



COMUNE DI CERIANO LAGHETTO

Provincia di Monza e della Brianza
Via Roma 18 20816 – Ceriano Laghetto
www.ceriano-laghetto.org

Codice Fiscale 01617320153 Partita IVA 00719540965

CODICE ENTE 10957

ORIGINALE

**DELIBERAZIONE N. 3
DEL 31/01/2011**

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE Seduta Pubblica

**OGGETTO : IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. ATTRIBUZIONE
DEL VALORE VENALE MINIMO ALLE AREE
FABBRICABILI PER L'ANNO 2011.**

Il giorno trentuno del mese di gennaio dell'anno duemilaundici alle ore 20:30, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, nella Sala del Centro Civico Brolo si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

	Presente	Assente
CATTANEO DANTE	Sì	==
RADAELLI GIUSEPPE	Sì	==
MAGNANI ANTONIO	Sì	==
BERETTA DAVIDE	Sì	==
PARO FABIO	Sì	==
BRENNA CLAUDIO	Sì	==
MILANESE MARINA	==	Sì
PROCOPIO SILVANA	Sì	==
CEDRINI LORETTA	Sì	==
VERGANI VANESSA	Sì	==
REFANO GAETANO	Sì	==
BASILICO ANNALISA	Sì	==
BASILICO CLAUDIO	Sì	==
RADICE GIULIANA	Sì	==
FERRARIO SIMONE	Sì	==
PASTORE DORIANO	Sì	==
SCOLARI ELENA	==	==
TOTALI	16	1

Partecipa il Segretario Comunale, Dr. Mario Giammarrusti, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori: Bellini Bruno, Chiovini Luigi, Crippa Roberto e Piuri Arnaldo.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco, Dr. Dante Cattaneo, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.



OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE MINIMO ALLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2011.

Alle ore 20.45 entra il Consigliere Comunale Milanese Marina.

Consiglieri presenti n. 17.

L'Assessore all'Urbanistica, Bellini Bruno, dà lettura della deliberazione in oggetto.

Prosegue precisando che dalla tabella "A" si evincono i valori venali massimi e minimi delle aree fabbricabili dei paesi limitrofi e ritiene di particolare rilievo l'allegato "B" in cui si rilevano i prezzi dei terreni sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza e questi valori minimi di riferimento sono stati diminuiti di una percentuale pari al 17,5 % e rapportati alla capacità edificatoria dei singoli azzonamenti.

Segnala che pur trattandosi di differenze rispetto alla precedente deliberazione sottolinea che sono determinati per legge. La legge prevede che si faccia riferimento a valori venali minimi vicini a quelli che sono i valori di mercato.

Effettua brevi cenni e richiami alla deliberazione C.C. n. 9 del 18/03/2008 ad oggetto: "Attribuzione valori per la monetizzazione delle aree per pubblici parcheggi, delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e per interventi di riqualificazione ambientale".

Il Consigliere Comunale Basilico Claudio (gruppo di minoranza "Ceriano al Centro") precisa di non aver competenza specifica in materia, ma ritiene che l'imposta comunale sugli immobili sia sempre stata applicata sulla base delle casistiche previste dalla deliberazione ad essa dedicata e non sulla base della deliberazione relativa alla monetizzazione dei parcheggi.

L'Assessore Bellini Bruno segnala di aver fatto cenno alla deliberazione C.C. n. 9 del 18/03/2008 dato che la legge dispone di fare riferimento a parametri oggettivi e uno di questi è l'indagine di mercato dei prezzi medi; tali criteri sono stati utilizzati sia per la predisposizione di questa deliberazione che per la deliberazione C.C. n. 9 del 2008, che infatti collima con l'analisi attuale e di cui non si può non tener conto essendo antecedente.

Precisa che la rideterminazione non è una scelta amministrativa libera, ma basata su un valore di riferimento da determinarsi in conformità a quanto stabilito da leggi e regolamenti.

Cita alcune sentenze della Corte di Cassazione e dell'Agenzia delle Entrate del 2009 e del 2010 in cui si stabilisce che in presenza di uno strumento di governo del territorio che preordini delle aree ad una possibile edificazione, questo comporti conseguentemente un aumento del valore venali ai fini ICI.



Segnala infine che la Regione Lombardia ha presentato una richiesta al governo per modificare una norma che prevede ai fini ICI un plusvalore di fatto solo additivo derivante dal Piano di Governo del Territorio; tale richiesta ad oggi non ha avuto riscontro.

