



COMUNE DI ROSATE

(Città Metropolitana di Milano)

Via Vittorio Veneto, 2 – 20088 Rosate – Tel. 02.90830.1 – Fax 02.908.48046

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2 DEL 30/01/2017

COPIA

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI ANNO 2017 - CONFERMA VALORI ANNO 2016

Il giorno **30/01/2017**, 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 termini di regolamento comunale.

Assume la presidenza il Sindaco, **DEL BEN DANIELE**, assistito dal Segretario Comunale **DOTT.SSA MARIA BASELICE**.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune:

Presenti

Assenti/Assenti giustificati

**DEL BEN DANIELE
PANARA YURI
ORENI MONICA
VENGHI CLAUDIO
CONTI GIOVANNI
MARELLI CHIARA
GUANI CRISTINA
TONOLI MARIO
CRESPI ALESSANDRO
BIELLI ORIETTA
CASERINI CARLO
MACALLI CRISTIAN
CICERI ELEONORA**

Membri ASSEGNATI 13 PRESENTI 13

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 Sindaco Presidente introduce l'argomento e passa la parola al Vice Sindaco;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente relazione – proposta:

Visto l'art. 1, comma 639 L. 27 dicembre 2013 n. 147 (Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2014), il quale ha disposto l'istituzione dell'Imposta unica comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi (il possesso di immobili e l'erogazione e la fruizione di servizi comunali) e composta da tre distinte entrate: l'imposta municipale propria (**Imu**), di natura patrimoniale, ed una componente riferita ai servizi, che si articola nel tributo per servizi indivisibili (**Tasi**) e nella tassa sui rifiuti (**Tari**), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento rifiuti

Visto il comma 703 del sopra citato art.1 della L.147/2013 che testualmente recita “ *L'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU*”;

Dato atto che il comma 3, dell'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla L. n.214/2011, prevede che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. n° 504/92 (come per l'ICI) e dai commi 4 e 5 del citato art. 13;

Vista la legge n.190/2014 Legge di stabilità 2015;

Vista la legge n. 208/2015 Legge di Stabilità 2016;

Vista la legge n. 225/2016 Legge di Stabilità 2017;

Fatto presente che presupposto dell'applicazione dell'imposta municipale propria è il possesso di beni immobili, terreni agricoli, aree fabbricabili, siti nel territorio del comune, così come disposto dall'art.13 comma 2 del D.L. 201/2011, il quale richiama espressamente l'art. 2 del D.Lgs. 504/92 (I.C.I.);

Considerato il rinvio operato dall'art. 13, c. 3, del DL 201/2011 alle norme dell'art. 5, c. 5, del D.Lgs 504/1992 il prevede che “ *Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*”;

Vista la deliberazione di CC nr. 9 del 29/07/2014, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale sono stati approvati i Regolamenti dell'Imposta Unica Comunale, composta da tre entrate: l'imposta municipale propria (Imu), il tributo per i servizi indivisibili (Tasi) e la tassa sui rifiuti (Tari);

Richiamato il Regolamento dell'Imposta municipale propria (Imu), che all'art.6 comma 3, prevede espressamente:

“ *Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito dall'art. 5 comma 5 D. Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni. Al fine di agevolare il versamento dell'imposta in via ordinaria da parte dei contribuenti e lo svolgimento dell'attività di accertamento da parte dell'Ufficio Tributi, l'Amministrazione Comunale può individuare i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili, sulla base di specifica perizia effettuata dall'Ufficio Tecnico ovvero da terzi professionisti, ovvero ancora avvalendosi dei valori determinati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.*

Le indicazioni fornite dal Comune costituiscono un indice di valore medio 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 una indicazione di valore da parte del Comune, costituendo in ogni caso obbligo del contribuente quello di individuare il corretto valore attribuibile alle aree edificabili possedute.

Allo stesso modo, nessun rimborso compete al contribuente, nel caso l'imposta sia stata versata sulla base di un valore superiore a quello individuato dal Comune”.

Ritenuto, pertanto, al fine di dare certezza all'azione amministrativa del Comune in sede di controllo e di verifica delle dichiarazioni di parte nonché per la successiva, eventuale, emissione degli avvisi di accertamento, opportuno determinare le modalità per la individuazione del valore delle aree fabbricabili;

Tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n° 446/97, e precisamente che:

“i Comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”;

Viste la deliberazione Consiglio Comunale nr. 11 del 30/04/2016, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale sono stati determinati i valori venali delle aree fabbricabili ai fini tributari per l'anno 2016;

Viste le deliberazioni di Consiglio Comunale:

- nr.11 del 26/03/2015, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale è stata adottata la variante generale al piano do governo del territorio (P.G.T.) e relativa Vas (valutazione ambientale strategica) ai sensi dell'art.13 della L.R.n.12/2005;
- nr. 31 del 22/10/2015, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale è stata approvata la variante generale al PGT;

Constatata l'opportunità di determinare, sulla base delle tipologie di aree fabbricabili come identificate nel PGT, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, che potranno essere utilizzati dai contribuenti, come riferimento per il calcolo dell'imposta municipale propria (IMU) e della Tasi;

Vista la relazione predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune dei valori medi delle aree fabbricabili, che rimangono invariati rispetto all'anno precedente allegata al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale;

Precisato che tali valori devono, peraltro, intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato e, che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si procederà a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'imposta sulla base dei valori di mercato più elevati;

Precisato, altresì, che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo valore venale delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito di presentazione al Comune di apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori indicati;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale nr. 133 del 22/12/2016, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale si propone al Consiglio Comunale di confermare anche per l'anno 2017, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo del Settore Entrate, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili deliberati per l'anno 2016;

