



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

DELIBERAZIONE N° 191 DEL 10/12/2010

Trasmessa in elenco ai Capigruppo con nota Prot. n. 16-12

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO: DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI**

L'anno duemiladieci, addì dieci del mese di dicembre alle ore 18.30, nella Sala delle Adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

STRINA DOTT. PAOLO
CAGLIO GABRIELE
BELLANO PIERALDO
LORENZET DANIELE
POZZI ALESSANDRO
TIENGO ANGELO

Sindaco
Assessore
Assessore
Assessore
Assessore
Assessore

Firma Presenze
SI
SI
SI
SI
SI
SI

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE RENDA DOTT.SSA ROSA la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco, Sig. DOTT. PAOLO STRINA, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

OGGETTO: DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 5.6.2002 relativa alla definizione del valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili;

Richiamato l'art. 9 "VALORE DELLE AREE FABBRICABILI" del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) approvato con deliberazione C.C. n. 67 del 20.12.2004, successivamente modificato con deliberazione C.C. n. 65 del 12.12.2005 e C.C. n. 57 del 28.11.2008 che recita:

1. Con riguardo all'art.59, comma 1, lett. g) del D.Lgs. 446/97, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio come stabilito nell'art.5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore, nei casi in cui l'Imposta Comunale sugli Immobili dovuti per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base di valori non inferiori a quelli minimi previsti con apposita deliberazione di Giunta Comunale.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano per gli immobili per i quali questo Comune è soggetto attivo di imposta, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 504/92.;

Vista la relazione a firma del Responsabile del Settore 2 Arch. Carmelo Martuffo, prot. n. 15766 del 6.12.2010 che si compone delle seguenti parti:

- "Determinazione valori medi in commercio delle aree fabbricabili, ai fini degli accertamenti I.C.I. – anno 2011";
- "Determinazione dei valori medi in commercio delle aree inserite negli ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio, ai fini degli accertamenti I.C.I. – anno 2011";
- "Tabella A – Valori venali medi attribuiti alle aree fabbricabili ai fini degli accertamenti ICI";
- "Tabella B – Valori venali medi attribuiti alle aree inserite dal PGT negli ambiti di trasformazione";

Ritenuto di approvare detta relazione e di definire il valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili nelle risultanze della stessa, stabilendo che gli stessi decorrano dall'1.1.2011;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 - comma 1 del T.U.E.L. - D.Lgs n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi con le modalità e le forme di legge;

DELIBERA

1. Di approvare la relazione a firma del Responsabile del Settore 2 Arch. Carmelo Martuffo, prot. n. 15766 del 6.12.2010, che si compone dei seguenti documenti:
 - Determinazione valori medi in commercio delle aree fabbricabili, ai fini degli accertamenti I.C.I. – anno 2011;
 - Determinazione dei valori medi in commercio delle aree inserite negli ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio, ai fini degli accertamenti I.C.I. – anno 2011;
 - Tabella A – Valori venali medi attribuiti alle aree fabbricabili ai fini degli accertamenti ICI;
 - Tabella B – Valori venali medi attribuiti alle aree inserite dal PGT negli ambiti di trasformazione,allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale;



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

2. Di definire il valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili nelle risultanze della stessa, stabilendo che gli stessi decorrano dall'1.1.2011;
3. Di dichiarare il presente atto, con separata votazione favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del T.U.E.L. - D.Lgs n. 267/2000.



