



CODICE ENTE 10957

COPIA

**DELIBERAZIONE N. 8  
DEL 18/03/2008**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Seduta Pubblica

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI - ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2008.**

Il giorno diciotto del mese di marzo dell'anno duemilaotto alle ore 21:00, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, nella Sala Consiliare del Palazzo Municipale si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

|                    | Presente | Assente |
|--------------------|----------|---------|
| FERRARIO ANTONELLA | Sì       | ==      |
| FATIGA MARIA       | Sì       | ==      |
| CATTANEO IVANO     | Sì       | ==      |
| STEFAN ALESSANDRO  | Sì       | ==      |
| BASILICO ELISA     | ==       | Sì G.   |
| PASTORE DORIANO    | Sì       | ==      |
| PRADA GIULIA       | Sì       | ==      |
| CAMPI GABRIELE     | Sì       | ==      |
| MAIOCCHI MAURIZIO  | Sì       | ==      |
| PIURI MARIO        | Sì       | ==      |
| CASARA FRANCO      | Sì       | ==      |
| BERETTA LUIGI      | Sì       | ==      |
| BELLINI BRUNO      | ==       | Sì      |
| CATTANEO DANTE     | Sì       | ==      |
| MAGNANI ANTONIO    | Sì       | ==      |
| BIETTI SERGIO      | Sì       | ==      |
| BELLI MARIO        | Sì       | ==      |
| TOTALI             | 15       | 2       |

Partecipa il Segretario Comunale, Dr. Filippo Ballatore, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Partecipano, senza diritto di voto, gli Assessori: Radice Paolo, Basilico Claudio, Campi Gianmario, Giudici Alberto e Monti Carlo.

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

**OGGETTO: IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI – ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2008**

**L'Assessore all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici, Paolo Radice**, illustra l'argomento in oggetto.

**Il Consigliere Comunale Magnani Antonio del gruppo di minoranza "Ceriano Democratica"** chiede se viene proposto un incremento nella misura del 10% circa dell'Imposta Comunale sugli Immobili riferita alle aree edificabili.

**Il Sindaco/Presidente** risponde che le aliquote attuali sono ferme all'anno 2000, sono ampiamente inferiori ai valori di mercato e quanto proposto è inferiore rispetto alle aliquote applicate dai comuni contermini.

**L'Assessore alle Finanze, Monti Carlo**, illustra la tabella allegata al presente atto alla lettera "A" che riepiloga le aliquote applicate dagli altri comuni.

**Il Consigliere Magnani Antonio** chiede se in un successivo Piano di Governo del Territorio è possibile modificare la destinazione dell'area.

**L'Assessore Radice Paolo** risponde che ciò è possibile.

**Il Consigliere Bietti Sergio del gruppo di minoranza "Per Ceriano"** evidenzia che l'aumento del valore delle aree fabbricabili nella misura del 10% determinerà un incremento del gettito ICI, quindi chiede di sapere come verranno destinate queste ulteriori risorse economiche

**L'Assessore Monti Carlo** risponde che saranno prioritariamente destinate per i servizi alla persona e per le spese legate al personale.

**Il Consigliere Magnani Antonio** fa rilevare che nel prossimo anno con il governo Berlusconi non ci sarà più il gettito ICI.

**L'Assessore Monti Carlo** risponde che già da questo anno per l'abitazione principale si ha un'ulteriore detrazione pari al 1,33% della base imponibile.

**Il Consigliere Cattaneo Dante del gruppo di minoranza “Lista civica Lega Nord Padania – Cattolici Padani”** segnala:

- che non bisogna fare un confronto con i comuni limitrofi del centro sinistra e del centro destra, ma il dato di fatto è l'aumento del 10% del valore delle aree fabbricabili ai fini ICI.
- che in Commissione Urbanistica dovrebbero essere portati tutti gli argomenti.

**Il Sindaco/Presidente** risponde che i dati forniti dall'Assessore Monti non hanno la finalità di fare confronti politici tra i vari comuni. Hanno invece una valenza oggettiva rispetto ad una aliquota.

**L'Assessore Radice Paolo** risponde che il confronto con gli altri comuni è utile per valutare la proposta di aumento. Infine precisa che non è stata portata in Commissione Urbanistica perché ha una scarsa valenza urbanistica, certamente inferiore a quella tributaria.

