



COMUNE DI LURAGO D'ERBA

REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI COMO

C.A.P. 22040 - Via Roma, 56 - Tel. 031/3599511 - Fax 031/3599540 - P.Iva 00602620130 - C.F. 82001750130

N. 134

OGGETTO: Valore delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno DUEMILADODICI addì TRENTUNO del mese di OTTOBRE alle ore 11,00 nella sede comunale, con la presenza dei Signori:

CARLO COVA	SI
RINALDO MARIO REDAELLI	NO
GIOVANNI BOFFI	SI
SALVATORE COLOMBO	SI
PAOLO VIGANO'	SI
PAOLA BECCALLI	SI

Assume la presidenza il Sig. Carlo Cova - Sindaco che constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'ordine del giorno.

Assiste il Segretario Generale Sig. Dr. Nicolò Cufalo

VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

LA GIUNTA COMUNALE



PREMESSO che:

l'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito nella legge n. 214 del 22 dicembre 2011, ha introdotto in via sperimentale l'Imposta Municipale Propria (IMU) a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, con conseguente applicazione a regime dal 2015;

- l'Imposta Municipale Propria (IMU) sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali, compresa l'addizionale comunale all'IRPEF, dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili (ICI);

RILEVATO CHE

- per la disciplina normativa della nuova imposta occorre far riferimento al soprarichiamato art. 13 del D.L. n. 201/2011, agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011 "in quanto compatibili" ed al D.Lgs. n. 504/92 "in quanto richiamato";

VISTO

- il D.L. n. 16/2012, convertito in L. n. 44/2012, che ha apportato sostanziali modifiche alla disciplina del tributo di cui trattasi;

CONSIDERATO

- in particolare che per l'Imposta Municipale Propria (IMU) con il c. 6, art. 14, del D.Lgs. n. 23/2011 viene confermata la potestà regolamentare prevista in materia di entrate degli Enti Locali, così come sancita dall'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997;

VISTO

- il comma 5 dell'articolo 5 del Decreto legislativo n. 504/1992, il quale dispone che per le aree fabbricabili il valore dell'immobile sia costituito da quello "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 dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";

DATO ATTO

- che, a fronte della disposizione interpretativa dettata dall'art. 36, comma 2, l. 248/2006, un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

VISTO

- l'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, secondo cui le province ed i comuni possono disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;
- il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 37 del 29.10.2012;

in particolare l'art. 6 del suddetto Regolamento, il quale prevede che, al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, la Giunta Comunale, sulla base di apposita relazione del Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata, con propria delibera, determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;



DATO ATTO

- che il potere degli uffici comunali di accertare un maggiore imponibile IMU sulla base del valore in comune commercio delle aree fabbricabili è inibito, come previsto dall'art. 6 del Regolamento Comunale IMU sopra richiamato, qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quelli predeterminati tenuto conto della delibera di cui al punto precedente;

CONSIDERATO

- che con il presente atto si rende pertanto necessario provvedere alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio, come dettato dal Regolamento Comunale sopra menzionato;

VISTA

- la relazione del Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata fatta pervenire a codesto organo in data 30.10.2012;

VISTA

- la deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 27.03.2007, con la quale si fissavano, da ultimo, i valori minimi delle aree fabbricabili, necessari per determinare l'imponibile da assoggettare ad imposta (ICI);

RITENUTO

- sulla base della relazione sopra richiamata di procedere all'aggiornamento dei suddetti valori, tenuto anche conto che con Deliberazione di Consiglio comunale n. 15 del 22.02.2011 è stato approvato il Piano Generale del Territorio, adottato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 32 del 23.07.2010;

RITENUTO

- di approvare a tal fine la tabella, così come contenuta nella relazione di calcolo della Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata sopra richiamata, che si allega al presente provvedimento alla lettera "A" quale parte integrante e sostanziale dello stesso;

PRECISATO

- che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'ICI sulla base di valori di mercato più elevati;
- che i valori tabellari, come specificato nell'art. 6, comma 3 del vigente Regolamento Comunale IMU, hanno carattere di semplice presunzione, conseguentemente non si applicano in via automatica in presenza di atti di trasferimento della proprietà immobiliare (compravendite, successioni, ecc.) nei quali sia indicato un valore imponibile superiore;

