

OGGETTO: Indicazione dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili agli effetti dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per l'anno 2013.

LA GIUNTA COMUNALE

Sentito l'Assessore alla Programmazione Economica, Finanze e Tributi e l'Assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata;

Visti:

- l'art. 13 del D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, che ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012 e fino al 2014, dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- l'art. 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 che definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;
- il D.L. n. 223/2006, convertito con modificazione nella Legge n. 248/2006, ed in particolare l'art. 36, comma 2, che ha fornito interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92, relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;
- l'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T), avvenuta in data 31.07.2012, con delibera di C.C. n. 38;

Visto il vigente regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale propria - approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 29.03.2012 - in particolare l'art. 3, che stabilisce espressamente: *"(...) per le aree edificabili: valore 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; A norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Il Comune, con apposita deliberazione di Giunta comunale, può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle stesse.*

Non si procede ad accertamento qualora il contribuente abbia provveduto al versamento dell'imposta sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato secondo i criteri del comma precedente (...)".

Considerato che l'ultimo capoverso sopraccitato era stato introdotto in vigore dell'art. 59 comma 1 lett. g) del D.Lgs 446/97;

Vista la successiva Legge 26 aprile 2012 n. 44 di conversione del D.L. n. 16 del 02.03.2012 con la quale sono state modificate alcune disposizioni delle norme sopraccitate;

Dato atto che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, come modificato dall'art. 4, comma 1, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012 n. 44, nella nuova formulazione, stabilisce espressamente *"E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all' articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento"*;

Precisato quindi che l'attuale formulazione dell'art. 14 comma 6 non prevede, a differenza della precedente versione della norma, alcun espresso richiamo all'art. 59 del D.Lgs. 446/97, relativo alla potestà regolamentare in materia di ICI, e che conseguentemente tale disposizione non può trovare applicazione per l'IMU;

Considerato quindi che eventuali disposizioni regolamentari limitative del potere accertativo dell'Ufficio anche se già introdotte e mantenute comunque formalmente nel regolamento devono considerarsi prive di efficacia ed inapplicabili, stante l'abrogazione dell' articolo 59 del D.Lgs. 446/97, così come anche espressamente previsto nella deliberazione del C.C. n. 53 del 23.10.2012;

Dato atto quindi che il valore delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs 504/92, e la determinazione dei valori da parte del Comune non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione, non ritenendo però possibile inserire nel regolamento che non saranno effettuati accertamenti qualora il versamento dell'imposta non sia inferiore a quello deliberato dal Comune;

Vista l'ordinanza n. 13105/2012 della Corte di Cassazione nella quale viene precisata la distinzione tra valori indicati dall'Ente con Delibera Consiliare oppure di Giunta Comunale, precisando che nel secondo caso si è in presenza di un provvedimento di natura interna avente essenzialmente la finalità di orientare l'attività di controllo degli uffici, che saranno comunque liberi di utilizzare, ai fini di controllo, valori diversi da quelli deliberati, inferiori o superiori, motivandone comunque lo scostamento;

Vista la precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 23 dicembre 2004, con la quale sono stati confermati ai fini degli accertamenti I.C.I. anche per l'anno 2005 i valori per le aree fabbricabili adottati con deliberazione di Giunta Comunale n. 290 del 29 dicembre 2001, dando nel contempo atto che, in ossequio a quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92, che assume come base imponibile il valore venale in comune commercio, qualora esistano atti recenti (es. atti notarili di compravendita, perizie giurate di stima, ecc.) che attribuiscono un valore superiore a dette aree, dovrà essere assunto quale base per il calcolo dell'ICI quest'ultimo valore;

Ribadito che in data 31/07/2012, con delibera di C.C. n. 38 si è provveduto all'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T), approvato definitivamente con delibera di C.C. n.64 del 19.12.2012;

Ritenuto necessario procedere ad una verifica dei contenuti dei deliberati di cui sopra in considerazione, sia dell'indubbio incremento dei valori medi delle aree edificabili intervenuto nel periodo intercorrente dalla data ultima di determinazione di detti valori e sia per le inevitabili differenze che si riscontrano in relazione all'adozione del nuovo P.G.T.;

