



# 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° 36 del 19/12/2018

**Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI - ANNO 2019**

L'anno 19/12/2018, 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	PANARA YURI	X	
<u>4</u>	Consigliere	ORENI MONICA	X	
<u>5</u>	Consigliere	NIDASIO SILVIA	X	
<u>6</u>	Consigliere	CONTI GIOVANNI	X	
<u>7</u>	Consigliere	TONOLI MARIO	X	
<u>8</u>	Consigliere Capogruppo	MARELLI CHIARA	X	
<u>9</u>	Consigliere	GUANI CRISTINA		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 2019**

Il Sindaco Presidente 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 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. 40 del 19/12/2017, 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 2018;

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, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori indicati;

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

Segue discussione con l'intervento dei Consiglieri Sigg. Orietta Bielli e Carlo Caserini, e risposte da parte del Sindaco e Vice Sindaco, come da registrazione conservata agli atti;

Presenti n. 11 Consiglieri comunali

Votanti n. 11 Consiglieri comunali

Con votazione unanime espressa in forma palese dagli 11 Consiglieri presenti e votanti,

## **DELIBERA**

1. Di confermare per l'anno 2019, 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 2018, 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;

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

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con voti favorevoli unanimi, 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 Baselice

(atto sottoscritto digitalmente)



# COMUNE DI ROSATE

Città Metropolitana di Milano

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

Settore Finanziario - Tributi e Personale Economico  
Tributi

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 42 DEL 12/12/2018

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE  
EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI - ANNO 2019**

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

13/12/2018

Il Responsabile  
DONINOTTI LORENA MARIA /  
ArubaPEC S.p.A.  
(parere sottoscritto digitalmente)

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 2019

	riferimento alle precedenti zone di PRG	volumetrie o slp 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 prevalentemente residenziale e funzioni compatibili e di supporto	B	1,30 o esistente	16,00
AR ambiti dell'edificato produttivo secondario 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		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 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.

Rosate, 13/12/2018

Il Responsabile del Settore Tecnico  
(Arch. Pietro Codazzi)

