

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

G. C. N. 173

DATA 06.12.2018

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AL FINE DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO PER L'ANNO 2019.

L'anno 2018 addì 06 del mese di dicembre alle ore 22:40, nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si è riunita la Giunta Comunale.

Presiede il Sindaco FABRIZIO PAGANI.

Risultano presenti gli Assessori:

1. ANDREA APOSTOLO
2. VALERIA FASOLA
3. SAVINA FRONTINO
4. IRENE ZAPPALA'
5. ROSA NIGRO.

Partecipa il Segretario Generale DOTT. FULVIO ANDREA PASTORINO.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Proposta di deliberazione – L'Ufficio Tributi – Settore Finanziario – propone alla Giunta Comunale l'adozione del seguente provvedimento avente per oggetto:

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AL FINE DELL'ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO PER L'ANNO 2019

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il comma 70 dell'art.1 legge 147/2013 "l'istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l'applicazione dell'IMU"

Dato atto che:

- il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal possesso di qualunque immobile, ivi comprese le aree edificabili per la cui definizione e base imponibile è stato richiamato quanto previsto dal D. Lgs. n. 504 del 1992, istitutivo dell'ICI;
- il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai sensi dell'IMU, ad eccezione in ogni caso di terreni agricoli;
- la base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'IMU di cui all'art.13 del D.L. n.201/2011, comma 3: *"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 e dei commi 4 e 5 del presente articolo.."*;

VISTO l'art. 5, comma 5, del sopra citato decreto legislativo n.504/92 il quale prevede *"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"*;

VISTO il regolamento per la disciplina della IUC, prevede al cap. 2 "componente IMU" la definizione annuale dei valori di riferimento minimi per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili al fine di limitare il contenzioso relativamente all'attività di accertamento così come recita:

ARTICOLO 13

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI

1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 ;

La determinazione dei valori da parte del Comune, è da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. I valori di riferimento sono stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile e/o comunque entro 30 giorni dalla data della deliberazione consiliare di determinazione delle aliquote e detrazioni, da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni ;

In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

2. La delibera di cui al comma precedente può essere modificata annualmente. In mancanza si intendono confermati i valori stabiliti per l'anno precedente.

3. Il valore delle aree/immobili deve essere proposto alla Giunta dal Dirigente/Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

4. Il valore determinato rappresenta un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente.

5. Le eventuali limitazioni al valore dell'immobile, con particolare riferimento alla zona territoriale di ubicazione e alla destinazione d'uso consentita, sono considerate per determinare la base imponibile e quindi la concreta misura dell'imposizione, che tiene conto del valore del bene conseguente ai vincoli urbanistici; in particolare, le ridotte dimensioni e le peculiari caratteristiche dell'area compresa in una qualsiasi zona qualificata edificabile dal PRG non escludono la natura edificatoria delle stesse e quindi l'applicazione dell'imposta, perché tali evenienze producono effetti esclusivamente ai fini della determinazione del loro valore venale in comune commercio.

RISULTA necessario stabilire i valori venali di riferimento indispensabili per definire la base imponibile e calcolare esattamente l'imposta;

RAVVISATA pertanto l'opportunità di determinare i valori medi di stima delle aree fabbricabili con la seguente proposta alla Giunta Comunale ,

VISTA la delibera di Giunta Comunale n. 193 del 13/12/2017 con la quale si sono determinati i valori delle aree fabbricabili per l'anno 2018;

VISTA la determinazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento per l'anno 2018, fatta dal responsabile del Settore Gestione del Territorio, relativa all'indicazione del parametro minimo di riferimento per le aree residenziali di € 155 al metro cubo, ed il valore minimo di € 116,25 al mq. per le superfici lorde di pavimento produttive/terziarie/commerciali;

RITENUTO di poter far riferimento per l'anno 2019 alla relazione tecnica per la determinazione del valore delle aree edificabili ai fini IMU, allegata al presente atto;

VISTI gli artt. 151 – comma 4 – e 183 del Decreto Legislativo n° 267/2000 (TUEL);

VISTA la Legge n° 241 del 07/08/1990;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento di Contabilità approvato con atto di Consiglio Comunale n° 31 del 17/06/96, esecutivo ai sensi di Legge;

VISTO il Regolamento dei procedimenti amministrativi vigente;

DELIBERA

DI DETERMINARE ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2019, che i valori venali di riferimento per la determinazione del valore imponibile delle aree fabbricabili sono quelli di cui alla relazione tecnica allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale.