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039 952991 - Fax 039 9529926
Codice Fiscale 00556800134

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

PARERI DI CUI ALL'ART. 49, COMMA 1 DEL T.U.E.L. - D. LGS N. 267/2000

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

VISTO: FAVOREVOLE

Osnago, li 10.12.2010

IL RESPONSABILE DEL SETTORE



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 03556800134
www.osnago.net

COMUNE DI OSNAGO

- 6 DIC 2010

Prot. N° 15766
Cal. 03 03

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI IN COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI I.C.I. – ANNO 2011

PREMESSA:

Il sottoscritto Arch. Carmelo Martuffo in qualità di Responsabile del Settore 2 – Gestione del Territorio del Comune di Osnago (LC) ha predisposto la seguente determinazione dei valori medi in commercio delle aree fabbricabili inserite nel Piano di Governo del Territorio, per l'anno 2011, al fine di consentire una corretta attività di controllo da parte degli uffici competenti in merito ai versamenti I.C.I. Imposta Comunale sugli Immobili.

Considerato che l'art. 5 del D.Lgs. 504/1992 stabilisce che la base imponibile ai fini I.C.I. delle aree fabbricabili, 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Rilevato che il Comune di Osnago è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 65 del 19.12.2008, successivamente entrato in vigore con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi n. 13 del 1.4.2009.

La seguente determinazione viene redatta tenendo conto del più probabile valore di mercato delle aree differenziandole per le destinazioni d'uso e per gli indici urbanistici ad esse assegnati dal Piano di Governo del Territorio.

Per le aree a vocazione residenziale, per le quali gli interventi edificatori risultano assentibili mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività ai sensi della legislazione vigente, ove l'area edificabile è costituita dalla superficie fondiaria, da un'analisi di mercato svolta tra gli operatori del settore, si è riscontrato che i prezzi per le aree fabbricabili si sono attestati nell'ultimo anno tra € 160,00 ed € 200,00/mc.

Valutata la situazione economica generale e la quantità residua di immobili inutilizzati presenti sul territorio comunale, si ritiene equo assumere come riferimento base per le aree residenziali la cifra di € 180,00/mc.

Tale valore di riferimento è da rapportare alla potenzialità edificatoria di ogni singola zona, in base all'indice di fabbricabilità fondiaria if (mc/mq).

Per le aree a vocazione produttiva per le quali gli interventi edificatori risultano assentibili mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività ai sensi della legislazione vigente, ove l'area edificabile è costituita dalla superficie fondiaria, da un'analisi di mercato svolta tra gli operatori del settore, si è riscontrato che il valore per le aree produttive di Osnago va da un minimo di € 120,00 ad un massimo di € 140,00/mq.

Valutata la situazione degli immobili produttivi sul territorio comunale, si ritiene equo assumere come valore di riferimento per le aree produttive per l'anno 2011 la cifra di € 130,00/mq.

Per le aree a vocazione commerciale, si rileva che, per quanto riguarda il Comune di Osnago, un'indagine di mercato evidenzia che nel 2008, sul territorio comunale, le aree a destinazione commerciale avevano un valore lievemente maggiore rispetto a quelle residenziali.

Oggi, vista la carenza di domanda/offerta si ritiene che la tipologia commerciale equivalga a quella residenziale.

Il valore attribuibile può essere orientativamente ricompreso tra un minimo di € 160,00 ed un massimo di € 200,00/mc, per un valore medio di € 180,00/mc che moltiplicato per un'altezza virtuale interpiano di 3



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134
www.osnago.net

mt e riparametrato sulla superficie, corrisponde a un valore di € 540,00/mq di superficie lorda di pavimento (Slp).

Si precisa che i valori così determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, (nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998), ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di emolumenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc..

Quindi, di seguito nella Tabella A, si definiscono i valori relativi alla classificazione dei terreni nel nuovo PGT sulla base delle suesposte considerazioni svolte, con particolare riferimento alle effettive capacità edificatorie dei rispettivi terreni.

IL RESP. SETTORE 2 - Gestione del Territorio
Arch. Carmelo Martuffo





COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134
www.osnago.net

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI IN COMMERCIO DELLE AREE INSERITE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI I.C.I. - ANNO 2011

Il Documento di Piano del P.G.T. approvato dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 65 del 19.12.2008, individua i nuovi ambiti di trasformazione, definendone vocazione funzionale, indici urbanistici, edilizi, criteri di negoziazione, perequazione e compensazione, criteri di intervento e modalità attuative.