Considerato che è nell'interesse dell'Amministrazione prendere in considerazione al fine della determinazione dei valori di base delle aree edificabili, le valutazioni determinate dall'Ufficio del Territorio di Milano e riportate nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari;

Vista l'allegata relazione redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dove sono riportate le possibili modalità di definizioni dei valori medi di riferimento (allegato A);

Visto altresì il prospetto riepilogativo/tabella (allegato B) che elenca gli ambiti di P.G.T., le sigle di riferimento dell'ambito di P.G.T., gli indici di fabbricabilità del P.G.T. (espressi come mq. di capacità edificatoria per mq. di superficie fondiaria riferita alle zone territoriali di appartenenza), i valori medi di riferimento desumibili dalla relazione di cui all'allegato "A", quale strumento di mero supporto agli utenti per la determinazione del valore di riferimento;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento comunale di contabilità;

VISTO il Decreto Legislativo. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'art. 48 commi 1 e 3 del Testo Unico sugli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo n. 267/2000 in merito alle competenze della Giunta Comunale;

VISTO l'art. 16 del vigente Statuto Comunale, in merito alle competenze della Giunta Comunale;

VISTI i pareri favorevoli del Dirigente del Settore Finanziario e del Dirigente del Settore Tecnico in ordine alla regolarità contabile e tecnica resi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento.
2. Di dare atto dei valori medi di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, come motivato nella relazione tecnica (allegato A) , parte integrante della presente deliberazione;
3. Di approvare l'allegata tabella (allegato "B") quale atto di natura orientativa per la determinazione del valore delle aree edificabili in base al valore medio di riferimento, posto che il valore finale sarà determinato dagli interessati in funzione ad un coefficiente variabile da utilizzare nei casi in cui l'area sia gravata da vincoli oppure sia inserita in un contesto di pregio tale da determinare un maggior valore;
4. Di dare atto che i valori definiti ai punti 2) e 3) del presente atto deliberato:
 - o hanno vigore dal 01/01/2013 e per le annualità successive, fatto salvo diverso andamento dei valori di mercato e diversa determinazione di questo Organo Esecutivo;
 - o hanno carattere orientativo, facendo così salvo il principio di legge (art.5, D.Lgs. n. 504/92) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio delle stesse;
5. Di dare opportuna conoscenza dell'avvenuta approvazione dei valori di riferimento mediante la pubblicazione sulle pagine Web dell'Amministrazione comunale a ciò dedicate, consentendone lo scarico del file;
6. Di dare comunque atto che qualora esistano atti recenti (es. atti notarili di compravendita, perizie giurate di stima, ecc.) che attribuiscono un valore superiore a dette aree, dovrà essere assunto quale base per il calcolo dell'IMU quest'ultimo valore. Ciò in ossequio a quanto stabilito dall'art. 5 del D.Lgs. 504/92, che assume come base imponibile il valore venale in comune commercio;
7. Di dare atto che per tutti gli altri aspetti di dettaglio riguardanti la disciplina del tributo si rimanda al Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 29 marzo 2012;

8. di comunicare la presente ai signori capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.
- Con successiva e separata votazione, la presente deliberazione, in relazione all'urgenza di provvedere, viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, e successive modificazioni ed integrazioni.

ALLEGATO B
TABELLA INDICATIVA PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE IN BASE AL VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI

