Città di Samarate

Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NR. 42 DEL 23-07-2014

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU

L'anno duemilaquattordici il giorno ventitre del mese di Luglio, alle ore 21:15, presso la Sala Consiliare "A. POZZI", in Via Gelada, convocati in seduta ordinaria ed in seconda convocazione – con avviso scritto del Presidente, notificato a norma di legge, i Signori Consiglieri Comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno.

Assume la presidenza il Dott. STEFANO CECCHIN, assistito dal Segretario Generale, Dott. ROCCO ROCCIA.

Dei signori componenti il Consiglio Comunale di questo Comune:

Componente	Presente	Assente
TARANTINO LEONARDO	X	
CECCHIN STEFANO	X	
CAPPELLANO MASSIMO GIOVANNI	X	
MONTI VITALE	X	
MACCHI LUCA GIOVANNI	X	
RUSSO SALVATORE	X	
DEON DONATA	X	
FERRARIO STEFANO	X	
PALEARI FABIO	X	
TESTA ROBERTO	X	
VERGA CLAUDIO AMEDEO	X	

Componente	Presente	Assente
FARINON LINDA	X	
MAININI GIOVANNI	X	
BOSELLO ANSELMO PIETRO	X	
BOSSI PAOLO		X
BORSANI GIOVANNI		X
SOLANTI VITTORIO		X
ELIA RAFFAELE	X	
CAVALLARI VICO	X	
MAZZUCCHELLI MARISA	X	
SANFELICE ELISEO CARLO	X	

MEMBRI ASSEGNATI 21, PRESENTI: 18
Scrutatori i Signori: CAPPELLANO MASSIMO GIOVANNI - MAININI GIOVANNI - SANFELICE ELISEO CARLO
Il Presidente, accertato il numero legale per poter validamente deliberare, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Area Urbanistica - Risorse Logistica e Partecipazioni comunali

Servizio Pianificazione Urbanistica - Tributi

Responsabili del procedimento: Arch. Angelo Romeo - Dott. Paolo Pastori

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Politiche Ambientali: Marco BONACINA;

PREMESSO CHE:

- 0B7 l'Imposta Municipale propria, istituita dall'art. 13 del D.L. 201/2001, convertito con modificazioni nella Legge, ha per presupposto applicativo il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, fra i quali sono indicate le aree fabbricabili;
- 0B7 l'art. 2, lettera b), del D.Lgs. n. 504 del 1992 stabilisce che per area fabbricabile "si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";
- 0B7 l'art 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 - "Riordino della finanza degli Enti territoriali" - stabilisce che la base imponibile ai fini ICI delle aree fabbricabili è costituita dal valore venale in 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- 0B7 che sono a carico del Comune le attività di accertamento dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.);

VISTO l'art. 63, comma 2, lettera b), del regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale, approvato con deliberazione Consiliare n. 38 in data 22/07/2014, il quale prevede che "*Al fine di orientare l'attività di controllo il Comune, con delibera consiliare da adottare entro i termini di approvazione del bilancio, determina periodicamente e per zone omogenee, i valori medi delle aree fabbricabili siti nel territorio del comune; non si procede ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta sia stata versata sulla base di valori non inferiori a quelli predeterminati, a condizione che per la medesima area non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore a quello deliberato. Al contribuente che abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune, non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo*";

DATO ATTO CHE:

- il Comune di Samarate è dotato di Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.G.R. n. 29304 del 16.02.1988, recentemente modificato con variante parziale divenuta efficace dal 16.01.2008 ed successive altre varianti minori ai sensi della L.R. 23/1997;

- la L.R. 12/2005 e s.m.i. introduce il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), quale strumento innovativo di assetto e pianificazione urbanistica del territorio a livello comunale, in sostituzione del vecchio Piano Regolatore Comunale (P.R.G.);

- con **deliberazione n. 39 del 02.10.2013**, il Consiglio Comunale aveva precedentemente provveduto a determinare in valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., sulla scorta dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e con riferimento alle possibili destinazioni derivanti dal nuovo Piano di Governo del Territorio in fase di elaborazione, disponendo infatti che *i valori di riferimento dovevano assumersi per il vigente strumento urbanistico generale (P.R.G.), nonché per il nuovo (P.G.T.), in corso di definizione, a decorrere dalla data della sua prossima adozione;*