Ai sensi dell'art. 8, comma 3 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, le aree incluse negli ambiti di trasformazione non possono essere definite sotto il profilo tecnico, urbanistico e giuridico immediatamente fabbricabili, in quanto carenti del relativo Piano Attuativo.

Pertanto, non essendo modificato il regime giuridico, la sola inclusione di un'area nel Documento di Piano di un Ambito di Trasformazione non consente la classificazione della stessa come "edificabile", anzi consente di mantenere lo status di terreno agricolo o altra destinazione previgente.

Premesso quanto sopra dal punto di vista urbanistico, si passa, su specifica richiesta del Sindaco, ad un esame dal punto di vista "fiscale" delle stesse aree. In particolare si richiama l'art. 36 comma 2 della Legge 4.8.2006, il quale prevede che, ai fini del versamento ICI, "... 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 dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo...".

Questo articolo attribuisce pertanto una "potenzialità" alle aree inserite nel Documento di Piano pur lasciando immutato il regime giuridico dei suoli stessi.

Diverse sentenze della Corte di Cassazione confermano che la semplice adozione da parte del Consiglio Comunale del P.G.T. è sufficiente a determinare l'assoggettabilità ai fini ICI delle aree incluse negli Ambiti di Trasformazione. In particolare, la sentenza della Corte di Cassazione del 18.3.2009 n. 6521 (che riprende la sentenza n. 25506 del 30.11.2006), afferma chiaramente che "...dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica...". In altre parole un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il Permesso di Costruire, ma che tuttavia è qualificata come " Ambito di trasformazione Residenziale o Produttivo o commerciale ecc., da uno strumento urbanistico quale il P.G.T. , ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione. Infatti, l'edificabilità di un terreno in base al solo P.G.T. anche privo di strumenti attuativi, è sufficiente, di norma, a far lievitare il valore di detto terreno, è pertanto ragionevole considerare edificabile, ai fini della determinazione dell'imponibile ICI, un'area che, invece, è considerata non edificabile dalla normativa urbanistica.

Dal punto di vista esclusivamente fiscale (e non dal punto di vista giuridico e urbanistico), l'inserimento di un'area in un Ambito di Trasformazione del Documento di Piano determina l'attribuzione alla stessa di un valore venale riferito ad un'analisi di mercato e non ad un parametro base come il reddito dominicale. Tale valore venale sarà destinato ad aumentare nei successivi passaggi degli iter urbanistici che si succederanno fino alla definitiva urbanizzazione dell'area medesima.

Per quanto sopra, per tali Ambiti di Trasformazione, si applicheranno gli stessi criteri delineati per i corrispondenti ambiti di piano ad attuazione diretta, ma verranno rivalorizzati in base alla vocazione funzionale individuata dal Documento di Piano e ridotti di una percentuale del 30% per tenere conto del periodo intercorrente tra l'approvazione del PGT e l'attivazione effettiva dei Piani Attuativi interessanti



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

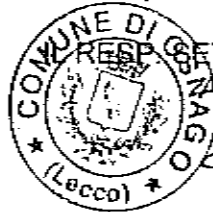
Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926

Codice Fiscale 00556800134

www.osnago.net

l'area; tale riduzione viene ricavata introducendo un coefficiente che determina lo stadio urbanistico dell'ambito di riferimento secondo l'andamento del mercato immobiliare locale.

Quindi, di seguito nella Tabella B, si definiscono i valori relativi alla classificazione dei terreni nel nuovo PGT sulla base delle suesposte considerazioni svolte, con particolare riferimento alle effettive capacità edificatorie dei rispettivi terreni.