**Il Consigliere Maiocchi Maurizio del gruppo di maggioranza “Ceriano al Centro”** evidenzia che l'aumento ICI del 10% si riferisce esclusivamente alle aree edificabili.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Dato atto degli interventi sopra riportati;

Il Consiglio Comunale vista la propria precedente deliberazione n°. 88 del 20 Dicembre 2000, con la quale ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni ICI, sono stati approvati i valori venali minimi delle aree fabbricabili utilizzabili a scopo edificatorio in base al previgente Piano Regolatore Generale (P.R.G.);

Accertato in particolare che con l'atto individuato al precedente comma detti valori venali minimi sono stati definiti come segue:

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| a) Zone B – Residenziale di completamento | €/mq. 61,97 pari a £/mq. 120.000, |
| b) Zone C – Residenziale di espansione    | €/mq. 51,65 pari a £/mq. 100.000, |
| c) Zone D – Industriale e Artigianale     | €/mq. 51,65 pari a £/mq. 100.000; |

Vista la delibera C.C. n°. 6 del 18/03/2008 con la quale è stato approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio ( P.G.T.), elaborato in conformità alla Legge Regione Lombardia 11 Marzo 2005 n°. 12, testo vigente;

Rilevato che il nuovo P.G.T. individua le aree fabbricabili di cui trattasi con simbologie e denominazioni diverse rispetto a quanto stabilito dal precedente Piano Urbanistico;

Ritenuto necessario al fine di dare continuità agli atti amministrativi in essere, effettuare una opportuna correlazione fra le zone omogenee descritte al precedente 2° comma e gli ambiti di aree fabbricabili individuati dal nuovo P.G.T.;

Ritenuto allo scopo di rilevare una sostanziale analogia fra le aree fabbricabili individuate dai due differenti strumenti urbanistici precitati, così come di seguito esplicitato:

| <b>N° Prog.</b> | <b>Strumento Urbanistico Previgente – P.R.G.</b> | <b>Corrispondente a</b> | <b>Nuovo Strumento Urbanistico – P.G.T.</b>   |
|-----------------|--|-------------------------|---|
| 1               | Zone B - Residenziale di completamento           | <b>CORRISPONDENTI A</b> | <b>Zone NS</b> (Nuclei Storici) e edifici di interesse storico-testimoniale ( <b>ES</b> ) |
|                 |  |                         | <b>Ambito B</b> – Tessuti urbani di espansione novecentesca                               |
|                 |  |                         | <b>Ambito C1</b> – Tessuti urbani di formazione delle frazioni                            |
|                 |  |                         | <b>Ambito C2</b> – Tessuti urbani di formazione del capoluogo                             |
|                 |  |                         | <b>Ambito C3</b> – Tessuti urbani a verde privato pertinenziale                           |
|                 |  |                         | <b>Ambito C4</b> – Ambiti interessati da interventi in corso di attuazione                |
| 2               | Zone C - Residenziale di espansione              | <b>CORRISPONDENTI A</b> | <b>Ambito C6</b> – Ambiti urbani di completamento   |
| 3               | Zone D - Industriale e Artigianale               | <b>CORRISPONDENTI A</b> | <b>Ambiti APSe</b> – Ambiti produttivi esistenti di rilievo sovracomunale                 |
|                 |  |                         | <b>Ambiti APCi</b> – Ambiti per attività produttive industriali – artigianali esistenti   |
|                 |  |                         | <b>Ambiti APCa</b> – Ambiti produttivi in corso di attuazione                             |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <b>Ambiti APCr</b> – Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali |
|  |  |  | <b>Ambiti APCc</b> – Ambiti per attività prevalentemente commerciali                       |

Ritenuto opportuno, con l'occasione, provvedere altresì all'adeguamento dei valori riportati al precedente 2° comma, al fine di:

- allineare i medesimi, almeno in parte, ai valori medi delle aree fabbricabili utilizzabili a scopo edificatorio, determinati per lo stesso fine, dai Comuni limitrofi;
- adeguare i medesimi, almeno in parte, ai più probabili valori attribuiti dal mercato attuale, alle stesse aree fabbricabili utilizzabili a scopo edificatorio.

