



COMUNE DI CALVIGNASCO
Città Metropolitana di Milano

**DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE**

CODICE ENTE 10930

Delibera numero: 79 del 16/11/2019

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE
FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI ANNO 2020.**

L'anno DUEMILADICIANNOVE il giorno SEDICI del mese di NOVEMBRE alle ore 10:00 nella
Residenza Municipale, per convocazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

1. GANDINI Giuseppe	Sindaco	Presente
2. BOSSI Emilio Felice	Vicesindaco	Presente
2. RUBINELLI Mariella	Assessore esterno	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott. Domenico Antonio Salvatore D'ONOFRIO.

Il Dott. Giuseppe GANDINI nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale
l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- Il D.Lgs. n.267 del 18/08/2000 con cui è stato adottato il *Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali* e successive modifiche e integrazioni, ed in particolare l'art.48 «*Competenze delle Giunte*»;
- Il vigente *Statuto Comunale* approvato con le delibere di Consiglio Comunale n. 36 del 24/09/1991 e n. 2 del 10/01/1992, in vigore dal 9/06/1994, così come da ultimo modificato con delibera di C.C. n. 28 del 17/09/2018, modifica entrata in vigore il 2/11/2018;
- l'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201 del 6/12/2011, convertito in legge n. 214 del 22/12/2011 il quale sancisce che la base imponibile dell'Imposta Municipale Unica è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5, e 6 del Decreto Legislativo n. 504/1992;
- il D.Lgs. n. 504 del 30/12/1992 di Riordino della finanza degli enti territoriali, a norma dell'articolo 4 della legge 23 ottobre 1992, n. 421. e successive modifiche ed integrazioni, ed, in particolare, l'art. 5 che, nel disciplinare la Base imponibile dell'Imposta comunale sugli immobili (cd. ICI), disciplinata al capo I del Titolo I, riguardante le Imposte comunali, al comma 5 espressamente prevede che:
«5. 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.»
- l'ordinanza n.13105 del 25/07/2012 con cui la sez. V della Corte di Cassazione ha sancito: che «l'atto regolamentare di cui al D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 59, comma 1, lett. g) (ossia quello finalizzato a «g) 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;») e previsto esclusivamente nel caso in cui la Amministrazione locale intenda autoimporsi dei vincoli all'esercizio della potestà di accertamento del tributo» ed è di competenza del Consiglio Comunale e che «Al di fuori della previsione di vincoli allo svolgimento della successiva attività amministrativa, non può ritenersi escluso, pertanto, che la Giunta possa, commissionare studi statistici o rilevare detti valori medi recependoli in un atto amministrativo generale (senza effetti vincolanti-limitativi del potere di accertamento del tributo) ovvero anche al solo scopo di uniformare od indirizzare l'attività di accertamento degli organi comunali (direttiva; norma interna).».

VERIFICATO che l'art. 11 quaterdecies, comma 16, della Legge 248/2005 e l'art. 36 comma 2 della legge 04/08/2006, n.248, sanciscono che, "...un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo...";

PRESO ATTO che una costante giurisprudenza della Corte di Cassazione conferma che la semplice adozione da parte del Consiglio Comunale del P.G.T. è sufficiente a determinare l'imponibilità, ai fini ICI, delle aree incluse negli Ambiti di Trasformazione;

RICORDATA, in particolare, la sentenza della Corte di Cassazione del 18/03/2009, n. 6521 dove si afferma che "...dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica...";

RITENUTO OPPORTUNO determinare il valore medio delle aree edificabili in Calvignasco, alla luce dei valori di estimo vigenti, al fine di fornire atto di indirizzo agli uffici negli accertamenti, anche tributari, delle imposte che hanno come base imponibile il valore in comune commercio delle aree edificabili, con la valenza espressamente riconosciuta a simili delibere dalla citata ordinanza della V sez. della Corte di Cassazione n. 13105 del 25/7/2012;

Acquisiti i pareri di cui all'art.49, comma 1, D.Lgs.267/2000;

Con voti unanimi e favorevoli resi in forma palese

DELIBERA

- 1) DI DEFINIRE** il valore delle aree fabbricabili agli effetti dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) per l'anno 2020, come da relazione allegata, (allegato "A") parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, comprensiva della tabella riepilogativa che elenca i valori per le varie zone territoriali.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Ravvisata l'urgenza;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese per alzata di mano dai componenti della Giunta presenti e votanti

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

RELAZIONE PER L'INDIVIDUAZIONE, PER L'ANNO 2020, DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE "AREE FABBRICABILI" AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMU.

1)PREMESSE

Oggetto della presente relazione è la determinazione del valore di riferimento per l'anno 2020 delle aree con potenzialità edificatoria ai fini IMU afferenti le destinazioni individuate a qualunque titolo, con diritti edificatori (diversificati nei vari tessuti e ambiti), nel PGT vigente.