SETTORE 2 - Gestione del Territorio
Arch. Carmelo Martuffo

VALORI VENALI MEDI ATTRIBUITI ALLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI ICI

Tipologia area PGT	Usi ammessi	Capacità edificatoria espressa in base all'indice di fabbricabilità fondiaria If (mc/mq) e/o all'indice di utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Altezze massime	Rapporti di copertura massima	Valore aree edificabili in comune commercio per interventi assentibili per intervento edilizio diretto		
					min	max	medio
Nuclei di antica formazione Zone residenziali estensive Zone residenziali semi intensive Zone residenziali di completamento Zone residenziali di completamento: frazioni	Usi residenziale, usi compl.rti allaresidenza	Esistente con le limitazioni di cui al DM 1444/1968	Esistenti	Esistenti	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
	Usi residenziale, usi compl.rti allaresidenza	Esistente + ampliamento una tantum = 50 mq (se <1 mc/mq)	7,5 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
	Usi residenziale, usi compl.i alla residenza	Esistente	9,0 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
	Usi residenziale, usi compl.rti allaresidenza	1 mc/mq	7,5 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
	Usi residenziale, usi compl.rti allaresidenza	0,6 mc/mq	7,5 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
	Usi produttivi, usi compl.rti al produttivo	0,8 mc/mq	12 m	70 %	120 €/mq	140 €/mq	130 €/mq
Zone produttive	Usi terziari, usi compl.rti al terziario	1,5 mc/mq	12 m	50 %	120 €/mc	140 €/mc	130 €/mc
	Usi produttivi, usi compl.rti al produttivo	Definite puntualmente per ogni area	12 m	70 %	120 €/mq	140 €/mq	130 €/mq
	Usi terziari, usi complementari al terziario		12 m	50 %	120 €/mc	140 €/mc	130 €/mc
Zone industriali di trasformazione	Usi residenziale, usi compl.rti allaresidenza	1,2 mc/mq	10 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
Ambiti commerciali	Usi commerciali (escluse le grandi strutture di vendita), usi complementari al commerciale	Esistente + 5% slp	10 m	50 %	480 €/mq di slp	600 €/mq di slp	540 €/mq di slp



VALORI VENALI MEDI ATTRIBUITI ALLE AREE INSERITE DAL PGT NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Tipologia area PGT	Usi ammessi	Valore aree inserite nel Documento di Piano del PGT (Ambiti di Trasformazione) assoggettate a piani attuativi			Valore venale medio ridotto del 30% Valore medio 70%
		min	max	medio	
Nuclei di antica formazione	Uso residenziale, usi complementari alla residenza	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc	126 €/mc
Zone residenziali	Uso residenziale, usi complementari alla residenza	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc	126 €/mc
Zone produttive	Usi produttivi, usi complementari al produttivo	120 €/mq	140 €/mq	130 €/mq	91 €/mq
	Usi terziari, usi complementari al terziario	120 €/mc	140 €/mc	130 €/mc	91 €/mc
Ambiti commerciali	Usi commerciali, usi complementari al commerciale	480 €/mq di slp	600 €/mq di slp	540 €/mq di slp	378 €/mq di slp

Per le aree classificate dal PGT come ambiti di prossima trasformazione che di per sé non hanno immediata capacità edificatoria in quanto subordinate all'approvazione preventiva di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, viene fissata una riduzione dei valori venali pari al 30%; il valore venale delle medesime aree pari al 100% decorrerà dalla data di adozione dei Piani di intervento che le ricomprendono.



RESPONSABILE SETTORE:
[Signature]
 Oleggio, 11/11/2011



COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926
Codice Fiscale 00556800134

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Dott. Paolo Strina

IL SEGRETARIO GENERALE
Renda Dott.ssa Rosa

643 - - -

REFERTO DI PUBBLICAZIONE No.

Pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal

15 DIC. 2010

IL SEGRETARIO GENERALE
Renda Dott.ssa Rosa

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva essendo trascorsi 10 giorni dalla sopra indicata data di inizio pubblicazione senza che siano pervenute richieste di invio al controllo

Osnago, 11

IL SEGRETARIO GENERALE

Renda Dott.ssa Rosa