- con **deliberazione n. 76 del 12.12.2013**, il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 13 della L.R.12/2005 e s.m.i.;

- con successiva **deliberazione n. 14 del 28.05.2014**, il Consiglio Comunale ha provveduto a deliberare in merito alle "CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I.";

Ritenuto, pertanto, opportuno di approvare la tabella di cui all'**ALLEGATO A**, al fine di determinare un oggettivo parametro di riferimento per la quantificazione della base imponibile I.M.U., tenendo in considerazione la diversa specifica destinazione delle aree edificabili, secondo la disciplina e le effettive previsioni definite dal nuovo strumento urbanistico generale (P.G.T.);

Dato inoltre atto che, ai sensi dell'art. 2, del D.Lgs. 504/92 e dell'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006, convertito con modificazioni nella Legge 248/06, "*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"* e che in tal senso i medesimi valori dovranno assumersi per il nuovo (P.G.T.), a decorrere dalla data della sua adozione.

CONSIDERATO CHE:

- l'assunzione di una tabella di valori da parte del Comune costituisce un valido riferimento per il cittadino tenuto al versamento dell'I.M.U.;

- tale tabella allegata assume valori minimi identificativi dei diversi ambiti, consentendo all'Amministrazione di limitare i poteri di accertamento;

Considerato, altresì, ragionevole individuare le seguenti ipotesi di riduzione da applicarsi a particolari situazioni delle aree interessate:

Proprietà che a causa della loro conformazione non consentano la possibilità di costruzioni volumetriche, ma solamente accessori:	Riduzione 50%

Proprietà che a causa della loro conformazione e dei vincoli eventualmente presenti, non consentano la possibilità di costruzioni che abbiano lato superiore a:	
0B7 metri 4: per le zone residenziali	Riduzione 50 %
0B7 metri 8: per le altre destinazioni	Riduzione 50 %

Proprietà indivise o frazionate che a causa della loro conformazione risultino mappali o porzioni di mappali racchiusi da aree già edificate, privi di accesso diretto su strade pubbliche e/o private per le quali l'eventuale edificazione comporterebbe la demolizione di strutture edificate già esistenti, non sottoposte ad esenzioni o riduzioni, al fine di garantire la servitù di accesso:	Riduzione 50%

VISTI:

0B7 il D.Lgs. 267/2000;

0B7 il vigente Statuto Comunale;

0B7 il vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);

0B7 Il regolamento sui controlli interni;

PROPONE

1. di prendere atto della premessa che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di approvare l'**ALLEGATO A** il quale individua e definisce i relativi valori venali ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U.);

3. di dare atto che tali importi sono valori minimi di riferimento per l'esercizio delle funzioni di accertamento nei casi in cui il valore dichiarato risulti inferiore a quello indicato nell'allegata tabella, fermo restando che non si procederà a verifica per valori dichiarati che dovessero essere superiori od uguali;

4. di dare atto che non si darà luogo ad accertamento di maggior valore delle aree fabbricabili nei casi in cui l'I.M.U. dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella sopraindicata, qualora il contribuente dichiari per l'area edificabile un valore al metro quadro di terreno uguale o superiore a quello espresso nella tabella;

5. di dare atto che qualora il contribuente dichiari un valore per l'area edificabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori determinati nella tabella di riferimento, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo;

6. di considerare comunque valide eventuali perizie tecniche, ai fini di una più corretta definizione dei valori di mercato, solo qualora le aree considerate dovessero essere influenzate da particolari fattori non previsti e non prevedibili nell'ambito della valutazione complessiva dei valori di cui all'allegata tabella;

7. di dare atto che tali valori hanno valenza dall'anno in corso e anche per gli anni successivi fino a quando non si deliberi diversamente entro i termini stabiliti dal vigente regolamento comunale;

8. di demandare all'Ufficio Tributi tutti gli adempimenti necessari per procedere nell'esecuzione delle disposizioni conseguenti alle determinazioni assunte con la presente deliberazione;

I Coordinatori delle Aree Urbanistica e Risorse, Logistica e Partecipazioni comunali

Vista la proposta sopra riportata esprimono parere favorevole sulla Regolarità Tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del presente provvedimento ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000 ed ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) primo capoverso, del regolamento dei controlli interni

Data 16/07/2014

I Coordinatori d'Area

F.to Arch. Angelo ROMEO

F.to Dott. Paolo PASTORI

Il Coordinatore dell'Area Finanziaria, Fiorella Mainini

Vista la proposta sopra riportata, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 del vigente D. Lgs. n. 267/2000 ed ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a) 3° capoverso del vigente regolamento dei controlli interni.