| ZONA DI PGT | Sigla ambito PGT | A | | B | C |
|--|------------------|-----------------------|---------|-----------------------------|--------------------------|
| | | INDICI DI PGT-MQ./mq. | | Valore medio di riferimento | Coefficiente di raccordo |
| | | MQ/MQ | | | |
| <i>città storica "ambiti di recupero con incentivazione volumetrica" tessuto consolidato medio-bassa densità</i> | PR | 1,00 | RESID | € 570,00 | ..... |
| <i>tessuto consolidato medio-alta densità</i> | TCMB | 0,50 | RESID | € 570,00 | ..... |
| <i>aree completamento volumetrico (dal 13/03/2013 al 12/03/2014)</i> | TCMA | 0,70 | RESID | € 570,00 | ..... |
| <i>tessuto attività produttive</i> | ACV | 0,44 | RESID | € 570,00 | ..... |
| <i>tessuto attività miste (produttive, direzionali, commerciali e ricettive)</i> | TAP | 0,70 | INDUS. | € 130,00 | ..... |
| <i>ARU_1 - Via C. Correnti / Via Novaro</i> | TAM | 0,70 | RESID | € 250,00 | ..... |
| <i>ARU_2 - Via A. De Gasperi</i> | ARU1 | 0,23 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_3 - Via Don Minzoni</i> | ARU2 | 0,35 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_4 - Via Santa Maria / Via Ottaviano</i> | ARU3 | 0,34 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_5 - Nord di Via Zanella</i> | ARU4 | 0,24 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_6 - Via Isonzo</i> | ARU5 | 0,24 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_7 - Via Gorizia</i> | ARU6 | 0,53 | INDUS. | € 117,00 | ..... |
| <i>ARU_8 - Via Mantegna</i> | ARU7 | 0,44 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_9 - Via San Martino</i> | ARU8 | 0,16 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_10 - Via Casorezzo / Via Torino</i> | ARU9 | 0,25 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_11 - Via Casorezzo / Via Zara</i> | ARU10 | 0,21 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_12 - Via Firenze / Via della Repubblica</i> | ARU11 | 0,22 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ARU_13 - Cascina Giardino</i> | ARU12 | 0,42 | MISTO | € 250,00 | ..... |
| <i>ATS_1 - Ambito SS del Sempione</i> | ARU13 | 0,25 | MISTO | € 250,00 | ..... |
| <i>ATS_2 - Ambito Elampert</i> | ATS1 | 0,36 | MISTO | € 250,00 | ..... |
| <i>ATS_3 - Ambito Rede</i> | ATS2 | 0,45 | RESID | € 510,00 | ..... |
| <i>ATS_4/a - Ambito della stazione ferroviaria</i> | ATS3 | 0,54 | MISTO | € 250,00 | ..... |
| <i>ATS_4/b - Ambito della stazione ferroviaria</i> | ATS4 | 0,30 | MISTO | € 250,00 | ..... |
| <i>Aree a Servizi (rif. tav.PS4)</i> | ATS5 | 0,23 | MISTO | € 250,00 | ..... |
| <i>Aree a Servizi (rif. tav.PS4)</i> | S1 | 0,20 | SERVIZI | € 250,00 | ..... |
| <i>Aree a Servizi (rif. tav.PS4)</i> | S2 | 0,10 | SERVIZI | € 250,00 | ..... |

Legenda: **A.** indice di P.G.T. - **B.** valore medio di riferimento dell'area fabbricabile - **C. Coefficiente** di raccordo in base alle caratteristiche oggettive dell'area edificabile **da determinarsi (da parte dell'utente) e da utilizzare nei casi in cui l'area sia gravata da vincoli oppure sia inserita in un contesto di pregio tale da determinare un maggior valore;**

Si forniscono per agevolare il calcolo alcuni esempi di applicazione dei coefficienti con conseguente determinazione del valore dell'area.

Esempio 1 di calcolo: Area di mq. 100 in zona TCMB interessata da vincoli: **SUPERFICIE x INDICE (A) x VALORE (B) x COEFFICIENTE (C)**

MQ.100 X 0,50 (A) X €.570,00 (B) X 0,80 (C) = € 22.800,00

Esempio 2 di calcolo: Area di mq. 100 in zona TCMB di particolare pregio: **SUPERFICIE x INDICE (A) x VALORE (B) x COEFFICIENTE (C)**

MQ.100 X 0,50 (A) X €.570,00 (B) X 1,2 (C) = € 34.200,00

Esempio 3 di calcolo: Area di mq. 100 in zona TCMB non interessata da vincoli né di particolare pregio: **SUPERFICIE x INDICE (A) x VALORE (B) x COEFFICIENTE (C)**

MQ.100 X 0,50 (A) X €.570,00 (B) X 1,0 (C) = € 28.500,00