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO
f.to Tiziana Riboldi



Sulla presente proposta di deliberazione vengono espressi dagli organi interni, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 (TUEL) e successive modificazioni ed integrazioni seguenti pareri:

- parere tecnico e contabile

☒ regolare
☐ non regolare.
☐ non necessita di parere in quanto l'atto non ha risvolti di natura finanziaria

Il Coordinatore del Settore finanziario
f.to Dott. Pietro Cervadoro

Data 04.12.2018

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata e le conseguenti determinazioni;

Visti i pareri espressi dagli organi interni ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000 (TUEL) e successive modificazioni ed integrazioni;

APPROVA

La proposta in oggetto, senza modificazioni.

Valutata inoltre, per i motivi in premessa esposti, l'urgenza di darne immediata esecuzione.

DICHIARA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

Il presente atto ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del Decreto Legislativo n. 267/2000 con voti unanimi favorevoli resi nelle forme legali.



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE
DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI ANNO 2019

Approvata con atto di G.C. N.173

Nova Milanese, 06/12/2018

PREMESSA

Con la legge 27 dicembre 2013, n. 147 è stata istituita, con decorrenza 1 gennaio 2014, l'Imposta Unica Comunale (IUC) composta, fra l'altro, dalla componente "IMU" di natura patrimoniale dovuta dal possessore di immobili e della componente "TASI" riferita ai servizi a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile.

Il vigente Regolamento per la disciplina dell'imposta unica Comunale (IUC), prevede all'art.13 del capitolo 2 componente "IMU" la definizione annuale dei valori di riferimento minimi per la determinazione del valore venale delle aree edificabili, così come definite dall'art. 12 del medesimo regolamento, al fine di limitare il contenzioso relativamente all'attività di accertamento qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato.

Per la determinazione delle aree edificabili ai fini TASI il relativo regolamento al cap. 3 componente TASI prevede invece, all'art.12, il rinvio ai sopra citati articoli 12 e 13 del regolamento componente "IMU".

Risulta pertanto necessario definire in modo anticipato prima della scadenza dei termini di versamento per l'anno d'imposta 2016 i valori venali di riferimento necessari per definire la base imponibile e calcolare esattamente l'imposta.

E' anzitutto, necessario procedere alla determinazione della base imponibile che, secondo quanto stabilito dal D. Lgs.31/12/1992, n.504, è costituita dal "valore 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 di vendita di aree aventi analoghe caratteristiche" Appare evidente che nel determinare i valori delle aree edificabili è necessario considerare attentamente ciascuno degli elementi contenuti nelle richiamate disposizioni legislative.

Esistono diversi osservatori dei prezzi del mercato immobiliare dai quali è possibile trarre i valori base per definire una tabella utilizzabile ai nostri fini.

Ordinariamente vengono pubblicati periodicamente anche i valori minimi e massimi delle aree fabbricabili per ciascun comune. Tali valori però non possono tenere conto delle specificità dei terreni, nonché dei fattori menzionati nel richiamato decreto.

Occorre quindi determinare, per ciascuna delle variabili di cui sopra, dei coefficienti correttivi per adattare il valore indicativo di riferimento di un'area rispetto alle diverse situazioni che si riscontrano sul territorio. Così operando risulta possibile, inserendo per ogni anno il nuovo valore di riferimento, ottenere i valori aggiornati per ciascuna zona omogenea del territorio comunale.

A) INDIVIDUAZIONE DEI VALORI BASE DI RIFERIMENTO

Si è proceduto, in via preliminare, alla raccolta dei dati pubblicati sulla rivista "rilevazione dei prezzi degli immobili" curata dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura di Monza Brianza in collaborazione con il CAAM.

I valori presi in considerazione, relativi ai terreni siti in Nova Milanese, riportati nel PROSPETTO 1 sono quelli relativi ai terreni "zona periferica valori minimi"

PROSPETTO 1	
Periodo di riferimento	€/Mc min/max
2013	180/230
1 semestre 2014	170/210
2 semestre 2014	160/200
2015	150/180
2016	150/180
2018	150/180

Dal prospetto 1 si sono quindi estrapolati per l'anno 2019 i dati riferiti al 1° semestre 2018.

