



# COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

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

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2 DEL 15/01/2009

**COPIA**

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

\*\*\*\*\*

Il giorno 15/01/2009, alle ore 21:00, presso questa sede comunale, convocati in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Sindaco, notificato a norma di Legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno la cui documentazione è stata depositata nei 3 giorni precedenti l' adunanza.

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

Assessori esterni: partecipano SERAFINI ANTONIO.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune:

### Presenti

PASI PIERLUIGI  
DE PASQUALE ANNA  
BIELLI ORIETTA  
VALERIANI DANIELA  
ROBECCHI FRANCESCO  
COSTA EMILIANO  
DEL BEN DANIELE  
PREVITALI FEDERICO  
PANARA MASSIMO  
MERONI CARLO  
TARANTOLA M. GRAZIA  
TARANTOLA CARLO  
CIVIERO ARMANDO  
CRESPI ALESSANDRO  
FERRARIO MICHELE

### Assenti/Assenti giustificati

TOSCANO FRANCO MARIA  
CATTONI GIAN PIETRO

**Membri ASSEGNATI 17 PRESENTI 15**

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

## IL CONSIGLIO 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 l'atto deliberativo di Consiglio n. 3 del 11/01/2008 con il quale si procedeva alla determinazione del valore venale di commercio delle aree fabbricabili ai fini tributari per l'anno 2008;  
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." E pertanto si procede a determinare il valore delle aree fabbricabili;  
Preso atto della relazione effettuata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico (che forma parte integrante del presente atto);  
Rilevato che nell'anno 2008 sono stati variati i valori delle aree fabbricabili;  
Rilevato inoltre che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 156 del 09/12/2008, ha determinato il valore venale delle aree fabbricabili ai fini ICI;  
Considerato che con atto proprio n. 72 del 18/12/2008 è stato "Approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio P.G.T." e pertanto i valori delle aree fabbricabili vengono determinati in base alle nuove destinazioni previste dal P.G.T. approvato in forma definitiva;  
Considerato che l'Amministrazione conferma i valori per l'anno 2009, riclassificandoli in base alle zone del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);  
Visto i pareri tecnici favorevoli dei Responsabili dei Settori espressi ai sensi di quanto previsto dall'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visti i seguenti interventi:

**Il consigliere sig. Massimo Panara** espone l'argomento: si sono ricondotti i valori con le nuove destinazioni del PGT., l'unica novità è l'introduzione nel PGT dell'AT tessuto edile-terziario ricettivo (si tratta di zone non presenti nel PRG) e APT attività terziarie, si fa riferimento a valori precedenti (costi precedenti individuati con deliberazione di Giunta Comunale), si indicano i valori medi, variazione del 20%.

**Il consigliere sig. Daniele Del Ben:** fa dichiarazione di voto, sono valori rivisti sensibilmente l'anno scorso, sembra presa d'atto cifre, ma non è così, perché sono stati variati sensibilmente l'anno scorso e gravano sul cittadino, per questo non voterà a favore ma si asterrà.

Con voti astenuti n. 4 (Del Ben, Crespi, Tarantola MG, Tarantola C) favorevoli n. 11

### 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.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 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.

- 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;
- 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.

Successivamente

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti astenuti n. 4 (Del Ben, Crespi, Tarantola MG, Tarantola C) favorevoli n. 11  
Dichiara il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 d.lgs. n. 267/2000;

# 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 invariato rispetto all'anno precedente salvo rideeterminare 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.

### Valori medi delle aree edificabili per l'anno 2009

PGT - Piano di Governo del Territorio	riferimento alle precedenti zone di PRG	volumetrie o sip mc o mq	€
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato residenziale (***)	C3	1	70,00
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato produttivo (***)	D2	0,7	50,00
Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione residenziale (***)	B	1,30 o esistente	110,00
Ambiti di Trasformazione nel Nucleo di Antica Formazione (*)	A	1,30 o esistente	45,00
Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione terziario/commerciale/ricettiva (***)		1	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

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 alla diverse attribuzioni dei lotti in sede di P.A. (Piano Attivato)

(\*) Valori per aree nude inedificate. In caso di demolizione e ricostruzione ed/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 nella Norme di Attuazione allegata al Piano di Governo del Territorio.

(\*\*\*) Nel caso di Piani Attivati (P.A.) approvati il volume (V) o la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) assegnati sono superiori rispetto al territorio 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.

Rosate, 15/01/2009

Il Responsabile del Settore Tecnico  
F:(o)Arch. Pietro Codazzi)

**SEDUTA DI CONSIGLIO DEL 15.01.2009 DELIBERA NR. 2**  
**Art. 49 D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.**

---

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

---

*PARERE DI REGOLARITA' TECNICA*

Visto con parere favorevole.

Lì, 15.01.2009

**I RESPONSABILE DEI SERVIZI INTERESSATI**

℞ Dr.ssa Giulia Mangiagalli

℞ Arch. Pietro Codazzi

---

*PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE*

Visto con parere favorevole.

Lì,

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

---

Si esprime parere favorevole alla citata ..... di bilancio

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 GENERALE  
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 13/02/2009 al 28/02/2009 .

Rosate, 13/02/2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### ESECUTIVITA'

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

Rosate, 24/02/2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 13/02/2009

IL FUNZIONARIO DELEGATO  
Dr.ssa Fiori Annalisa

