

COMUNE DI BUSSERO (MI)



COMUNE DI **BUSSERO**
(MILANO)

**RE-DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DI
RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
I.M.U.**

BUSSERO



Codice amministrazione: **c_b292**
Prot. Generale n: **0017345** **A**
Data: **29/11/2012** Ora: **18.25**
Classificazione: **4 - 3 - 0**



PREMESSE

Il Comune di Bussero intende avvalersi della facoltà di semplificare i rapporti con il contribuente determinando i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., rispetto alla disciplina urbanistica vigente (PRG) a valere per il 2012

Pertanto l'oggetto della presente relazione è la ri-determinazione del valore di riferimento delle aree con potenzialità edificatoria afferenti le destinazioni d'uso funzionali residenziali, artigianali - industriali, terziarie - commerciali o comunque individuate a qualunque titolo, con diritti edificatori (suddivisi nei vari tessuti e campi urbanistici) del PRG.

VISTA la delibera n. 19 del 28.02.2011 con la quale il Consiglio Comunale approvava i valori determinati nella relazione identificata sotto l'allegato "A" della stessa delibera; relazione redatta dal Responsabile del servizio del territorio in data 10.02.2011, in relazione alle discipline normative allora vigenti, nella quale venivano definiti modalità e criteri per definire i valori medi di indirizzo, e per la quale si riportano le parti essenziali:

"Il documento è stato predisposto in coerenza con quanto previsto dall'art. 59, comma 1 del D.Lgs 446/97, lettera g - in materia di Imposta Comunale sugli Immobili - secondo il quale i comuni possono "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 del contenzioso".

La creazione dei nuovi valori per l'attività di accertamento aree fabbricabili del comune di Bussero, in riferimento alle annualità d'imposta 2006-2007-2008-2009-2010, ha ritenuto necessaria l'individuazione e l'utilizzazione di alcuni parametri base quale riferimento per l'elaborazione e la struttura della nuova tabella valori.

Qui di seguito vengono riportati i passaggi e i dati utilizzati per l'individuazione di tali parametri:

- sono stati rilevati i valori delle aree residenziali della Borsa Immobiliare espressa in euro/mc ed al 1° gennaio per ogni anno di riferimento;
- il PRG, legenda e norme tecniche vigenti nelle annualità oggetto di studio per l'individuazione delle zone urbanistiche, strumento approvato nel marzo 2004;

Tabella valori del Comune di BUSSERO da delibera comunale n.75 del 22/12/2003:

- Media tra il residenziale e ed il commerciale

La tabella valori deliberata dal Comune di BUSSERO il 22/12/2003 faceva riferimento alle tre zone: residenziale (€/mc), commerciale(€/mc) ed industriale (€/mq). Considerando che la nuova tabella valori fa riferimento ad un PRG dove non è più prevista una zona esclusivamente commerciale ma sono previste zone prevalentemente residenziali (con isolati casi di moderatissime porzioni commerciali) e zone produttive è stata fatta una media tra il residenziale ed il commerciale della vecchia tabella valori.

- Differenza percentuale tra la zona industriale e la media residenziale/commerciale= $D\%irc$

Il risultato ottenuto valore al mc (media tra il residenziale ed il commerciale della vecchia tabella valori) è stato rapportato al valore al mq della zona industriale per ottenere la percentuale di discostamento tra le due zone urbanistiche ai fini della successiva individuazione del valore per la zona industriale.

- Percentuale di abbattimento per le zone soggette a PA= $Abb\%PA$

E' stata mantenuta, in riferimento al valore da applicare, la percentuale del 90% per le aree soggette a PA da approvare e la percentuale del 100% per le aree soggette a concessione edilizia diretta.

Valori delle aree residenziali della Borsa Immobiliare:

Sono stati rilevati, al 1° gennaio per ogni anno di riferimento, i valori massimi e minimi delle aree residenziali dalla Borsa Immobiliare per il Comune di BUSSERO espressa in euro/mc .

