

# 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. 158 DEL 24-11-2009

**COPIA**

**OGGETTO : DETERMINAZIONE VALORE VENALE DI COMMERCIO AREE  
FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI.**

\*\*\*\*\*

Il giorno 24-11-2009, alle ore 17:30, 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**

**Assenti**

PASI PIERLUIGI  
BIELLI ORIETTA  
TOSCANO FRANCO MARIA  
PANARA MASSIMO  
SERAFINI ANTONIO  
Radici Umberto

DE PASQUALE ANNA

**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." E pertanto si procede a determinare il valore delle aree fabbricabili;

Considerato che con deliberazione G.C. n. 156 del 09/12/2008 e successiva delibera C.C. n. 2 del 15/01/2009, ha determinato i valori venale delle aree fabbricabili ai fini ICI per l'anno 2009;

Considerato che con delibera di C.C. 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 (AMBITI) previste dal P.G.T. approvato in forma definitiva;

Considerato che l'Amministrazione conferma i valori per l'anno 2010, classificandoli in base agli ambiti del Piano di Governo del Territorio;

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

Ritenuto di approvare la suddetta relazione-proposta;

Visto i pareri tecnici favorevoli dei Responsabili dei Settori del presente atto ai sensi di quanto previsto dall'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

### **DELIBERA**

1. Di confermare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, deliberati per l'anno 2009, anche per l'anno 2010 :

### **VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2010 CON P.G.T.**

PGT - Piano di Governo del Territorio	volumetrie o slp mc o mq	€
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato residenziale	1,00	70,00
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato produttivo	0,70	50,00
Ambiti di Trasformazione nel tessuto edificato consolidato a destinazione residenziale	1,30 o esistente	110,00
Ambiti di Trasformazione nei Nuclei di Antica Formazione	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		16,00
AR ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili e di supporto	1,30 o esistente	140,00
NA Nuclei di antica formazione	esistente	45,00
AP ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto	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		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 i nuovi ambiti di riferimento puramente indicativo rispetto alle precedenti zone di P.R.G.**, di fatto dovrà essere verificata caso per caso l'effettiva appartenenza alla nuova definizione di area del nuovo PGT;
- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del T.U.E.L. D.Lgs 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 invariate rispetto all'anno precedente.

### Valori medi delle aree edificabili per l'anno 2010

PGT - Piano di Governo del Territorio	riferimento alle precedenti zone di PRG		volumetrie o sip mc o mq	€
	C3	D2		
Ambiti di Trasformazione di espansione dell'edificato residenziale (***)			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

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 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 fondaria (teritoriale) 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, 20/11/2009

  
 Il Responsabile del Settore Tecnico  
 Arch. Anna Palma Costantini

SEDUTA DI GIUNTA DEL 24/11/2009 DELIBERA N. 158  
Art. 49 T.U.E.L.

---

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, 24/11/2009

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI INTERESSATI

F.º Arch. Pietro Codazzi

F.º Dott.sa Giulia Mangiagalli

---

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  
(Rag. Claudio Garavaglia)

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 26/11/2009 al 11/12/2009.

Rosate, 26/11/2009

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, 7/12/2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

---

### **COPIA CONFORME**

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 26.11.2009

IL FUNZIONARIO DELEGATO

dr.ssa Annalisa Fiori