PRECISATO

- altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree fabbricabili dagli stessi possedute, mediante presentazione di apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore;

RITENUTA

- la propria competenza, ai sensi del combinato disposto dell'art. 42 lett. f) e dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

ACQUISITO

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica da parte del Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata ai sensi dell'art. 49 comma – 1 – del D.Lgs. n. 267/00;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. di dare atto che quanto indicato nelle premesse costituisce parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
2. di individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, da utilizzarsi quali valori minimi di accertamento ai fini dell'Imposta Municipale Propria a decorrere dall'anno 2012, come da tabella riepilogativa contenuta nella Relazione del Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata (allegato A"), che si intende facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di precisare che:
 - il potere degli uffici comunali di accertare un maggiore imponibile IMU sulla base del valore in comune commercio delle aree fabbricabili è inibito, come previsto dall'art. 6 del Regolamento Comunale IMU approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29.10.2012, qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quelli predeterminati con la presente deliberazione;
 - eventuali versamenti effettuati sulla base dei valori di mercato più elevati, superiori a quelli determinati con il presente atto, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi di imposta, come previsto dall'art 6, comma 3 del vigente Regolamento Comunale IMU;
 - ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree fabbricabili dagli stessi possedute, mediante presentazione di apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore;
 - i valori tabellari, come specificato nell'art. 6, comma 3 del vigente Regolamento Comunale IMU, hanno carattere di semplice presunzione, conseguentemente non si applicano in via automatica in presenza di atti di trasferimento della proprietà immobiliare (compravendite, successioni, ecc.) nei quali sia indicato un valore imponibile superiore;
4. di disporre la pubblicazione della delibera all'Albo Pretorio dell'Ente e contestuale comunicazione ai Capi Gruppo Consiliari ex art. 125 del D.Lgs. 267/2000;
5. di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, ravvisati motivi d'urgenza per l'adozione del presente atto, rappresentati dall'imminente scadenza del versamento della seconda rata I.M.U.



COMUNE DI LURAGO D'ERBA

REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI COMO

C.A.P. 22040 - Via Roma, 56 - Tel. 031/3599511 - Fax 031/3599540 - P.Iva 00602620130 - C.F. 82001750130

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE GC. n. 134 del 31-10-2012

OGGETTO: - Valore delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria.

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI- ECOLOGIA

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica
IL RESPONSABILE DELL'AREA

SERVIZIO URBANISTICO – EDILIZIA PRIVATA - AMBIENTE
Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica
IL RESPONSABILE DELL'AREA

SERVIZIO AFFARI GENERALI/AFFARI SOCIALI/DEMOGRAFICA
Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica
IL RESPONSABILE DELL'AREA

SERVIZIO ECONOMICO/FINANZIARIO
Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica
IL RESPONSABILE DELL'AREA

SERVIZIO ECONOMICO/FINANZIARIO
Parere favorevole in ordine alla copertura finanziaria della spesa
IL RESPONSABILE DELL'AREA

SERVIZIO POLIZIA MUNICIPALE
Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica
IL RESPONSABILE DELL'AREA

Il presente verbale viene letto.

L'ASSESSORE
Giovanni Boffi

IL PRESIDENTE

Cova Carlo

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Nicolò Cufalo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 21 NOV. 2012 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Nicolò Cufalo

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Nicolò Cufalo

COMUNE DI LURAGO D'ERBA
RELATA DI PUBBLICAZIONE A 807
Si attesta che il presente ATTO
è stato affisso all'Albo Pretorio di questo
Comune per la durata di giorni 15 e
cioè dal 21.11.12 al 06.12.12
Lurago d'Erba li 21.11.2012
IL MESSO COMUNALE
Amministratore

COMUNE DI LURAGO D'ERBA (CO)

VALORI MINIMI DI ACCERTAMENTO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE IMU