Il Consigliere Basilico Claudio segnala di aver visto dalla documentazione in suo possesso che è previsto un extra gettito di circa 60.000 euro, chiede a quanto ammonta in misura percentuale il gettito attuale.

Il Consigliere Bellini Bruno segnala che in bilancio è stato posto un valore di tale misura proprio perché si presume che non tutti possano venire a conoscenza di questa deliberazione, pertanto è stata fatta una valutazione prudenziale ed il gettito è stato applicato circa al 50%.

Il Consigliere Basilico Claudio chiede inoltre quanto questo aumento di tassazione è destinato a ricadere sulle persone fisiche e quanto sulle persone giuridiche.

Il Consigliere Bellini Bruno segnala che non è stata fatta tale stima, in quanto non è possibile sapere a priori quali aree appartengono a privati o ad aziende.

Sottolinea che il valore del terreno, di fatto, esiste anche in presenza di una possibilità edificatoria solo di tipo previsionale. Evidenzia che, a seguito della trasformazione di un terreno con destinazione agricola ad una destinazione edificatoria, il terreno acquisisca, in ogni caso, un valore che in precedenza non aveva. Precisa che gli ambiti di trasformazione hanno un valore di 45,00 euro a metro quadro, mentre gli ambiti di riqualificazione hanno un valore più alto rapportato al proprio indice di 0,3 e sono all'interno del territorio e quindi passibili di trasformazione prima degli altri.

Il Consigliere Basilico Claudio ritiene che attualmente si dovrà pagare l'ICI in misura superiore e solo in prospettiva esiste la possibilità di monetizzare il vantaggio.

L'Assessore Bellini, seppur personalmente, riterrebbe corretto pagare l'ICI solo sui fabbricati, ricorda che occorre fare riferimento alle normative vigenti.

Il Consigliere Basilico Claudio chiede chiarimenti in merito all'indice AR3 che risulta inferiore rispetto agli altri AR.

L'Assessore Bellini segnala che ha un valore inferiore poiché ha un indice edificatorio più basso. Precisa infine che l'imposta è riferita alle aree fabbricabili e non alle aree pertinenziali di abitazioni.



Il Sindaco/Presidente ringrazia l'Assessore Bellini per la spiegazione articolata della delibera in oggetto.

Sottolinea che le critiche sollevate dal Consigliere Basilico non sono rivolte alla delibera in sé, ma sono rivolte alla legge nazionale che detta queste disposizioni fiscali; l'Amministrazione comunale non ha fatto altro che applicare la legge con metodi scientifici, senza ricorso alla discrezionalità.

Ribadisce che, a seguito dell'adeguamento, il valore delle aree fabbricabili in Ceriano Laghetto rimane comunque più basso rispetto a quello applicato da comuni limitrofi.

Il Consigliere Basilico esprime una critica politica di metodo e chiede come mai la tematica non è stata trattata in Commissione Urbanistica.

Il Sindaco/Presidente risponde che la materia riguarda in parte l'urbanistica, ma trattasi di materia prettamente fiscale.

Il Consigliere Basilico dà lettura della dichiarazione di voto che consegna al Segretario comunale e che viene allegata al presente atto alla lettera "D".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto degli interventi sopra riportati;

Premesso che

con precedente deliberazione n.88 del 20 dicembre 2000 il Consiglio Comunale, ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni ICI, aveva approvato i valori venali minimi delle aree fabbricabili utilizzabili a scopo edificatorio in base al Piano Regolatore Generale previgente;

con deliberazione n. 8 del 18 marzo 2008 il Consiglio Comunale aveva parametrato i valori venali minimi delle aree fabbricabili alle nuove zone urbanistiche del Piano di Governo del Territorio e al contempo aveva aumentato di una percentuale pari al 10% detti valori venali minimi delle aree fabbricabili;

Vista la normativa vigente in materia in particolare il D.Lgs. n.504/1992 e successive modificazioni, che istituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) e prevede l'imposizione dell'imposta anche alle aree fabbricabili;

Considerato che ai sensi dell'art.5 comma 5 del precitato decreto, il valore per l'applicazione dell'ICI sulle aree fabbricabili è costituito dal "*valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione*";

Considerato che, ai sensi dell'art.59 comma 1 del D.Lgs.446/97, il Comune può "*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*



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” ;

Atteso che la determinazione di detti valori venali delle aree fabbricabili ha l'obiettivo di stabilire dei valori minimi di riferimento per il contribuente e di fornire uno strumento di verifica per l'Ufficio Tributi al fine di ridurre al massimo l'insorgenza di contenziosi;