La borsa immobiliare segnala inoltre che "...i valori possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione allo stato di diritto, conservazione, qualità ed ubicazione del terreno..."; ovvero se esistono o coesistono una o più caratteristiche soggettive al terreno le stesse ne definiscono un aumento o diminuzione del valore."

Si confermano la struttura e le modalità per la determinazione del valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta sulle aree edificabili

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

L'art. 2 del D.Lgs 504 del 30.12.1992 (con cui veniva istituita l'imposta comunale sugli immobili I.C.I.), intende per fabbricabile l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Il successivo art. 5 disciplina le modalità di determinazione del Valore di riferimento delle aree fabbricabili.

A tal fine il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo a:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Due pertanto gli aspetti specifici:

a) individuazione del momento in cui un'area può essere considerata tassabile.

Occorre preliminarmente osservare come la materia urbanistica sia stata oggetto di particolare attenzione da parte sia della dottrina sia della giurisprudenza che hanno visto nell'attività di pianificazione il modo di considerare, in chiave unitaria, il territorio come entità spaziale su cui convergono e si coordinano gli interventi amministrativi volti a disciplinare i profili economici, sociali ed ambientali attinenti alla sua gestione.

L'esigenza di vedere in modo unitario il territorio era già stata avvertita dal legislatore che, a partire dagli anni quaranta, ha disciplinato la materia con una normativa che per lungo tempo ha costituito la base di riferimento fondamentale in materia di pianificazione urbanistica.

Ai fini invece dell'applicazione dei tributi locali, la norma così formulata ha dato luogo negli anni ad un notevole contenzioso e più volte è stato fatto ricorso alla sezione tributaria della Corte di Cassazione al fine di stabilire il momento dal quale un terreno diviene edificabile e quindi assoggettabile ad ICI. Il legislatore è intervenuto prima, con l'emanazione dell'art. 11 – quaterdecies, comma 16 del D.L. 203/2005, con un'interpretazione autentica, con efficacia quindi retroattiva ex tunc e, un'ultima volta, sulla nozione di area fabbricabile, allo scopo di eliminare ogni possibile contrasto tra le parti, con l'art. 36 comma 2 del DL 4 luglio 2006 n. 223 di conversione nella Legge del 4 agosto 2006 n. 248 disponendo che:

"ai fini delle imposte sui redditi, dell'IVA, dell'Imposta di registro dell'I.M.U. 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 dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Di recente la pronuncia della Corte Costituzionale, con ordinanza n. 41/2008, ha posto fine alla controversa questione con una decisione favorevole ai Comuni.

b) determinazione del valore imponibile

In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili dei Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare dei Comuni medesimi, doveva essere tenuta nella debita considerazione la circolare

31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale al punto 3 chiarisce che la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento), ai sensi della lettera g) del primo comma dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97, non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento ICI; pertanto, il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita dal regolamento comunale.

Considerato però che il disposto di cui al D.Lgs 504/92 relativo al valore imponibile ai fini I.M.U. (valore di mercato dell'area), resta un punto fermo, avremo che:

- il contribuente può eventualmente dichiarare un valore inferiore a quello stabilito nel regolamento e il Comune può ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato specifico per l'area cui si riferisce : è evidente che in questo caso occorrerà che il contribuente produca una perizia di stima analitica, asseverata da tecnico abilitato, opportunamente documentata e suffragata da elementi oggettivi relativi all'area di cui trattasi;
- il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento dovrà essere motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, può ben condurre alla individuazione di valori diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

Occorre da ultimo evidenziare che il quadro normativo è comunque molto complesso e notevolmente mutato con le ultime disposizioni.