AVENTE COME RIFERIMENTO IL P.G.T. APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N° 15 DEL 22.02.2011 E
PUBBLICATO SUL BURL SERIE INSERZIONI E CONCORSI N° 26 DEL 29.06.2011

1- ZONE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

COSTO BASE DI CALCOLO € /MQ. 125,00

AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

VV – RESIDENZE CON CONTESTI A VERDE PRIVATO (0,6 mc/mq)	€/mq. 75,00
R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO (1,30 mc/mq)	€/mq. 162,50
R2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (1,00 mc/mq)	€/mq. 125,00

AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Il valore base valutato rispetto all'indice edificatorio viene ridotto con un coefficiente correttivo pari a 0,70 in funzione degli interventi perequativi introdotti dal P.G.T. e dalla modalità d'intervento per cui si prevede la redazione di un programma integrato di intervento.

P.I.I. 1

Volume residenziale : 7.459,54 mc	
Superficie territoriale : 3.652,19 mq	
Indice edificatorio 2,042	€/mq. 255,25
Coefficiente correttivo 0,70	€/mq. 178,00

P.I.I. 2

Volume residenziale : 2.900,00mc	
Superficie territoriale : 1.300,00 mq	
Indice edificatorio 2,23	€/mq. 278,75
Coefficiente correttivo 0,70	€/mq. 195,00

P.I.I. 3 - proprietà comunale

P.I.I. 4

Volume residenziale : 8.000,00mc	
Superficie territoriale : 5.880,00mq	
Indice edificatorio 1,36	€/mq. 170,00
Coefficiente correttivo 0,70	€/mq. 119,00

P.I.I. 5

Volume residenziale : 1.500,00mc

Superficie territoriale : 950,00mq

Indice edificatorio 1,578

€/mq. 197,25

Coefficiente correttivo 0,70

€/mq. 138,07

P.I.I. 6

Volume residenziale : 5.000,00mc

Superficie territoriale : 1.830,00 mq

Indice edificatorio 2,73

€/mq. 341,25

Coefficiente correttivo 0,70

€/mq. 238,87

P.I.I. 7

Volume residenziale : 1.822,00 mc

Superficie territoriale : 910,00 mq

Indice edificatorio 2,00

€/mq. 250,00

Coefficiente correttivo 0,70

€/mq. 175,00

P.I.I. 8

Volume residenziale : 7.782,00 mc

Superficie territoriale : 3.900,00mq

Indice edificatorio 1,99

€/mq. 248,75

Coefficiente correttivo 0,70

€/mq. 174,12

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il valore base valutato rispetto all'indice edificatorio viene ridotto con un coefficiente correttivo pari a 0,80 in funzione degli interventi perequativi introdotti dal P.G.T. e dalla modalita' d'intervento per cui si prevede la redazione di un piano di lottizzazione

P.L. AE 1 VIA MONTEROSA

Volume residenziale : 4.000,00 mc

Superficie territoriale : 5.000,00 mq

Indice edificatorio 0,8

€/mq. 100,00

Coefficiente correttivo 0,80

€/mq. 80,00

P.L. AE 2 VIA MONTEROSA

Volume residenziale : 3.600,00 mc

Superficie territoriale : 2420,00 mq

Indice edificatorio 1,487

€/mq. 185,00

Coefficiente correttivo 0,80

€/mq. 148,70

P.L. IN FASE DI ATTUAZIONE

Indice edificatorio parametrato al costo base con riduzione 0,80

AMBITI DI ESPANSIONE LOCALIZZATI CON PEREQUAZIONE

Il valore base valutato rispetto all'indice edificatorio viene ridotto con un coefficiente correttivo pari a 0,90 in funzione degli interventi perequativi introdotti dal P.G.T. e dalla modalita' d'intervento per cui si prevede la redazione di un piano di lottizzazione

AEL1- AEL2- AEL3-AEL5-AEL6-AEL7- AEL13

Indice edificatorio 1,00	€/mq. 125,00
Coefficiente correttivo 0,90	€/mq. 112,50

AEL4

Volume residenziale : 2.260,00mc	
Superficie territoriale : 1.436,00 mq	
Indice edificatorio 1,57	€/mq. 196,25
Coefficiente correttivo 0,90	€/mq. 176,62