Considerato quindi che la determinazione del valore venale riveste carattere di generalità per essere estesa all'intero territorio comunale, pur con una valutazione analitica diversa in relazione alla classificazione urbanistica, e pertanto lo stesso deve intendersi quale importo minimo di riferimento;

Considerato che i valori determinati con l'ultima deliberazione del Consiglio Comunale citata in premessa risultano inferiori agli attuali reali valori di mercato e comunque inferiori ai valori determinati per lo stesso fine dai Comuni limitrofi (cfr. allegato “A”);

Ritenuto pertanto opportuno adeguare tali valori, nel rispetto della congruità dei valori medi rilevati sul mercato, con l'acquisizione di informazioni attraverso il confronto con gli operatori del settore delle costruzioni edilizie e della progettazione e in particolare mediante il riferimento alla Borsa Immobiliare di Monza e Brianza 1° semestre 2010 *“rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza”* (cfr. allegato “B”);

Atteso che il presupposto indispensabile per quantificare la potenzialità edificatoria di un'area edificabile, è il contenuto dello strumento urbanistico generale vigente, che ne individua i parametri urbanistici, edilizi e che costituisce a tutti gli effetti il valore reale, oggetto di apprezzamento immobiliare e quindi suscettibile di compravendita ancor prima della sua reale utilizzazione;

Dato atto che ai sensi del combinato disposto degli articoli 2, comma 1 lett. B) D.Lgs. 504/1992 e 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, convertito con modifiche dalla Legge 4 agosto 2006 n.248 *“un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune”*, indipendentemente dalla sua definitiva approvazione o dall'adozione di strumenti attuativi;

Ritenuto quindi,

- di elaborare i dati contenuti nel documento di cui sopra (allegato “B”) in relazione ai diversi ambiti e zone del Piano di Governo del Territorio e al rispettivo indice di edificabilità così come descritto nell'allegata tabella “C”;

- di attribuire un valore venale minimo anche agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione individuati nel Piano di Governo del Territorio;

- di adeguare il valore venale minimo, già attribuito con deliberazione CC. n.8 del 18/03/2008, anche per i seguenti ambiti:

Ambiti C5 – Ambiti dei corridoi ecologici urbani;

Ambiti CEP – corridoi ecologici degli ambiti produttivi;

Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico:

(SR – servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale,

SP – servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive,

MV – mobilità e viabilità locale – aree MV,

IA – aree di interesse ecologico-ambientale),

che in coerenza con il Piano delle Regole (PR) annesso al Piano di Governo del Territorio, risultano dotati di una capacità edificatoria non utilizzabile in loco, per la quale risulta però autorizzato il trasferimento all'interno di altri ambiti riservati all'edificazione;



VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile del Responsabile del Servizio interessato e dal Responsabile del Servizio Finanziario ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

CON voti favorevoli n. 12 favorevoli, n. 5 contrari (Consiglieri Comunali: Basilico Claudio, Radice Giuliana, Ferrario Simone, Pastore Dorianò e Scolari Elena del gruppo di minoranza "Ceriano al Centro), n. 0 astenuti espressi per alzata di mano da n. 17 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto che qui si approva;
- 2) Di adeguare per tutte le ragioni in premessa citate, i valori venali minimi di cui alla deliberazione CC. n. 8 del 18/03/2008, al fine di allineare i medesimi, ai valori delle aree fabbricabili determinati per lo stesso fine dai Comuni limitrofi e al contempo renderli più attuali;
- 3) Di attribuire un valore venale minimo anche agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, individuati dal vigente Piano di Governo del Territorio, per quanto nelle premesse argomentato;
- 4) Di dare atto pertanto che detti valori venali minimi risultano così determinati:

Piano di Governo del Territorio	Valori venali minimi delle aree fabbricabili
Destinazione	€/mq
AR1 - Ambito di riqualificazione	115,00
AR2 - Ambito di riqualificazione	115,00
AR3 - Ambito di riqualificazione	45,00
AR4 - Ambito di riqualificazione	115,00
AT1-AT2-AT3-AT4 - Ambiti di trasformazione	45,00
AT5 - Ambito di trasformazione	45,00
AT6-AT7 - Ambiti di trasformazione	45,00
AT8-AT9 - Ambiti di trasformazione	45,00
AT10 - Ambito di trasformazione	45,00
AT11 - Ambito di trasformazione	45,00
NS-ES - Nuclei Storici	130,00
B - Tessuti urbani di espansione novecentesca	130,00
C1 - Tessuti urbani di formazione delle frazioni	130,00
C2 - Tessuti urbani di formazione del capoluogo	130,00
C3 - Tessuti urbani a verde privato pertinenziale	115,00
C4 - Ambiti interessati da interventi in corso di attuazione	115,00
C5 - Ambiti dei corridoi ecologici urbani	45,00
C6 - Ambiti urbani di completamento	130,00
APSe - Ambiti produttivi esistenti di rilievo sovracomunale	130,00
APCi - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti	80,00
APCr - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali	115,00
APCa - Ambiti produttivi in corso d'attuazione	80,00
APCc - Ambiti per attività prevalentemente commerciali	80,00
CEP - corridoi ecologici degli ambiti produttivi	22,00
Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	45,00