Visti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, resi dai competenti responsabili del Settore Servizi Amministrativi, del Settore Tecnico e finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs.n. 267/2000;

Dopo breve intervento del Consigliere Sig.ra Eleonora Ciceri, come da registrazione audio conservata agli atti ed allegato;

Presenti n. 13 Consiglieri comunali

Votanti n. 13 Consiglieri comunali

Con votazione unanime espressa in forma palese dagli 13 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. Di confermare per l'anno 2017, per le motivazioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, deliberati per l'anno 2016, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo del Settore Entrate, come da relazione predisposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune dei valori medi delle aree fabbricabili, allegata al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale.
2. Di dare atto che i valori di riferimento delle aree fabbricabili sono determinati al fine di fornire indicazioni utili e necessarie al Servizio Tributi per poter procedere, come previsto dalla normativa vigente, alle azioni di controllo per i contribuenti titolari di aree fabbricabili e ridurre al massimo l'insorgere di contenzioso;
3. Di dare atto, inoltre, che l'approvazione dei predetti valori venali non comporta il sorgere di alcuna pretesa di rimborsi o conguagli a favore dei contribuenti che eventualmente abbiano pagato o pagassero l'imposta in base a valori superiori.
4. Di dare atto che i valori medi di cui all'allegata tabella sono riferiti a valori di mercato e potranno subire variazioni sino al 20% solo in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile e alla volumetria assegnata;
5. Di dare atto che la presente deliberazione, viene adottata in quanto propedeutica al bilancio di previsione 2017 e pluriennale 2017-2019 e che, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera f), del D. Lgs 267/2000 sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale.

Successivamente, ritenuta l'urgenza di dare esecuzione al presente atto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese dai n. 13 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/2000.

COMUNE DI ROSATE
UFFICIO TECNICO

Oggetto: valori di mercato aree fabbricabili

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.

Valori medi delle aree edificabili per l'anno 2017

	riferimento alle precedenti zone di PRG	volumetrie o sip mc o mq	€
PGT - Piano di Governo del Territorio			
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 (***)	F1/F2	1,00	85,00
Ambiti di Trasformazione destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (**)	B	1,30 o esistente	16,00
AR ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili e di supporto	A	esistente	140,00
NA Nuclei di antica formazione (*)	D1/D2	0,70 o esistente	75,00
AP ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (****)		1,00 o esistente	100,00
AT ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo		0,70 o esistente oppure 1,00 o esistente	
APT ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie			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 l'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 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.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.

Rosate, 25/01/2017



Il Responsabile del Settore Tecnico
(Arch. Pietro Godazzi)

CONSIGLIO COMUNALE 30/1/2017

PUNTO 2)

A proposito di questo punto all'ordine del giorno volevo fare un'osservazione che più che altro vuole essere un suggerimento se mi è possibile. Di sicuro chi di voi ha avuto modo di addentrarsi nel conteggio IMU di un'area fabbricabile ha trovato dei passaggi obbligati da compiere e non di facile comprensione, nel senso che ad oggi un soggetto che ha un terreno che è area fabbricabile (e posso assicurare che molti considerando questi terreni orti o semplici giardini da una vita non lo sanno neppure) deve prendere il PGT cercare di capire dove è ubicato il terreno e prendersi nota della lettera/numero corrispondente alla zona interessata. Chiuso il PGT deve prendere un secondo documento che è la determina dell'ufficio tecnico con cui si attribuiscono i valori di mercato delle aree e qui il soggetto interessato deve cercare quella famosa lettera/numero a cui corrispondeva il suo terreno. Trovato il valore moltiplica i metri quadri (desumili da una visura catastale) per il valore unitario; fatto questo deve prendere un terzo documento, quello della delibera delle aliquote IMU e vedere che aliquota si applica alle aree fabbricabili. Tutti questi passaggi hanno comportato negli anni parecchie evasioni tanto che un ufficio appositamente incaricato dal Comune si è preoccupato del recupero dei mancati o inferiori versamenti (molti hanno versato con dei valori non aggiornati); alla luce di questo volevo quindi sottoporre all'attenzione di chi si deve poi occupare materialmente della procedura che forse questo problema si potrebbe superare innanzitutto concentrando i valori che servono in un unico documento, quello della delibera delle aliquote, e aggiungo forse si potrebbe fare una tabella riassuntiva dove la mappatura delle aree fabbricabili è suddivisa per fogli e particelle (con i corrispondenti valori) che sono dati alla mano per il contribuente che la sua visura catastale. Di sicuro il conteggio risulterebbe più agevole, il contribuente paga il giusto e le casse del comune ne hanno l'immediato beneficio.

Grazie

Eleonora Ciceri





Comune di Rosate (Mi)
UFFICIO SERVIZI AMMINISTRATIVI

DELIBERAZIONE C.C. N° 2 DEL 30/01/2017

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE
FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI ANNO 2017 - CONFERMA VALORI ANNO
2016**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole

Li 26/1/2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO Dott.ssa Maria Baselice

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO
F.TO Arch. Pietro Codazzi

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere favorevole

Li 26/1/2017

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
F.TO Rag. L. Doninotti

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

L'UFFICIO DEL REVISORE DEL CONTO

Li _____

IL REVISORE DEL CONTO
F.TO Dott.ssa Giovanna Ceribelli

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Del Ben Daniele

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Maria Baselice

PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal *13/2/2017* al *28/2/2017*

Rosate, *13/2/2017*

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Maria Baselice

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, *13/2/2017*



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Baselice

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,

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Baselice