AEL9

Volume residenziale : 5.200,00mc	
Superficie territoriale : 4.060,00 mq	
Indice edificatorio 1,28	€/mq. 160,00
Coefficiente correttivo 0,90	€/mq. 144,00

AEL14

Volume residenziale : 1.734,00mc	
Superficie territoriale : 1.830,00 mq	
Indice edificatorio 0,94	€/mq. 117,50
Coefficiente correttivo 0,90	€/mq. 112,50

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

• <u>AMBITO B</u>	indice 1,00 mc./mq.
• <u>AMBITO F</u>	1.200 ,00 mc.
• <u>AMBITO G</u>	750 ,00 mc.
• <u>AMBITO H</u>	1.200 ,00 mc.

Indice edificatorio parametrato al costo base . Qualora non vi sia indice edificatorio ma sia stato attribuito solo il volume all'area di proprietà, l'indice edificatorio , finalizzato al predetto calcolo, deve essere ricavato considerando quale superficie territoriale la superficie catastale.

ULTERIORI EVENTUALI RIDUZIONI DA APPLICARSI IN AGGIUNTA IN PRESENZA DELLE CONDIZIONI SOTTO INDICATE

1.1 Distanza dalle reti tecnologiche – fornitura e acquedotto – (da applicare solo per le aree non soggette a piani attuativi)

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - fino a 50 metri | parametro moltiplicatore = 1,00 |
| - da m. 50 a m. 100 | parametro moltiplicatore = 0,90 |
| - oltre m. 100 | parametro moltiplicatore = 0,80 |

La distanza va calcolata facendo la media dei due punti di conferimento delle reti dei servizi dal punto di allacciamento, all'esterno delle proprietà dell'utente. Per i terreni non serviti da pubblica fognatura, si applica il parametro di 0,90.

1.2 Presenza di vincoli strutturali e ambientali

- | | |
|--|---------------------------------|
| - In zone di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile | parametro moltiplicatore = 0,85 |
| - In aree esterne al centro abitato (art. 4 D.lgs n° 285/92 e s.m.i.) | parametro moltiplicatore = 0,90 |
| - In aree di particolare pregio storico ed ambientale (D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.) | parametro moltiplicatore = 1,25 |
| - Aree interessate dalle linee di arretramento dell'edificazione per rispetto stradale o ferroviario | parametro moltiplicatore = 0,90 |

2- ZONE CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE

COSTO BASE DI CALCOLO € /MQ. 110,00

AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

I – INDUSTRIALE (0,90mq./mq.)

€/mq. 110,00

P.L. IN FASE DI ATTUAZIONE

Indice edificatorio parametrato al costo base con riduzione 0,80

3- ZONE CON DESTINAZIONE COMMERCIALE

COSTO BASE DI CALCOLO € /MQ. 130,00

AMBITI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

C – COMMERCIALE (0,90mq./mq.)

€/mq. 130,00

3.1- Distanza dalle reti tecnologiche – fornitura e acquedotto – (da applicare solo per le aree non soggette a piani attuativi)

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| - fino a 50 metri | parametro moltiplicatore = 1,00 |
| - da m. 50 a m. 100 | parametro moltiplicatore= 0,90 |
| - oltre m. 100 | parametro moltiplicatore = 0,80 |

La distanza va calcolata facendo la media dei due punti di conferimento delle reti dei servizi dal punto di allacciamento, all'esterno delle proprietà dell'utente. Per i terreni non serviti da pubblica fognatura, si applica il parametro di 0,90.

3.3 Presenza di vincoli strutturali e ambientali

- Aree interessate dalle linee di arretramento dell'edificazione per rispetto stradale o ferroviario
parametro moltiplicatore = 0,90

4- AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO E GENERALE – SPAZI DESTINATI A PARCHEGGI

In caso di aree destinate dal Piano dei Servizi del P.G.T. a zona aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale con destinazione a parcheggio pubblico , il valore ,da attribuire alle aree, è pari a € 30/mq. , ossia il 50% dell'importo di stima media della monetizzazione delle aree con destinazione pubblica.