Accertato altresì che il nuovo P.G.T. individua i seguenti nuovi ambiti:

**Ambiti C5 – Ambiti del 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 precitato P.G.T., 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;

Ritenuto necessario anche per dette aree, attribuire un valore venale minimo ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni ICI;

Ritenuto al contrario, che per gli ambiti di trasformazione urbanistica, di riqualificazione o di espansione (AT e AR) non conformati dal Documento di Piano (DP), non risulta necessario determinare alcun valore venale minimo ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni ICI, in quanto, in coerenza con l'articolo 8, comma 3 della L.R. 12/05 e s.m.i., nonché con l'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del PR annesso al P.G.T., tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime giuridico dei suoli in atto alla data di adozione del P.G.T.;

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 n. 11 favorevoli, n. 2 contrari (Consiglieri: Cattaneo Dante del gruppo "Lista civica Lega Nord Padania – Cattolici Padani" e Magnani Antonio del gruppo "Ceriano Democratica"), n. 2 astenuti (Consiglieri: Bietti Sergio e Belli Mario del gruppo "Per Ceriano") espressi nelle forme di legge da n. 15 Consiglieri presenti

### DELIBERA

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante del presente atto che qui si approva;
- 2) Di dare atto che a seguito dell'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è necessario effettuare una opportuna correlazione tra le zone omogenee descritte al comma 2° delle premesse e gli ambiti di aree fabbricabili indicati dal nuovo P.G.T.;
- 3) Di dare atto che la correlazione di cui al precitato comma consente di definire il seguente prospetto comparativo:

| <b>N° Prog.</b> | <b>Strumento Urbanistico Previgente – P.R.G.</b> | <b>Corrispondente a</b> | <b>Nuovo Strumento Urbanistico – P.G.T.</b>   |
|-----------------|--|-------------------------|---|
| 1               | Zone B - Residenziale di completamento           | <b>CORRISPONDENTI A</b> | <b>Zone NS</b> (Nuclei Storici) e edifici di interesse storico-testimoniale ( <b>ES</b> ) |
|                 |  |                         | <b>Ambito B</b> – Tessuti urbani di espansione novecentesca                               |
|                 |  |                         | <b>Ambito C1</b> – Tessuti urbani di formazione delle frazioni                            |
|                 |  |                         | <b>Ambito C2</b> – Tessuti urbani di formazione del capoluogo                             |
|                 |  |                         | <b>Ambito C3</b> – Tessuti urbani a verde privato pertinenziale                           |
|                 |  |                         | <b>Ambito C4</b> – Ambiti interessati da interventi in corso di attuazione                |
| 2               | Zone C - Residenziale di espansione              | <b>CORRISPONDENTI A</b> | <b>Ambito C6</b> – Ambiti urbani di completamento   |

|   |                                    |                  |  |
|---|------------------------------------|------------------|--|
| 3 | Zone D - Industriale e Artigianale | CORRISPONDENTI A | <b>Ambiti APSe</b> – Ambiti produttivi esistenti di rilievo sovracomunale                  |
|   |                                    |                  | <b>Ambiti APCi</b> – Ambiti per attività produttive industriali – artigianali esistenti    |
|   |                                    |                  | <b>Ambiti APCa</b> – Ambiti produttivi in corso di attuazione                              |
|   |                                    |                  | <b>Ambiti APCr</b> – Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali |
|   |                                    |                  | <b>Ambiti APCc</b> – Ambiti per attività prevalentemente commerciali                       |

4) Di aumentare per tutte le ragioni in premessa citate di una percentuale pari al 10% i valori venali minimi riportati al comma secondo delle premesse, al fine di:

- allineare i medesimi, almeno in parte, ai valori medi delle aree fabbricabili utilizzabili a scopo edificatorio, determinati per lo stesso fine, dai Comuni limitrofi;
- adeguare i medesimi, almeno in parte, ai più probabili valori attribuiti dal mercato attuale, alle stesse aree fabbricabili utilizzabili a scopo edificatorio.

5) Di dare atto pertanto che tali valori venali minimi risultano così determinati:

| N° Prog. | Nuovo Strumento Urbanistico – P.G.T.  | Valori venali minimi delle aree fabbricabili (previo arrotondamento) |
|----------|---|--|
| 1        | <b>Zone NS</b> (Nuclei Storici) e edifici di interesse storico-testimoniale ( <b>ES</b> ) | € / mq. 61,97+10% = <b>€/mq 68,00</b>                                |
|          | <b>Ambito B</b> – Tessuti urbani di espansione novecentesca                               |  |
|          | <b>Ambito C1</b> – Tessuti urbani di formazione delle frazioni                            |  |
|          | <b>Ambito C2</b> – Tessuti urbani di formazione del capoluogo                             |  |
|          | <b>Ambito C3</b> – Tessuti urbani a verde privato pertinenziale                           |  |
|          | <b>Ambito C4</b> – Ambiti interessati da interventi in corso di attuazione                |  |
| 2        | <b>Ambito C6</b> – Ambiti urbani di completamento   | € / mq. 51,65+10% = <b>€/mq 57,00</b>                                |
|          | <b>Ambiti APSe</b> – Ambiti produttivi esistenti di rilievo sovracomunale                 |  |