Data 16/07/2014

Il Coordinatore d'Area Finanziaria

F.to Fiorella Mainini

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta dell'Assessore;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnico e contabile rilasciati;

Uditi gli interventi dei consiglieri comunali;

Esperita la votazione per alzata di mano:

consiglieri presenti: 18

consiglieri astenuti: 4 (Bosello, Monti, Mazzucchelli, Elia)

consiglieri votanti: 14

voti favorevoli: 14

voti contrari: 0

D E L I B E R A

1. di prendere atto della premessa che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. di approvare l'**ALLEGATO A** il quale individua e definisce i relativi valori venali ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U.);

3. di dare atto che tali importi sono valori minimi di riferimento per l'esercizio delle funzioni di accertamento nei casi in cui il valore dichiarato risulti inferiore a quello indicato nell'allegata tabella, fermo restando che non si procederà a verifica per valori dichiarati che dovessero essere superiori od uguali;

4. di dare atto che non si darà luogo ad accertamento di maggior valore delle aree fabbricabili nei casi in cui l'I.M.U. dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nella tabella sopraindicata, qualora il contribuente dichiari per l'area edificabile un valore al metro quadro di terreno uguale o superiore a quello espresso nella tabella;

5. di dare atto che qualora il contribuente dichiari un valore per l'area edificabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori determinati nella tabella di riferimento, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo;

6. di considerare comunque valide eventuali perizie tecniche, ai fini di una più corretta definizione dei valori di mercato, solo qualora le aree considerate dovessero essere influenzate da particolari fattori non previsti e non prevedibili nell'ambito della valutazione complessiva dei valori di cui all'allegata tabella;

7. di dare atto che tali valori hanno valenza dall'anno in corso e anche per gli anni successivi fino a quando non si deliberi diversamente entro i termini stabiliti dal vigente regolamento comunale;

8. di demandare all'Ufficio Tributi tutti gli adempimenti necessari per procedere nell'esecuzione delle disposizioni conseguenti alle determinazioni assunte con la presente deliberazione;

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO GENERALE
F.to STEFANO CECCHIN	F.to ROCCO ROCCIA

PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio on line del Comune per 15 giorni consecutivi dal 02/09/2014 al 17/09/2014

Samarate, 02/09/2014

IL VICE SEGRETARIO

F.to ANNAMARIA SILVESTRINI

" Allegato A "

Ambiti previsti dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	Valore aree IMU 2014

Ambiti residenziali	Euro / mq
Ambiti di Trasformazione Residenziali - ATR	€ 60,00
Ambiti di Completamento Residenziali - ACR	€ 60,00
Ambiti di Completamento (ACR) e di Trasformazione (ATR) Residenziali non soggetti a perequazione diffusa (ATR 7.1-7.2; ACR 12)	€ 90,00
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 100,00
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 1	€ 70,00
Ambiti di Completamento Residenziali - ICR 2	€ 90,00
Tessuto Residenziale Consolidato Diffuso - AUR 1	€ 110,00
Complessi Insediativi a Disegno Unitario - AUR 2	€ 110,00
Insediamenti Residenziali nel Verde - AUR 3	€ 70,00
Ambiti di significativa Valenza Architettonica - AUVA	€ 70,00

Ambiti non residenziali	Euro / mq
Ambiti di Trasformazione Produttivi - ATP	€ 55,00
Ambiti di Trasformazione Produttivo/Direzionale - ATP7	€ 80,00
Ambiti di Completamento con Piano Attuativo vigente (già approvato e convenzionato)	€ 70,00
Ambiti di Completamento Commerciali - ACC	€ 150,00
Ambiti misti con presenza di residenza e attività produttive - I.R.P.E	€ 90,00
Ambiti destinati ad attività prevalentemente Industriale - I.P.E	€ 90,00
Ambiti per attività Terziarie, Direzionali e Commerciali - I.T.E	€ 90,00
Ambiti per infrastrutture di servizio per il collaudo e il volo - AIPS	€ 40,00
Aree produttive dismesse - AR	€ 55,00

Ambiti per servizi	Euro / mq
Aree soggette a perequazione (ex standard riconfermati)	€ 50,00