



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

C.C.	N° 16	del 31/03/2010	Copia
OGGETTO:	AGGIORNAMENTO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AL SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS. 446 / 97 AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI		

L'anno duemiladieci il giorno trentuno del mese di marzo alle ore 21.05 in Paderno Dugnano, nella sala consiliare - convocato in seguito ad avvisi notificati nei termini e nei modi previsti dallo speciale Regolamento - si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria di 1° convocazione ed in seduta pubblica, sotto la presidenza del PRESIDENTE DEL CONSIGLIO PAPAEO ANNUNZIATO ORLANDO

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Dr. CODARRI PAOLO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Si procede all'appello nominale del Sindaco e dei Consiglieri assegnati ed in carica; risultano presenti i Signori:

1) ALPARONE MARCO - Sindaco	X	17) CANIATO ANTONELLA MARIA	X
2) PAPAEO ANNUNZIATO ORLANDO	X	18) BOGGIA PIETRO GUGLIELMO MARIA	X
3) DE SIMONE MAURO	X	19) MAGLIA AMBROGIO	X
4) BENEDETTI FILIPPO	X	20) SCORTA MICHELA	X
5) PIROVANO GIANCARLO	A	21) GRASSI GIORGIO	X
6) MOSCONI MARIO GIOVANNI	X	22) RANZENIGO ROBERTO	X
7) TORRACA UMBERTO	X	23) ZILIOI UMBERTO	X
8) RIMOLDI GIACINTO MAURIZIO	X	24) RIBOLDI FABRIZIO	X
9) DAVICO VALENTINA	X	25) BONANDIN ANDREA LUCA	X
10) PEPE DAMIANO	X	26) CALDAN CARLO	X
11) DELIZI ZAIRA	X	27) PIOVESAN LUIGINO ANGELO	X
12) D'ONOFRIO NICOLA	A	28) TURATI GIORGIO	X
13) CAVALLETTO ROMANO BENITO	X	29) ANELLI MAURO	X
14) MASSETTI GIANFRANCO	X	30) SORRENTINO ANTONIO	A
15) PEDRETTI CARLA	A	31) CERIONI MAURIZIO	X
16) COLORETTI MARCO	X		

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto, gli Assessori Signori: BOGANI GIANLUCA, RUZZON LIDIA KATIA, SALGARO ANGELO, DI MAIO GIOVANNI, TONELLO ANDREA, TAGLIABUE RODOLFO PAOLO.

Il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO riconosciuta legale l'adunanza - essendo presenti n. 27 e assenti n. 4 Consiglieri - dichiara aperta la seduta e, con l'assenso dei Consiglieri, chiama a funzionare da Scrutatori i Signori: MAGLIA AMBROGIO, PIOVESAN LUIGINO ANGELO, BENEDETTI FILIPPO.

OGGETTO:	AGGIORNAMENTO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS. 446 / 97 AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.
-----------------	---

Il Presidente del Consiglio Comunale dopo aver introdotto in discussione l'argomento invita il Responsabile del Servizio Programmazione ed Attuazione del Territorio, Arch. Andrea Bottin, a prendere posto nell'emiciclo riservato ai Consiglieri e cede la parola al Vice Sindaco Bogani che svolge la relazione.

Escono i Consiglieri Scorta e Boggia. Presenti n. 25, assenti n. 6 Consiglieri: Pirovano, Pedretti, Sorrentino, D'Onofrio, Scorta e Boggia.

Seguono gli interventi del Consigliere Coloretti, del Vice Sindaco Bogani, del Consigliere Coloretti, del Vice Sindaco Bogani, del Consigliere Rimoldi.

Tutti gli interventi trascritti dalla registrazione audio sono allegati al verbale di seduta.

IL C O N S I G L I O C O M U N A L E

Premesso che:

- l'art. 5 c. 5 del d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504 - istitutivo dell'imposta comunale sugli immobili (ici) - prevede che per le aree fabbricabili *"il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d' 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"*;
- l'art. 5 del Regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, nel rispetto del citato articolo del d.l.gs 504/92, riporta i parametri di riferimento utili per la valutazione del valore delle aree riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, alla posizione dell'immobile rispetto al tessuto urbano, nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato;
- in aggiunta a tali criteri, il legislatore ha previsto, nell'ambito della potestà regolamentare di ciascun comune, la possibilità di *"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 versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenziosi"* (art. 59 c. 1 lett. g) d.lgs. 15.12.97 n. 446);
- per applicare i suddetti criteri è necessario individuare fonti autorevoli per la rilevazione dei prezzi degli immobili di riferimento, individuando a tale scopo l'Osservatorio OSMI Milano Borsa Immobiliare, l'Osservatorio dei valori immobiliari del ministero delle finanze e l'Agenzia del Territorio;

Dato atto che lo scopo principale è quello di fornire, ai proprietari immobiliari, uno strumento di valutazione che risponda, il più possibile, a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti e ridurre, quindi, la necessità di ricorrere al contenzioso tributario;

