



# COMUNE DI OSNAGO

## PROVINCIA DI LECCO

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

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

N° 83 del 31/05/2012

**OGGETTO: DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) - ANNO 2012**

L'anno **2012**, addì **trentuno** del mese di **maggio** alle ore **18:55**, nella sala delle adunanze.

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

All'appello risultano presenti:

Cognome e Nome	Qualifica	Presenza
STRINA PAOLO	Sindaco	SI
CAGLIO GABRIELE	Vice Sindaco	SI
BELLANO PIERALDO	Assessore	SI
LORENZET DANIELE	Assessore	SI
POZZI ALESSANDRO	Assessore	SI
TIENGO ANGELO	Assessore	SI

**Presenti: 6      Assenti: 0**

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale **Dott. Giovanni Balestra** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco, **Dott. Strina Paolo**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato .

**OGGETTO: DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ACCERTAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – ANNO 2012**

**L'ASSESSORE AL BILANCIO**

Premette che ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 201/2011, è stata anticipata all'anno 2012, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta municipale propria e la stessa verrà applicata fino al 2014 in base agli artt. 8 e 9 del D. Lgs n. 23/2011, in quanto compatibili, oltre che in base alle norme contenute nel suddetto art. 13 del D.L. 201/2011 e successive modifiche ed integrazioni;

Richiama l'art. 8 comma 1 "Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili" del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) approvato con deliberazione C.C. n. 21 del 17.5.2012 che recita:

*"1. Il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, come stabilito nell'art.5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, tenuto conto degli indici di edificabilità fondiaria, previsti in ambito dal Piano di Governo del Territorio, nonché ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche."*

Espone la relazione a firma del Responsabile del Settore 2 Arch. Carmelo Martuffo, prot. int. n. 6345 del 30.5.2012 che si compone delle seguenti parti:

- "Determinazione valori medi in commercio delle aree fabbricabili, ai fini degli accertamenti dell'imposta municipale propria (I.M.U.) – anno 2012";
- "Determinazione dei valori medi in commercio delle aree inserite negli ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio, ai fini degli accertamenti dell'imposta municipale propria (I.M.U.) – anno 2012";
- "Tabella A – Valori venali medi attribuiti alle aree fabbricabili ai fini degli accertamenti dell'imposta municipale propria (I.M.U.) – anno 2012";
- "Tabella B – Valori venali medi attribuiti alle aree inserite dal PGT negli ambiti di trasformazione";

Propone di approvare detta relazione e di definire il valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria nelle risultanze della stessa, stabilendo che gli stessi decorrano dal 1.1.2012;

Ricorda altresì che la determinazione dei valori minimi e di riferimento stabiliti dal Comune, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione;

Formula dunque, la proposta di deliberazione, come dettagliata;

Tutto ciò premesso

**LA GIUNTA COMUNALE**

Esaminata la proposta di deliberazione;

Ritenuto il presente atto di propria competenza sulla base della normativa vigente;

Preso atto dell'esposizione dell'Assessore al Bilancio;

Visto il D.L. n. 201/2011;

Visto il D. Lgs n. 23/2011;

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. int. n. 6345 del 30.5.2012, che si compone dei seguenti documenti:
  - "Determinazione valori medi in commercio delle aree fabbricabili, ai fini degli accertamenti dell'imposta municipale propria (I.M.U.) – anno 2012";
  - "Determinazione dei valori medi in commercio delle aree inserite negli ambiti di trasformazione del Piano di Governo del Territorio, ai fini degli accertamenti dell'imposta municipale propria (I.M.U.) – anno 2012";
  - "Tabella A – Valori venali medi attribuiti alle aree fabbricabili ai fini degli accertamenti dell'imposta municipale propria (I.M.U.) – anno 2012";
  - "Tabella B – Valori venali medi attribuiti alle aree inserite dal PGT negli ambiti di trasformazione";allegata al presente atto, quale parte integrante e sostanziale.
2. Di definire il valore di mercato delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria nelle risultanze della stessa, stabilendo che gli stessi decorrano dal 1.1.2012.
3. Di ribadire che la determinazione dei valori minimi e di riferimento stabiliti dal Comune, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione.
4. Di individuare ai sensi dell'art. 4 della L. n. 241/1990 quale responsabile del procedimento del presente atto il responsabile del Settore 2.

Inoltre, stante l'urgenza di consentire l'applicazione dell'imposta;

Visto l'art.134, comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267;

Con successiva votazione unanime resa nelle forme di legge

**ULTERIORMENTE DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



# COMUNE DI OSNAGO

PROVINCIA DI LECCO

Viale Rimembranze, 3 - Tel. 039952991 - Fax 0399529926

Codice Fiscale 00556800134

www.osnago.net

Prot. Int. 6365

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI MEDI IN COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI, AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – ANNO 2012

## 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 2012, al fine di consentire una corretta attività di controllo da parte degli uffici competenti in merito ai versamenti dell' Imposta Municipale propria (IMU), che sostituisce l'ICI e l'IRPEF fondiaria.

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 stima 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 2012 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 mt e riparametrato sulla superficie, corrisponde a un valore di € 540,00/mq di superficie lorda di pavimento (Slp).

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.

30.5.2012



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 DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) – ANNO 2012**

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 I.C.I. ora IMU, "... 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...".

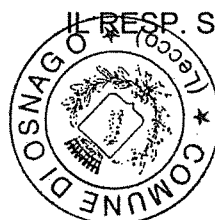
Questo articolo attribuisce pertanto una "potenzialità" alle aree inserite nel Documento di Piano pur lasciando immutato il regime giuridico dei suoli stessi.

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 ora IMU delle aree incluse negli Ambiti di Trasformazione. In particolare, la sentenza della Corte di Cassazione del 18.3.2008 n. 6521 afferma 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...".

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 l'area.

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.



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

# Tabella A

## VALORI VENALI MEDII ATTRIBUITI ALLE AREE FABBRICABILI AI FINI DEGLI ACCERTAMENTI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE

### PROPRIA (IMU)

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	Usi residenziale, usi compl.ri allaresidenza	Esistente con le limitazioni di cui al DM 1444/1968	Esistenti	Esistenti	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
	Usi residenziale, usi compl.ri allaresidenza	Esistente + ampliamento unitantum = 50 mq (se <1 mc/mq)	7,5 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
Zone residenziali estensive	Usi residenziale, usi compl.ri allaresidenza	Esistente	9,0 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
Zone residenziali semi intensive	Usi residenziale, usi compl.ri alla residenza		7,5 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
Zone residenziali di completamento	Usi residenziale, usi compl.ri allaresidenza	1 mc/mq	7,5 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
Zone residenziali di completamento: frazioni	Usi residenziale, usi compl.ri allaresidenza	0,6 mc/mq	7,5 m	50 %	160 €/mc	200 €/mc	180 €/mc
Zone produttive	Usi produttivi, usi compl.ri al produttivo	0,8 mq/mq	12 m	70 %	120 €/mq	140 €/mq	130 €/mq
	Usi terziari, usi compl.ri al terziario	1,5 mc/mq	12 m	50 %	120 €/mc	140 €/mc	130 €/mc
Zone di riorganizzazione produttiva	Usi produttivi, usi compl.ri al produttivo	Definita 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.ri 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

## Tabella B

# 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%
		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.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
F.to Dott. Strina Paolo

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. Giovanni Balestra

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009, n° 69).

Osnago, li - 4 GIU 2012

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. Giovanni Balestra

### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 del T.U.E.L. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 in data

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. Giovanni Balestra

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Osnago, - 4 GIU 2012

il Segretario Comunale  
Dott. Giovanni Balestra

