



# COMUNE DI ROSATE

Città Metropolitana di Milano

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

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 26 del 19/12/2019

**Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI - ANNO 2020**

L'anno 19/12/2019, addì diciannove del mese di Dicembre alle ore 21:00 , nella SEDE COMUNALE , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza de Il Sindaco Del Ben Daniele il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Baselice.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Presidente	DEL BEN DANIELE	X	
<u>2</u>	Consigliere	VENGHI CLAUDIO	X	
<u>3</u>	Consigliere	ORENI MONICA	X	
<u>4</u>	Consigliere	NIDASIO SILVIA		X
<u>5</u>	Consigliere	CONTI GIOVANNI	X	
<u>6</u>	Consigliere	TONOLI MARIO	X	
<u>7</u>	Consigliere Capogruppo	MARELLI CHIARA	X	
<u>8</u>	Consigliere	GUANI CRISTINA	X	
<u>9</u>	Consigliere	PEZZOTTI SILVIA	X	
<u>10</u>	Consigliere di Minoranza - Capogruppo	BIELLI ORIETTA	X	
<u>11</u>	Consigliere Minoranza	CASERINI CARLO	X	
<u>12</u>	Consigliere di Minoranza	MACALLI CRISTIAN		X
<u>13</u>	Consigliere di Minoranza	CICERI ELEONORA	X	

PRESENTI: 11 ASSENTI: 2

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI - ANNO 2020**

Il Sindaco Presidente introduce l'argomento ed illustra la proposta.

## 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;

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 D.L. 201/2011 alle norme dell'art. 5, c. 5, del D.Lgs. 504/1992 il quale 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”;*

Vista la deliberazione Consiglio Comunale nr. 36 del 19/12/2018, 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 2019;

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 di 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;

Visto l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, reso dal competente responsabile del Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs.n. 267/2000;

Dopo breve intervento del Consigliere Sig.ra Eleonora Ciceri, e risposte da parte del Segretario Comunale e del Sindaco Presidente, come da registrazione conservata agli atti e fax-simile consegnato dal Consigliere Sig.ra Eleonora Ciceri;

Il Sindaco pone in votazione la proposta;

Presenti e votanti n. 11 Consiglieri comunali;

Con voti espressi in forma palese:

Favorevoli nr. 8

Contrari nr. 0

Astenuti nr. 3 (Orietta Bielli, Carlo Caserini, Eleonora Ciceri)

**DELIBERA**

1. Di confermare per l'anno 2020, 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 2019, 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 confermare l'aliquota IMU 2020 per aree fabbricabili al 0,86% come da apposito atto.

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

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli n. 8, contrari n. 0, astenuti n. 3 (Orietta Bielli, Carlo Caserini, Eleonora Ciceri), espressi in forma palese dai n. 11 Consiglieri presenti e votanti,

### **DELIBERA**

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

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
Del Ben Daniele

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Maria Basalice

(atto sottoscritto digitalmente)