Successivamente,

CON voti favorevoli n. 12 favorevoli, n. 5 contrari (Consiglieri Comunali: Basilico Claudio, Radice Giuliana, Ferrario Simone, Pastore Dorianò e Scolari Elena del gruppo di minoranza "Ceriano al Centro), n. 0 astenuti, espressi per alzata di mano da n. 17 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267.

All.

Pareri

"A" tabella riepilogativa aliquote applicate da altri comuni

"B" Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza della Provincia di Monza e Brianza 1° semestre 2010"

"C" tabella elaborazione dati

"D" Dichiarazione di voto presentata dal Consigliere Basilico Claudio





COMUNE DI CERIANO LAGHETTO

Provincia di Monza e della Brianza
Via Roma 18 20020 - Ceriano Laghetto
www.ceriano-laghetto.org

Codice Fiscale 01617320153

Partita IVA 00719540963



Il Segretario Comunale

(Dot. Mario Giammarrusti)

Allegato a deliberazione C.C.
n. 3 del 31/01/2011

Proposta di deliberazione avente ad oggetto:

OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI. ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE MINIMO ALLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2011.

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime:

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA:

- PARERE FAVOREVOLE
- PARERE SFAVOREVOLE

Ceriano Laghetto, 24 GEN 2011



Il Responsabile dei Servizi al Territorio
Arch. Loredana Balzaretto

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

- PARERE FAVOREVOLE
- PARERE SFAVOREVOLE

Il Segretario Comunale
Dr. Mario Giammarrusti

€ _____ Impegno Contabile n° _____ Intervento
_____ Rif. Int. Capitolo _____ del Bilancio _____ ;

€ _____ Impegno Contabile n° _____ Intervento
_____ Rif. Int. Capitolo _____ del Bilancio _____ ;

- Si attesta la copertura finanziaria;
- Si attesta che non c'è la copertura finanziaria;
- Si attesta che il presente atto non comporta copertura finanziaria.

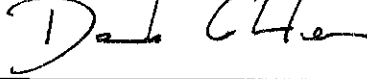
Ceriano Laghetto, 25/1/2011



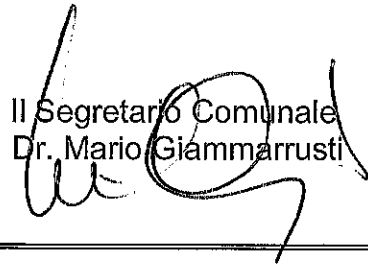
Il Segretario Comunale
Dr. Mario Giammarrusti

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
Dr. Dante Cattaneo



Il Segretario Comunale
Dr. Mario Giammarrusti

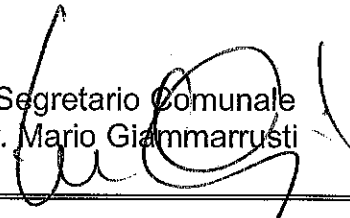


[X] La presente deliberazione viene resa immediatamente eseguibile dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 134 – comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

31/01/2011



Il Segretario Comunale
Dr. Mario Giammarrusti



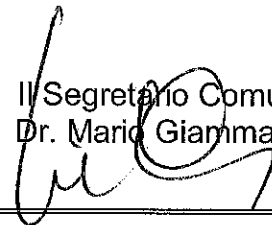
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che, ai sensi dell'art. 124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, la presente deliberazione, viene pubblicata all'Albo pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal giorno 16/03/2011 al giorno 30/03/2011.

Ceriano Laghetto, 15/03/2011



Il Segretario Comunale
Dr. Mario Giammarrusti



ESECUTIVITA'

La presente deliberazione C.C. n. 3 del 31/01/2011 è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di cui all'art. 134 – comma 3 – del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 in data _____.

Ceriano Laghetto, _____

Il Segretario Comunale
Dr. Mario Giammarrusti