



# Città di Samarate

## Provincia di Varese

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

NR. 15 DEL 15-04-2015

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

L'anno duemilaquindici il giorno quindici del mese di Aprile, alle ore 21:15, presso la Sala Consiliare "A. POZZI", in Via Gelada, convocati in seduta ordinaria ed in prima 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	Componente	Presente	Assente
TARANTINO LEONARDO	X		FARINON LINDA	X	
CECCHIN STEFANO	X		MAININI GIOVANNI	X	
CAPPELLANO MASSIMO GIOVANNI	X		BOSELLO ANSELMO PIETRO	X	
MONTI VITALE		X	BOSSI PAOLO	X	
MACCHI LUCA GIOVANNI	X		BORSANI GIOVANNI		X
RUSSO SALVATORE	X		SOLANTI VITTORIO	X	
DEON DONATA	X		ELIA RAFFAELE	X	
FERRARIO STEFANO		X	CAVALLARI VICO		X
PALEARI FABIO		X	MAZZUCHELLI MARISA		X
TESTA ROBERTO	X		SANFELICE ELISEO CARLO	X	
VERGA CLAUDIO AMEDEO	X				

MEMBRI ASSEGNATI 21, PRESENTI: 15

Scrutatori i Signori:

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.U.C. – COMPONENTE I.M.U.**

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

**PREMESSO CHE:**

- 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;
- 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”;
- 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;
- 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 con **deliberazione n. 42 del 23.07.2014**, il Consiglio Comunale ha precedentemente provveduto a determinare in valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.

, anche sulla scorta delle previsioni contenute nel nuovo strumento urbanistico generale *in itinere* (Piano di Governo del Territorio – P.G.T.), già adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 12.12.2013, successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.05.2014 e divenuto efficace in data 17.12.2014 a seguito di pubblicazione sul BURL del relativo Avviso di avvenuta approvazione definitiva;

•  
RITENUTO CHE:

- con riferimento ai vigenti valori delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., approvate con la richiamata deliberazione n. 42 del 23.07.2014, si debba provvedere a ridefinire e/o specificare ulteriormente alcuni degli ambiti così come individuati dal nuovo strumento urbanistico generale (P.G.T.);
- in relazione alle attuali difficili contingenze economiche, che stanno interessando soprattutto l'attività edilizia e il mercato immobiliare in genere, alcuni dei valori come precedentemente determinati siano suscettibili di attenuazione, con particolare riferimento a quelli attribuiti agli ambiti di Trasformazione e di Completamento (soggetti a pianificazione attuativa), nonché a quelli attribuiti alle aree per Servizi (attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico generale);

Ritenuto pertanto opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, procedere ad approvare la nuova 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.;

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 che interessano le aree e gli ambiti:

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: <ul style="list-style-type: none"> <li>· metri 4: per le zone residenziali</li> <li>· metri 8: per le altre destinazioni</li> </ul>	Riduzione 50 % 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%
Proprietà singole e/o indivise che si identifichino con mappali o porzioni di mappali la cui parte interessata sia inclusa all'interno di Ambiti di Trasformazione o di Completamento aventi una superficie superiore a 4.000 mq, specificati con apposita <b>simbologia</b> ( * ) nella tabella in <b>Allegato A</b> alla presente deliberazione:	Riduzione 20%

VISTI:

- il D.Lgs. 267/2000;
- il vigente Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU);
- 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 Unica Comunale – (IUC) componente Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.);
3. di dare atto che:
  - i valori riportati nell'allegata tabella costituiscono i valori medi delle aree edificabili site nel territorio comunale determinati al fine di orientare le attività di controllo del comune;
  - non si procederà ad accertamento del maggior valore nel caso in cui l'imposta sia stata corrisposta sulla base dei valori non inferiori a quelli predeterminati ed 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 competerà alcun rimborso per l'eccedenza di imposta versata;

4. 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;

5. 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;

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

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta dell'Assessore;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnico espresso dal Coordinatore dell'Area Urbanistica (allegato B) e dal Coordinatore dell'Area Risorse nonché il parere di regolarità contabile rilasciato dal Coordinatore dell'Area Finanziaria supplente;

Uditi gli interventi dei consiglieri comunali;

Esperita la votazione per alzata di mano:

consiglieri presenti: 15

consiglieri astenuti: 1 (Sanfelice)

consiglieri votanti: 14

voti favorevoli: 10

voti contrari: 4 (Solanti, Bossi, Elia, Bosello)

### DELIBERA

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 Unica Comunale – (IUC) componente Imposta Comunale sugli Immobili (I.M.U.);
3. di dare atto che:
  - i valori riportati nell'allegata tabella costituiscono i valori medi delle aree edificabili site nel territorio comunale determinati al fine di orientare le attività di controllo del comune;
  - non si procederà ad accertamento del maggior valore nel caso in cui l'imposta sia stata corrisposta sulla base dei valori non inferiori a quelli predeterminati ed 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 competerà alcun rimborso per l'eccedenza di imposta versata;
3. 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;
4. 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;
5. di demandare all'Ufficio Tributi tutti gli adempimenti necessari per procedere nell'esecuzione delle disposizioni conseguenti alle determinazioni assunte con la presente

deliberazione.

**Allegati:**

- tabella valori aree edificabili (allegato A);
- parere di regolarità tecnica Coordinatore area Urbanistica (allegato B).

**Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i..**

**AREA RISORSE-LOGISTICA E PARTECIPAZIONI COMUNALI  
SERVIZIO/UFFICIO TRIBUTI**

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

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Coordinatore dell'Area PASTORI PAOLO

esprime parere

Favorevole

Contrario

sulla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del provvedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 del vigente D. Lgs. 267/2000 e ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a) 2° capoverso, del regolamento dei controlli interni.

Samarate, li 09-04-2015

Il Coordinatore di Area  
PASTORI PAOLO



Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i..

## AREA FINANZIARIA

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

---

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Coordinatore dell'Area Finanziaria Supplente, Paolo PASTORI

ai sensi dell'articolo 147bis, comma 1, del vigente decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a 3° capoverso del vigente regolamento dei controlli interni,

esprime parere

Favorevole

Contrario

Samarate, li 09-04-2015

Il Coordinatore d'Area Finanziaria  
Paolo PASTORI

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO**  
STEFANO CECCHIN

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
ROCCO ROCCIA

---

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i..

" Allegato A "

Ambiti previsti dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	Valore aree IMU 2015
--	----------------------

Ambiti residenziali	Euro / mq
Ambiti di Trasformazione Residenziali - ATR	€ 54,00 ( * )
Ambiti di Completamento Residenziali - ACR	€ 54,00 ( * )
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	€ 49,00 ( * )
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 per servizi ed attrezzature pubbliche di progetto (aree soggette a perequazione - ex standard riconfermati)	€ 40,00
VP2 (area per manifestazioni)	€ 27,00
VS1 (area destinata ad attrezzature sportive e servizi)	€ 27,00
ATS1 (centro sportivo di iniziativa privata)	€ 20,00 ( * )

( \* ) Eventuale ulteriore riduzione del 20% come da disposizioni della Delibera

**Proposta di Consiglio Comunale**

**Area Urbanistica  
Servizio Pianificazione Territoriale**

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

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Coordinatore dell'Area Urbanistica

esprime parere

[ X ]

Favorevole

Contrario

sulla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa del provvedimento in oggetto, ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 del vigente D.Lgs. 267/2000 e ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. a) 2° capoverso, del regolamento dei controlli interni.

Samarate, lì 09.04.2015

Il Coordinatore di Area

Arch. Angelo Romeo