Le indicazioni fatte dall'Ufficio Gestione del Territorio risulta essere per l'anno 2018:

PROSPETTO 2	
1/1/2019	€/MC 155,00

B) INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

Per far fronte all'ampia casistica prevista dagli strumenti urbanistici a riguardo degli indici di edificabilità, nonché ai diversi parametri di misurazione degli stessi (mc/mq- mq/mq) si è ritenuto opportuno adottare un parametro di misurazione uniforme, in modo tale da considerare l'assunzione di un valore unitario omogeneo di riferimento: il parametro individuato è, per detta ragione, il metro quadrato di s.l.p., corrispondente alla superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di area edificabile (superficie fondiaria). Pertanto il **valore mq. di s.l.p.** ottenuto moltiplicando il dato del prospetto 2 per l'altezza virtuale (mt.3,00)

PROSPETTO 3	
1/1/2018	€/mq. s.l.p. 465,00

C) INDIVIDUAZIONE COEFFICIENTI CORRETTIVI

Una volta stabiliti i valori base di riferimento è necessario determinare dei coefficienti correttivi con riguardo ai seguenti profili:

PROSPETTO 4		
Destinazione d'uso	Coefficiente	Valore €/mq. slp arrotondati
1. Residenziale	1,00	a) 465,00
2. Commerciale/terziario/produttivo	0,25	b) 116,00
3. Residenziale all'interno di comparti da sottoporre a piani attuativi	0,90*a)	418,50
4. Commerciale/direz/produttivo da sottoporre a piani attuativi	0,90*b)	104,00
5. aree a servizi comunali - ex aree c.d. a standard con diritti/crediti edificatori con i.e. sia dello 0,11 residenziali e 0,44 produttivo = superficie territoriale- <u>viene stabilito un abbattimento ai fini fiscali</u> rispetto al valore espresso nella delibera di C.C. di determinazione dei valori determinazione per l'anno 2019 delle quantità, qualità e prezzi di cessione di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie di cui alle leggi 167/62, 865/71 e 457/78,„.	0,055*a)	25,00

D) CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Un ulteriore coefficiente correttivo è stato, inoltre, previsto per fattispecie, ordinariamente riscontrate nella prassi, dove risulta ridotta o, addirittura, pressoché totalmente inibita la capacità edificatoria, circostanze queste che possono riscontrarsi in non infrequenti casi nei quali l'effetto griglia delle disposizioni edilizie non consentano l'utilizzazione ai fini fabbricativi, parziale od integrale, dei lotti fondiari; è questo il caso, ad esempio, di lotti che abbiano una configurazione tale da non permettere, nel rispetto di tutte le disposizioni edilizio-urbanistiche (distacchi rispetto ai confini privati, distacchi tra pareti finestrate, distacchi rispetto a zone urbanistiche non omogenee, fasce di rispetto) una piena ed autonoma utilizzazione edificatoria dell'area. Per le fattispecie sopra illustrate viene stabilito un coefficiente variabile tra lo **0,30** (nell'ipotesi di inedificabilità di fatto) e lo **0,60** proporzionalmente alla riduzione della capacità edificatoria rispetto a quella astrattamente possibile utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria della zona urbanistica di appartenenza. La determinazione complessiva del valore dell'area deve comunque tener conto sia del tipo di vincolo(es. presenza di elettrodotto di dimensioni incompatibili con l'edificazione, fondo intercluso, aree in fasce di rispetto, presenza di attività



altamente inquinanti, irrealizzabilità del piano attuativo, lotto inferiore al minimo), sia del presunto valore di cessione della cubatura.

CONCLUSIONE

Conclusivamente i parametri come sopra individuati sono tali da consentire di determinare i valori venali di riferimento delle aree edificabili.

Il valore determinato rappresenta comunque un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Fulvio Andrea Pastorino

IL SINDACO
f.to Fabrizio Pagani

PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO

Il sottoscritto Segretario Generale dispone che, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, copia della presente deliberazione sia pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009, n. 69 e s. m. i. per quindici giorni consecutivi dal 20.12.2018 al 04.01.2019

Il, 17.12.2018

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Fulvio Andrea Pastorino

Registro Pubbl. n.

Pubblicato all'Albo Pretorio dal al

Il, L'OPERATORE INCARICATO DELL'ALBO PRETORIO

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica ai sensi dell'art. 8 dello Statuto Comunale che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio on-line nel periodo sopra specificato.

IL SEGRETARIO COMUNALE

ATTESTATO DI ESECUTIVITA' DELL'ATTO

La su estesa deliberazione:

- !_! contestualmente all'affissione all'albo, è stata comunicata ai capigruppo consiliari,
- !_! è stata trasmessa in Prefettura (art.135, comma 2 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/8/2000, n. 267),
- !_! è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale ai sensi dell'art.134, comma 3, del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Il,

IL SEGRETARIO COMUNALE