2)BASE DI CALCOLO

Per la determinazione dei valori vengono presi i criteri e viene presa a base dei calcoli la tabella approvata dalla delibera di G.C. n. 43 del 23/06/2014 con la quale si determinavano i valori unitari a mq delle aree edificabili in comune di Calvignasco, ovvero:

P.G.T. Piano di Governo del Territorio - Destinazione	Volumetrie o Superficie Mc o Mq	€uro
Nuclei di Antica formazione*	Esistente	50,00
Nuclei rurali di particolare pregio in aree agricole*	Esistente	50,00
Zone prevalentemente residenziali B1***	Esistente	90,00
Zone prevalentemente residenziali B2***	0,8	100,00
Zone residenziali B3***	0,8	120,00
Zone Produttive***	0,7	75,00
Servizi di interesse pubblico**		16,00
Servizi Tecnologici**		16,00
Aree agricole esterne al Parco Sud*		19,00

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)

(*) Valore per area nuda inedificata. 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 Tecniche 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 l'indice edificatorio viene concentrato sulla fondiaria (territoriale meno strade ed aree pubbliche), pertanto il valore attribuito dal mercato in base a questi parametri è mediamente superiore in proporzione al maggior volume o superficie stimati.

3)VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2020

Confermato che in merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni medesimi, va certamente tenuta nella debita considerazione, la circolare 32 dicembre 1998, 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che, la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento), ai sensi della lettera g) del primo comma dell'art. 59 del Dlgs 446/97 non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento ICI (ora IMU), nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale.

Ribadito che il disposto di cui al Dlgs 504/92 relativo al valore imponibile ai fini ICI-ora IMU (valore di mercato dell'area), resta un punto fermo, avremo che:

- il contribuente può ben dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato (è evidente che in questo caso occorrerà quanto meno acquisire una perizia di stima analitica, opportunamente documentata, a supporto della tesi del cittadino)
- il Comune in fase di accertamento avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato e del conseguente valore di riferimento, le aree tassabili ai fini IMU per l'anno 2020 vengono considerate come appartenenti a più ipotetici macro gruppi, definiti dal PGT e nei suoi diversi elaborati costitutivi:

P.G.T. Piano di Governo del Territorio - Destinazione	Volumetrie o Superficie Mc o Mq	Euro
Nuclei di Antica formazione*	Esistente	50,00
Nuclei rurali di particolare pregio in aree agricole*	Esistente	50,00
Zone prevalentemente residenziali B1***	Esistente	90,00
Zone prevalentemente residenziali B2***	0,8	100,00
Zone residenziali B3***	0,8	120,00
Zone Produttive***	0,7	75,00
Servizi di interesse pubblico**		16,00
Servizi Tecnologici**		16,00
Aree agricole esterne al Parco Sud*		19,00

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)

(*) Valore per area nuda ineditata. 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 Tecniche 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 l'indice edificatorio viene concentrato sulla fondiaria (territoriale meno strade ed aree pubbliche), pertanto il valore attribuito dal mercato in base a questi parametri è mediamente superiore in proporzione al maggior volume o superficie stimati.

Sulla base degli indici esposti e dei valori di riferimento, indicativi per ogni singolo indice urbanistico, andranno rilevati i valori delle aree fabbricabili intermedi mediante interpolazione lineare.

COMUNE DI CALVIGNASCO
Città Metropolitana di Milano

PARERI

RESI AI SENSI DELL'ART.49, COMMA 1, D.LGS. 267/2000

PER LA SEDUTA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 25 DEL 16/11/2019

**OGGETTO : DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AREE
FABBRICABILI AI FINI TRIBUTARI ANNO 2020.**

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

In ordine alla sola regolarità tecnica della proposta di delibera di cui all'oggetto si esprime:

- Parere favorevole.
- Parere sfavorevole per i seguenti motivi: .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
«OPERE PUBBLICHE, MANUTENZIONI E PATRIMONIO»
DELL'AREA URBANISTICO-AMBIENTALE-TERRITORIALE
ARCH. FABRIZIO CASTELLANZA



PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il ordine alla sola regolarità contabile della proposta di delibera di cui all'oggetto si esprime:

- Parere favorevole
- Parere sfavorevole per i seguenti motivi: .

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
«FINANZIARIO»
DELL'AREA FINANZE E TRIBUTI
RAG. MARINELLA MOLLASCHI



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto da:

IL SINDACO
Dott. Giuseppe GANDINI



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico A.S. D'ONOFRIO



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(art.124 del D.Lgs.267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della suesesa deliberazione di G.C. viene pubblicata, per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.267/2000 a partire dal .

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico A.S. D'ONOFRIO


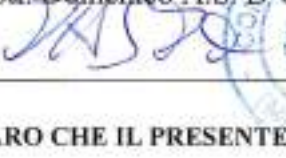


CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(art.134 del D.Lgs.267/2000)

Si certifica che la suesesa deliberazione di Giunta Comunale:

- è divenuta esecutiva il essendo decorsi dieci giorni dalla sua pubblicazione.
(art.134, comma 3, D.Lgs.267/2000)
- è dichiarata immediatamente eseguibile per espressa deliberazione dell'Organo.
(art.134, comma 4, D.Lgs.267/2000)

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Domenico A.S. D'ONOFRIO



IO SOTTOSCRITTO MESSO COMUNALE DICHIARO CHE IL PRESENTE
ATTO E' PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO ON LINE DI QUESTO
COMUNE AL N. REG. <u>322</u> DAL <u>13 DIC 2019</u> AL <u>27 DIC 2019</u>
CALVIGNASCO LI, <u>13 DIC 2019</u>
IL MESSO COMUNALE

