



# COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

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

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 DEL 29/07/2014



**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI ANNO 2014**

\*\*\*\*\*

Il giorno 29/07/2014, 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.

Assessori esterni: partecipa LIBERALI MARIO.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune:

### Presenti

DEL BEN DANIELE  
VENGHI CLAUDIO  
PIAZZONI DANIELE MARIO  
ORENI MONICA  
CRESPI ALESSANDRO  
MARELLI CHIARA  
PARACCHINI CARLO G.  
CAPOTI FRANCESCO  
VEDOVATI MAURIZIO F.M.  
MORELLI MARCO

### Assenti/Assenti giustificati

BIELLI ORIETTA/giustificato  
RADICI UMBERTO/giustificato  
TOSCANO FRANCO MARIA

**Membri ASSEGNATI 13    PRESENTI 10**

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 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 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 assunta in precedenza in data odierna, 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”.*

**Visto** l'art.1 comma 669 della Legge 27/12/2013, n° 147 che prevede che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria, di aree scoperte nonché di quelle edificabili, a qualsiasi uso adibiti;

**Visto**, inoltre, l'art. 1 comma 675 della Legge 27/12/2013, n° 147, secondo il quale la base imponibile per la TASI è quella prevista per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 13 del Decreto-Legge 6 dicembre 2011, n° 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011, n° 214;

**Ritenuto**, pertanto, al fine di dare certezza all'azione amministrativa del Comune in sede di controllo e di verifica delle dichiarazioni di parte e per la successiva emissione degli avvisi di accertamento è necessario 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. 22 del 09/07/2013, 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 2013, negli stessi importi dell'anno 2012;

**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;

**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, allegata al presente provvedimento, per formarne parte integrante e sostanziale, che, peraltro, conferma gli stessi valori dell'anno precedente, ad eccezione degli ambiti di trasformazione - AT- i cui valori sono validi sino all'8/04/2014, data di scadenza del documento di piano come meglio precisato nella stessa relazione;

**Precisato** che tali valori devono, 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 di Giunta Comunale n.66 del 26/06/2014, 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

2014, negli stessi importi dell'anno 2013, trattandosi di atto propedeutico al Bilancio di Previsione 2014 da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42 comma 2 lettera f) del D.Lgvo n.267/2000;

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

Non essendoci richieste di intervento, il Sindaco pone in votazione la proposta;

Presenti e votanti n. 10 Consiglieri comunali con voti unanimi resi ed espressi in forma palese,

### **DELIBERA**

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. Di confermare, 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 2013, anche per **l'anno 2014**, 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;
3. Di dare atto che agli AT (ambiti di trasformazione), scaduti con il Documento di Piano in data 08/04/2014, si applicano le disposizioni di cui all'allegata relazione;
4. 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 ;
5. 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.

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

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese da n. 10 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 2014

	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	45,00
AP ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (***)		1,00 o esistente	75,00
AT ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo		0,70 o esistente oppure 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	F1/F2		85,00
AP1/AP2/AP3 aree per attrezzature pubbliche (**)			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 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.

I valori di cui sopra riferiti agli ambiti di trasformazione sono validi sino all'8 aprile 2014 data di scadenza del documento di piano, da tale data le medesime aree non conformate mediante piano attuativo sono prive di pianificazione urbanistica e come tali il valore è variato. Non avendo indicazioni dal mercato immobiliare non viene predeterminato un valore ma si precisa che il nuovo valore di riferimento dovrà essere determinato caso per caso incrementando il valore agricolo tenendo conto del valore di mercato di aree vicine ai servizi pubblici ed alle urbanizzazioni.

Rosate, 24/06/2014

Il Responsabile del Settore Tecnico  
(Arch. ~~Pietro~~ Codazzi)



**Comune di Rosate (Mi)**  
**UFFICIO SERVIZI AMMINISTRATIVI**

DELIBERAZIONE C.C. N° 13 DEL 29/7/2014

---

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE  
FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI ANNO 2014**

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Visto con parere favorevole

Li 29/7/2014

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

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO  
f.to Arch. Pietro Codazzi

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Visto con parere favorevole

Li \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA  
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 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 *01/08/2014* al *15/08/2014*

Rosate, *01/08/2014*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott.ssa Maria Baselice

---

**COPIA CONFORME**

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, *01/08/2014*



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