (*)	A	esistente	45,00
AP ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (****)	D1/D2	0,70 o esistente	75,00
AT ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo		1,00 o esistente	100,00
APT ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie		0,70 o esistente oppure 1,00 o esistente	85,00
AP1/AP2/AP3 aree per attrezzature pubbliche (**)	F1/F2		16,00

In particolare rispetto alle volumetrie o superfici medie stimate potranno subire variazioni proporzionali alle diverse attribuzioni dei lotti in sede di P.A. (Piano Attuativo)

(*) Valori per aree nude inedificate. In caso di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione totale il valore del terreno verrà determinato/stimato sulla base della volumetria effettivamente ricostruita o recuperata.

(**) Le aree ad uso pubblico sono aree edificabili per scopi pubblici come meglio precisato nelle Norme di Attuazione allegate al Piano di Governo del Territorio.

(***) Nel caso di Piani Attuativi (P.A.) approvati il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) assegnati sono superiori rispetto al territoriale in quanto viene concentrato sulla fondiaria (territoriale meno strade e aree pubbliche), pertanto il valore attribuito dal mercato in base a questi parametri è mediamente superiore in proporzione al maggior volume o superficie stimati.

2. Di dare atto che i valori medi di cui sopra sono riferiti a valori di mercato che potranno subire variazioni fino al 20% solo in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed all'ubicazione dell'immobile ed alla volumetria assegnata;
3. Di dare atto che **essendo le zone di riferimento alle precedenti zone di P.R.G. puramente indicative**, di fatto dovrà essere verificata caso per caso l'effettiva appartenenza alla nuova definizione di area del nuovo PGT.

COMUNE DI ROSATE

UFFICIO TECNICO

Oggetto: valori di mercato aree fabbricabili ai fini ICI

Facendo seguito alle valutazioni espresse nell'anno precedente e considerato che nell'anno trascorso non si sono avute variazioni significative nel mercato immobiliare, si trasmette il prospetto con i valori medi delle aree edificabili nel Comune di Rosate che si ritiene possano rimanere invariate rispetto all'anno precedente salvo rideterminare tali valori per le nuove destinazioni previste dal Piano di Governo del Territorio che il comune di Rosate si accinge ad approvare in forma definitiva.

Allegato delibera C.C./G.M.
n. 156 del 09/12/08

Valori medi delle aree edificabili per l'anno 2009

	volumetrie o sip mc o mq	€
PRG - Piano Regolatore Generale		
Zona A (*) Nucleo antica formazione	esistente	45,00
Zona B residenziale fondiario	1,30	140,00
Zona B residenziale fondiario (con approvato P.A.) (**)	1,5 (stimata)	150,00
Zona B residenziale territoriale (da assoggettare a P.A.)	1,30	110,00
Zona C1 residenziale fondiario (con P.A. approvato) (***)	1,3 (stimata)	130,00
Zona C3 residenziale fondiario (con P.A. approvato) (***)	1,3 (stimata)	130,00
Zona D1 territoriale (da assoggettare a P.A.)	1,00	70,00
Zona D1 industriale fondiario	0,70	75,00
Zona D2 industriale fondiario (con P.A. approvato) (***)	0,85 (stimata)	80,00
Zona D2 industriale territoriale (da assoggettare a P.A.)	0,70	50,00
Zona F1/F2 Standards (**)	secondo esigenze pubbliche	16,00

Si precisa che i valori medi di cui sopra sono riferiti a valori di mercato e potranno subire variazioni fino al 20% solo in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed all'ubicazione dell'immobile ed alla volumetria assegnata.

In particolare rispetto alle volumetrie o superfici medie stimate potranno subire variazioni proporzionali alle diverse attribuzioni dei lotti in sede di P.A. (Piano Attuativo)

(*) Valori per aree nude inedificate. In caso di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione totale il valore del terreno verrà determinato/stimato sulla base della volumetria effettivamente ricostruita o recuperata.

