



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° 51 del 13/12/2023

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI - ANNO 2024

L'anno 2023, addì tredici 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 Carlo Tarantola 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>	Sindaco	TARANTOLA CARLO	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	TOSCANO FRANCESCA ROMANA	X	
<u>3</u>	Consigliere	DEL BEN DANIELE	X	
<u>4</u>	Consigliere	NIDASIO SILVIA	X	
<u>5</u>	Consigliere	CHIESA CLAUDIO GUIDO MICHELE	X	
<u>6</u>	Consigliere Capogruppo di Maggioranza	COLOMBO MARTA	X	
<u>7</u>	Consigliere	FELISARI SIMONE	X	
<u>8</u>	Consigliere	CICERI LUCA	X	
<u>9</u>	Consigliere	BARSOTTI BARBARA	X	
<u>10</u>	Consigliere e Capogruppo di Minoranza	CURZIO ALESSIO	X	
<u>11</u>	Consigliere di Minoranza	BROCHETTI FABIO MARIO		X
<u>12</u>	Consigliere di Minoranza	MORASCHINELLI MICHELA	X	
<u>13</u>	Consigliere di Minoranza	PARODI ELEONORA	X	

PRESENTI: 12 ASSENTI: 1

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 2024

Il Sindaco Presidente introduce ed illustra la proposta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, che stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Visto l'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, che definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Considerato che Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del D.P.R. n. 380/2001, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;

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.);

Vista la deliberazione di CC n. 18 del 29/09/2020, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale è stato approvato il Regolamento IMU;

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";

Viste le deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n.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;
- n. 31 del 22/10/2015, esecutiva a tutti gli effetti di legge, con la quale è stata approvata la variante generale al PGT;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 07/03/2022, 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 2022;

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);

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;

Vista la deliberazione di Giunta n. 75 del 14/11/2023 avente per oggetto: Determinazione valore venale in comune commercio aree edificabili ai fini tributari – anno 2024;

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

Vista la deliberazione di Giunta n. 75 del 14/11/2023;

Non essendoci richieste di intervento, come da registrazione conservata agli atti,

Il Sindaco pone in votazione la proposta;

Presenti e votanti n. 12 Consiglieri comunali;

Con voti espressi in forma palese, per alzata di mano:

Favorevoli nr. 9

Contrari nr. 0

Astenuti nr. 3 (Alessio Curzio, Michela Moraschinelli, Eleonora Parodi)

DELIBERA

1. Di confermare per l'anno 2024, 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 2023, 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 rimborso o conguaglio 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 n. 9, contrari n. 0, astenuti n. 3 (Alessio Curzio, Michela Moraschinelli, Eleonora Parodi), espressi in forma palese, per alzata di mano, dai n. 12 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
Carlo Tarantola

(atto sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Baselice



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. 55 DEL 30/11/2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE
EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI - ANNO 2024**

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:

01/12/2023

Il Responsabile
LORENA MARIA DONINOTTI /
ArubaPEC S.p.A.
(parere 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. 55 DEL 30/11/2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE
EDIFICABILI AI FINI TRIBUTARI - ANNO 2024**

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

ANNO	DEBITORE / CREDITORE	COD BILANCIO	CAPITOLO	NUMERO	IMPORTO

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Motivazione:

01/12/2023

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

Allegato alla Deliberazione del Consiglio Comunale N° 51 del 13/12/2023

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà fino al 06/01/2024.

Data, 22/12/2023

Il Responsabile

DANIELA PIROVANO / ArubaPEC S.p.A.

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 2024

	riferimento alle precedenti zone di PRG	volumetrie o slp mc o mq	€/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	140,00
AP Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili e di supporto	A	esistente	45,00
MA Nuclei di antica formazione (*)	D1/D2	0,70 o esistente	75,00
AP Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto (***)		1,00 o esistente	100,00
AP Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo		0,70 o esistente oppure 1,00 o esistente	85,00
AP Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie	F1/F2		16,00
AP1/AP2/AP3 aree per attrezzature pubbliche (**)			

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.i.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 erano validi sino alla 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 oppure quello risultante dagli atti di compravendita adeguatamente atualizzato.

Rosate, 14/11/2023

Il Responsabile del Settore Tecnico
(Arch. Pietro Cordazzi)