|   |  |                                      |
|---|--|--------------------------------------|
| 3 | <b>Ambiti APCi</b> – Ambiti per attività produttive industriali – artigianali esistenti    | € / mq. 51,65+10%= <b>€/mq 57,00</b> |
|   | <b>Ambiti APCa</b> – Ambiti produttivi in corso di attuazione                              |                                      |
|   | <b>Ambiti APCr</b> – Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali |                                      |
|   | <b>Ambiti APCc</b> – Ambiti per attività prevalentemente commerciali                       |                                      |

6) Di dare atto che le aree ricomprese in:

**Ambito C5 – Ambiti del corridoi ecologici urbani,  
Ambito 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 );

sono dotate di una capacità edificatoria loro attribuita dal nuovo P.G.T., non utilizzabile in loco, ma per le quali risulta però autorizzato il trasferimento all'interno di altri ambiti riservati all'edificazione;

7) Di approvare per le aree descritte al precedente punto 6, i seguenti valori venali minimi, ai fini esclusivi dell'accertamento delle dichiarazioni ICI, così come di seguito esposto:

| <b>N° Prog.</b> | <b>Nuovo Strumento Urbanistico – P.G.T.</b>                    | <b>Valori venali minimi delle aree fabbricabili</b> |
|-----------------|--|---|
| 1               | <b>Ambiti C5</b> – Ambiti del corridoi ecologici urbani,       | <b>€ / mq. 25,00</b>                                |
|                 | <b>Aree per servizi pubblici</b> e di interesse pubblico       |   |
| 2               | <b>Ambiti CEP</b> – corridoi ecologici degli ambiti produttivi | <b>€ / mq. 22,00</b>                                |

Di dare atto che detti valori venali minimi sono stati determinati, mediante criteri di proporzionalità applicati ai medesimi valori riportati al precedente punto 5), tenuto conto delle differenti caratteristiche degli ambiti di cui trattasi e dei diversi parametri ed indici loro attribuiti dallo strumento urbanistico;

8) Di dare atto che per gli ambiti di trasformazione urbanistica, di riqualificazione o di espansione (AT e AR) non conformati dal Documento di Piano (DP), non risulta necessario determinare alcun valore venale minimo ai fini dell'accertamento delle dichiarazioni ICI, in quanto, in coerenza con l'articolo 8, comma 3 della L.R. 12/05 e s.m.i., nonché con l'articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del PR annesso al P.G.T., tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime giuridico dei suoli in atto alla data di adozione del P.G.T.;

- 9) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.el n. 267/2000, con voti n. 11 favorevoli, n. 2 contrari (Consiglieri: Cattaneo Dante del gruppo "Lista civica Lega Nord Padania – Cattolici Padani" e Magnani Antonio del gruppo "Ceriano Democratica"), n. 2 astenuti (Consiglieri: Bietti Sergio e Belli Mario del gruppo "Per Ceriano") espressi nelle forme di legge da n. 15 Consiglieri presenti

Allegati:

Pareri,

"A" Tabella riepilogativa aliquote applicate da altri comuni

H:\CHR\Urbanistica\ICI\Revisione Valore aree Ceriano Laghetto\Approvazione valore aree anno 2008.doc

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente  
F.to Dr.ssa Antonella Ferrario

Il Segretario Comunale  
F.to Dr. Filippo Ballatore

---

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Su attestazione del Messo Comunale certifico che, ai sensi dell'art. 124 - comma 1 - del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, copia del presente verbale viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal giorno 24/04/2008 al giorno 09/05/2008.

Ceriano Laghetto, 24/04/2008

Il Segretario Comunale  
F.to Dr. Filippo Ballatore

---

---

### **Copia conforme all'originale per uso amministrativo.**

Ceriano Laghetto, 24/04/2008

Il Segretario Comunale  
Dr. Filippo Ballatore

---

---

### **ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione C.C. n. 8 del 18/03/2008:

1. E' stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio di questo comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 24/04/2008 al giorno 09/05/2008 senza opposizioni.
2. E' divenuta esecutiva:  
per decorrenza del termine di cui all'art. 134 – comma 3 – del D.Lgs. 267/2000.  
in data \_\_\_\_\_ in quanto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134– comma 4 – del D.Lgs. 267/2000.

Ceriano Laghetto, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
F.to Dr. Filippo Ballatore