Visto che con deliberazione del C.C. n 46 del 29.6.2000 l'Amministrazione ha introdotto nel Comune di Paderno Dugnano specifici parametri e metodologie per la determinazione del valore delle aree fabbricabili, ottenendo risultati positivi, permettendo di individuare valori medi convenzionali delle aree edificabili nelle varie macrozone e per le diverse "fasi" di valorizzazione urbanistica in cui può trovarsi un'area (1_soggetta ad intervento edilizio diretto con autonoma

capacità edificatoria; 2_soggetta a strumenti attuativi approvati 3_ soggetta a strumenti attuativi non approvati) e che il metodo utilizzato è stato utilizzato dagli operatori immobiliari operanti sulla piazza di Paderno Dugnano e dai professionisti tecnici, in quanto rispetta le indicazioni delle Commissioni tributarie (es. Regionale di Milano - Sez. n. 11 sentenza n. 18-11-2004);

Evidenziato che dal 2000 ad oggi il Comune non ha adeguato i predetti valori, e che nel frattempo il Comune stesso ha approvato la variante generale del PRG nel 2003, che ha introdotto alcune nuove aree edificabili, nonché la Regione Lombardia ha emanato la nuova Legge Regionale sul Governo del Territorio n. 12/2005 che introduce nuovi criteri per determinare l'edificabilità dei suoli;

Richiamata la propria deliberazione di C.C. n. 104 del 17.12.2009 con cui è stato approvato il procedimento per la revisione dei criteri per la determinazione dei valori oggetto del presente atto;

Richiamato l'art. 4 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sul valore ICI relativo alla definizione di "area fabbricabile" e ritenuto si debbano fornire alcune specificazioni utili al contribuente per definire il corretto valore di mercato dell'area di proprietà;

Ritenuto di proporre per l'anno 2010, e fino a nuovo aggiornamento conseguente all'approvazione del Piano di Governo del Territorio, la medesima metodologia di determinazione dei valori delle aree fabbricabili utilizzata in origine procedendo all'attualizzazione delle stime secondo l'andamento del mercato;

Dato atto che il metodo già a suo tempo utilizzato è il "valore medio di mercato" che tiene conto sia della dimensione finanziaria dell'operazione che del livello della domanda immobiliare nella macro-zona oltre ai seguenti fattori:

- destinazione d'uso delle aree;
- capacità edificatoria;
- appetibilità economica media nella macro-zona dell'operazione immobiliare;
- capacità di remunerazione dell'investimento;
- zona censuaria catastale di appartenenza della macro-zona;
- servizi e infrastrutture presenti nella macro-zona (trasporti pubblici, vie di comunicazione, scuole, servizi commerciali, ecc.);
- standard di finiture della macro-zona;

Visto che per individuare gli indici di tale andamento sono state utilizzate le pubblicazioni della "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano" dal 2005 fino al 2009 redatte dalla Borsa Immobiliare di Milano;

Vista la relazione del settore Pianificazione e Gestione del Territorio (allegato 1) con la quale viene proposto il valore delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'ICI dal 01.01.2010 fino a nuovo adeguamento conseguente all'approvazione del Piano di Governo del Territorio;

Evidenziato che, con riferimento all'andamento dei mercati degli anni 2008 e 2009 che evidenziano forti contrazioni a seguito della congiuntura economica in atto, nonché all'esigenza di procedere all'adeguamento delle tariffe e modalità applicative susseguenti l'approvazione dei documenti del Piano di Governo del Territorio, si è ritenuto opportuno stabilire criteri e valori nelle risultanze di cui agli allegati 2 e 3;

Richiamata la deliberazione n. 1004 del 16/11/2009 della Corte dei Conti sezione di controllo Lombardia con la quale viene chiarito che il potere di effettuare variazioni ai valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini ICI non subisce alcuna limitazione per effetto del divieto di deliberare gli incrementi dei tributi locali stabilito dall'art. 1 comma 7 del D.L. convertito nella L. 120/08 e dell'art. 77 bis comma 30 del D.L. convertito nella Legge 133/08.