(**) Le aree a standard sono aree edificabili per scopi pubblici come meglio precisato nelle Norme tecniche di Attuazione allegata al Piano Regolatore generale.

(***) Nel caso di Piani Attuativi (P.A.) approvati il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) assegnati sono superiori rispetto al territoriale in quanto viene concentrato sulla fondaria (territoriale meno strade e standard), pertanto il valore attribuito dal mercato in base a questi parametri è mediamente superiore in proporzione al maggior volume o superficie stimati.

PGT - Piano di Governo del Territorio		referimento alle precedenti zone di PRG	volumetrie o slp mc o mq	€
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato residenziale (***)		C3	1,00	70,00
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato produttivo (***)		D2	0,70	50,00
Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione residenziale (***)		B	1,30 o esistente	110,00
Ambiti di Trasformazione nei Nuclei di Antica Formazione (*)		A	1,30 o esistente	45,00
Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione terziario/commerciale/ricettiva (***)			1,00	85,00
Ambiti di Trasformazione destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (**)		F1/F2		16,00
AR ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili e di supporto (**)		B	1,30 o esistente	140,00
NA Nuclei di antica formazione (*)		A	esistente	45,00
AP ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (***)		D1/D2	0,70 o esistente	75,00
AT ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo			1,00 o esistente	100,00
APT ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie AP1/AP2/AP3 aree per attrezzature pubbliche (**)		F1/F2	0,70 o esistente oppure 1,00 o esistente	85,00
				16,00

Si precisa che i valori medi di cui sopra sono riferiti a valori di mercato e potranno subire variazioni fino al 20% solo in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed all'ubicazione dell'immobile ed alla volumetria assegnata. Inoltre le zone di riferimento sono puramente indicative, di fatto dovrà essere verificata caso per caso l'effettiva appartenenza alla nuova definizione di area del nuovo PGT.

In particolare rispetto alle volumetrie o superfici medie stimate potranno subire variazioni proporzionali alle diverse attribuzioni dei lotti in sede di P.A. (Piano Attuativo)

(*) Valori per aree nude inedificate. In caso di demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione totale il valore del terreno verrà determinato/stimato sulla base della volumetria effettivamente ricostruita o recuperata.

(**) Le aree ad uso pubblico sono aree edificabili per scopi pubblici come meglio precisato nelle Norme di Attuazione allegata al Piano di Governo del Territorio.

(***) Nel caso di Piani Attuativi (P.A.) approvati il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) assegnati sono superiori rispetto al territoriale in quanto viene concentrato sulla fondaria (territoriale meno strade e aree pubbliche), pertanto il valore attribuito dal mercato in base a questi parametri è mediamente superiore in proporzione al maggior volume o superficie stimati.

Rosale, 28/11/2008

Il Responsabile del Settore Tecnico
 T. P. (Arch. Pietro Codazzi)

SEDUTA DI GIUNTA DEL 9.12.2008 n. 156
(art. 49 d.lgs. n. 267/2000)

**OGGETTO: CONFERMA VALORE VENALE DI COMMERCIO AREE FABBRICABILI
AI FINI TRIBUTARI (ART. 5 REG. ICI N.3 DEL 09/02/1999 E S.M.I.)**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole.
Lì, 9.12.2008

I RESPONSABILI DI SETTORE
F.to arch. Pietro Codazzi
F.to dr.ssa Giulia Mangiagalli

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere favorevole.
Lì,

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Si esprime parere favorevole alla citata

L'Ufficio del Revisore del Conto

Lì,

IL REVISORE DEL CONTO

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Pierluigi Pasi

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 02/01/2009 al 17/01/2009 .

Effettuata comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del TUEL, contestualmente alla pubblicazione.

Rosate, 02/01/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione , insussistenti iniziativa, denunce di vizi di illegittimità o di incompetenza, di cui all'articolo 134 comma 3° del testo unico D.Lgs. n. 267/2000

Rosate, 13/01/2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 02/01/2009

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Dott.ssa Annalisa Fiori

