



COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

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

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 22 DEL 09/07/2013

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI ANNO 2013

Il giorno 09/07/2013, alle ore 21:01, 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 ANNACHIARA AFFAITATI.

Assessori esterni: partecipa LIBERALI MARIO.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune:

Presenti

DEL BEN DANIELE
VENGHI CLAUDIO
PIAZZONI DANIELE
ORENI MONICA
CRESPI ALESSANDRO
PARACCHINI CARLO
MORELLI MARCO
VEDOVATI MAURIZIO
BIELLI ORIETTA
RADICI UMBERTO
TOSCANO FRANCO MARIA

Assenti/Assenti giustificati

MARELLI CHIARA
CAPOTI FRANCESCO

Membri ASSEGNATI 13 PRESENTI 11

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.

Sono altresì presenti la responsabile dei Servizi Finanziari Dott.ssa Giulia Mangiagalli e la responsabile dei Servizi Amministrativi Dott.ssa A. Simonetta Panara;

Alle ore 21.08 il Sindaco – Presidente introduce l'argomento ed illustra la proposta;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente relazione – proposta:

VISTI gli articoli 8 e 9 del D.Lgs 14 marzo 2011 n. 23 e l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m. e i., con i quali viene istituita l'imposta municipale propria (I.M.U.) con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i comuni del territorio nazionale, ed il D.L. n 16 del 02/03/2012, coordinato con la Legge di conversione 26/04/2012 n 44

Rilevato che il nuovo tributo sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.) disciplinata dal D.Lgs n.504 del 31/12/1992;

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.”*;

Richiamato il regolamento comunale per l'applicazione dell' 'I.M.U. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 23 del 27/09/2012, che all'art.6 comma 3 dispone 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”*;

Ritenuto, pertanto, di dover procedere a determinare il valore delle aree fabbricabili;

Viste la deliberazione Consiglio Comunale nr. 3 del 03/04/20123, 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 2012, negli stessi importi dell'anno 2011;

Considerato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 dell' 8/03/2012, esecutiva a tutti gli effetti di legge, 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;

Ritenuto, opportuno, stabilire anche per l'anno 2013 i valori venali in comune commercio di aree fabbricabili, così come individuate nel già citato P.G.T., ai fini tributari e quindi anche ai fini della nuova Imposta Municipale Propria;

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

Vista la deliberazione nr.55 del 30/05/2013 con la quale la Giunta Comunale ha confermato, trattandosi di atto propedeutico al Bilancio di Previsione 2013, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili deliberati per l'anno 2012, anche per l'anno 2013;

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

Dopo ampia discussione con l'intervento del Consigliere Sig. Umberto Radici, e risposta da parte del Sindaco – Presidente, come da registrazione audio conservata agli atti;

Alle ore 21.11 essendo presenti e votanti n. 11 Consiglieri comunali;

Con voti unanimi resi ed espressi in forma palese

DELIBERA

1. Di confermare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, deliberati per l'anno 2012, anche per l'anno 2013, come di seguito indicato :

VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2013 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 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.

2. 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;
3. Di dare atto che, essendo i nuovi ambiti di riferimento puramente indicativi 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;

Successivamente, alle ore 21.11, ritenuta l'urgenza di dare esecuzione al presente atto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti unanimi resi ed espressi in forma palese

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 2013

	referimento 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 (***)		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	
AP1/AP2/AP3 aree per attrezzature pubbliche (**)	F1/F2		85,00
			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 allegata 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 fondania (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, 22/05/2013

Il Responsabile del Settore Tecnico
(Arch. Pietro Codazzi)





Comune di Rosate (Mi)
UFFICIO SERVIZI AMMINISTRATIVI

DELIBERAZIONE C.C. N° 22 DEL 9/7/2013

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI ANNO 2013

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole

Li 09 LUG 2013

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
F.to Dr.ssa A. Simonetta Panara

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere favorevole

Li 09 LUG 2013

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
F.to Dr.ssa Giulia Mangiagalli

Si esprime parere favorevole alla deliberazione di cui all'oggetto.

L'UFFICIO DEL REVISORE DEL CONTO

Li _____

IL REVISORE DEL CONTO
Rag. Claudio Garavaglia

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Del Ben Daniele

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Annachiara Affaitati

PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 31/7/2013 al 16/8/2013

Rosate, 21/7/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Annachiara Affaitati

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 Annachiara Affaitati

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 31/7/2013



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Annachiara Affaitati

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Annachiara Affaitati', written over a horizontal line.