Ritenuto altresì di applicare per le annualità dal 2005 al 2009, in attesa della rideterminazione del valore delle aree fabbricabili, solo per i contribuenti che non abbiano pagato il contributo dovuto, i valori "2010" con adeguamento sulla base degli indici ISTAT-FOI (con ricalcolo eseguito su base

annua considerando la variazione intercorsa tra il mese di gennaio dell'anno in corso ed il mese di gennaio dell'anno immediatamente precedente);

Considerato che l'argomento in oggetto è stato trattato congiuntamente all'interno della Commissione Territorio e della Commissione Economia e Funzione Pubblica preliminarmente in data 08/03/2010, nonché in data 15/03/2010;

Preso atto del parere di regolarità tecnica in merito formulato dal Direttore del settore interessato ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, come risulta dall'allegato inserito nel presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato dal Presidente:

- presenti n. 25 (assenti n. 6: Pirovano, Pedretti, Sorrentino, D'Onofrio, Scorta, Boggia)
- astenuti n. 9 (Massetti, Coloretti, Caniato, Maglia, Grassi, Ranzenigo, Zilioli, Anelli, Cerioni)
- votanti n. 16
- favorevoli n. 16 (Alparone, Papaleo, De Simone, Benedetti, Mosconi, Torraca, Rimoldi, Davico, Pepe, Delizi, Cavalletto, Riboldi, Bonandin, Caldan, Piovesan, Turati)

DELIBERA

1. di approvare, in attuazione della deliberazione consiliare n. 104 del 17.12.2009, l'adeguamento dei valori delle aree edificabili ai fini I.C.I. per l'anno 2010 secondo i valori di cui alla tabella allegata alla presente (allegato 3);
2. di stabilire per gli anni successivi al 2010 e fino alla nuova determinazione conseguente all'approvazione del PGT, l'adeguamento dei valori in base all'indice ISTAT FOI (ricalcolo eseguito su base annua considerando la variazione intercorsa tra il mese di gennaio dell'anno in corso ed il mese di gennaio dell'anno immediatamente precedente);
3. di applicare, per le annualità dal 2005 al 2009, solo per i contribuenti che non abbiano pagato il contributo dovuto, i valori riferiti al 2010 con adeguamento sulla base degli indici ISTAT-FOI (ricalcolo eseguito su base annua considerando la variazione intercorsa tra il mese di gennaio dell'anno in corso ed il mese di gennaio dell'anno immediatamente precedente);
4. di approvare, a miglior specificazione dell'art. 4 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sul valore ICI, la definizione delle aree fabbricabili (allegato 2);
5. di evidenziare che, in base alla relazione del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio (allegato 1), nella determinazione della base imponibile il Comune ha tenuto conto della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio;
6. di evidenziare altresì che:
 - in base alla sentenza della Quinta Sezione Civile della Corte di Cassazione (Sent. n. 21764/2009) la quale ha stabilito che il valore di mercato definito dal Comune sulle aree fabbricabili non è vincolante per il contribuente che deve pagare l'ICI, il valore di mercato determinato dal Comune costituisce un'autolimitazione unilaterale del potere di accertamento;
 - il Comune si impegna a non rettificare i valori delle aree dichiarati dai contribuenti ai fini dell'I.C.I. qualora i medesimi siano uguali o superiori al valore determinato;

- qualora il contribuente utilizzi un valore inferiore rispetto a quello determinato dal comune gli uffici competenti provvederanno a verificarne la congruità richiedendo, a cura del contribuente, una stima della stessa procedendo in caso positivo a rettificare il valore dichiarato;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto il 4° comma dell'art. 134, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con il seguente esito della votazione per alzata di mano proclamato da Presidente:

- presenti n. 25 (assenti n. 6: Pirovano, Pedretti, Sorrentino, D'Onofrio, Scorta, Boggia)
- astenuti n. 9 (Massetti, Coloretti, Caniato, Maglia, Grassi, Ranzenigo, Zilioli, Anelli, Cerioni)
- votanti n. 16
- favorevoli n. 16 (Alparone, Papaleo, De Simone, Benedetti, Mosconi, Torraca, Rimoldi, Davico, Pepe, Delizi, Cavalletto, Riboldi, Bonandin, Caldan, Piovesan, Turati)

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n° 267/2000:

Comune Paderno Dugnano	Rossetti Franca
Settore Pianificazione e Gestione del Territorio	
UFFICIO VALORIZZAZIONE DELLE PROPRIETA' COMUNALI E DEL PATRIMONIO	BOTTIN ANDREA
Proponente: TIOZZO TINA - data proposta di deliberazione 11/03/2010	

Oggetto della deliberazione: AGGIORNAMENTO DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AL SENSU DELL'ART. 59 DEL D.LGS. 446 / 97 AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI

REGOLARITA' TECNICA (conformità a leggi e principi tecnici della materia in oggetto)

Favorevole

Contrario

motivazione:

Paderno Dugnano, 25/03/2010

IL DIRETTORE
F.to Rossetti Franca

Deliberazione C.C. n. 16 del 31/03/2010

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to PAPAEO ANNUNZIATO ORLANDO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. CODARRI PAOLO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE.

Su attestazione del Messo certifico che copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 - 1° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, con decorrenza dal 12/04/2010

Addì, 12/04/2010

Reg. pubbl. n. 359

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. CODARRI PAOLO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma - del D.Lgs. n. 267/2000.

Addì, 31/03/2010

IL SEGRETARIO GENERALE

E' copia conforme all'originale.

Paderno Dugnano, lì 12/04/2010

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. CODARRI PAOLO