L'articolo 59 del D.Lgs 446 del 97, che consentiva ai comuni di individuare i valori delle aree fabbricabili al fine di limitare il potere di accertamento è stato abolito, con effetto che nuovi valori eventualmente deliberati dall'organo amministrativo, diventano semplici parametri di riferimento, utili ad indirizzare i contribuenti nella quantificazione della base imponibile per la determinazione dell'I.M.U. da versare per le aree edificabili, fatta salva la possibilità per l'ente di reperire elementi atti a dimostrare che il valore venale è superiore a quello indicato dallo stesso comune, il cui ufficio competente dovrà procedere con l'azione accertatrice, stante il principio della irrinunciabilità al prelievo tributario di cui una parte (per quest'anno) è competenza statale. Per cui il contribuente, se in possesso di documenti (Atti o perizie) che stabiliscono un valore venale superiore ai valori stabiliti dal comune, al fine di evitare la possibilità di eventuali accertamenti futuri, potrà/dovrà pagare l'I.M.U. su tali valori, anziché quelli comunali.

CRITERI DI RI-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI

Per la RI-determinazione del più probabile valore di mercato delle aree comprese nel vigente PRG del Comune di Bussero ed aventi una potenzialità edificatoria, si è proceduto con una approfondita analisi delle norme urbanistiche dettate dal PRG e dalle NTA vigenti

- **CONSIDERATO** quanto riportato in premessa;
- **VISTA** la situazione contingente del mercato immobiliare;
- **VALUTATO** con analisi sul territorio presso i Comuni della zona presenti nell'area Adda-Martesana (nella quale si riscontra una contrazione del prezzo medio, sia per volume residenziale, sia per volume commerciale-industriale).
- **PRESO VISIONE** ed in considerazione delle aste pubbliche infruttuose relative a vendita di terreni con volumetria residenziale ed in particolare:
 - Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 17.11.2010 del Comune di Cavenago Brianza ove viene attestato che l'asta pubblica fissata per il giorno 04.11.2010 per l'alienazione del terreno sito in Comune di Cambiagio identificato al fg. 9 mapp. 129 ha avuto esito infruttuoso, e di demandare al Responsabile del Settore Programmazione e Controllo del Territorio-Patrimonio-Demanio-LL.PP.-Igiene Ambientale-Rapporti con la S.p.A. l'indizione di ulteriore gara, nei termini e con le modalità previste dalla legge.
 - Determina del Responsabile del procedimento del Comune di Pioltello ove viene attestata l'approvazione del verbale di gara del 02 Novembre 2001 e di dichiarare deserta la procedura aperta

COMUNE DI BUSSERO (MI)

per l'alienazione dei beni costituente il patrimonio comunale, catastalmente individuati al fg.7, mapp.287 e fg.9, mapp.887 ed indizione gara a procedura aperta per alienazione della stessa area".

- **VISTA** l'aggiornamento delle perizie di stima delle stesse aree e le determine per la proposizione dei nuovi bandi di asta pubblica nella quale si prevede un abbattimento del 30%;

- **CONSIDERATO** quanto sopra al valore medio, rilevato dalla borsa immobiliare, si applica un decremento del 15% considerando il terreno in uno status ottimale (**ValMedio - 15%**). Ovvero la tabella valori creata fa riferimento a condizioni ideali del terreno in quanto il decremento del valore è associato, quindi fortemente vincolato, a caratteristiche peculiari soggettive ad ogni terreno che possono essere segnalate dai diretti proprietari dell'immobile.

In funzione del 30% indicato dalla Borsa Immobiliare lo stesso occorre considerarlo anche come un eventuale proposta di abbattimento, quale limite massimo, da applicare in considerazione delle caratteristiche negative, di conservazione, di qualità ed ubicazione del terreno; questo si ritiene debba essere considerato il limite massimo di abbattimento in fase di adesione sulla base delle caratteristiche riscontrate.

Tabella valori 2012 Comune di BUSSERO:

In considerazione delle destinazioni urbanistiche individuate e dei parametri ottenuti si è realizzata la tabella valori per l'annualità in oggetto:

- il valore **ValMedio - 15%** €/mc viene confermato per le aree prevalentemente residenziali a concessione edilizia libera;
- il valore **ValMedio - 15%** €/mc viene confermato per le aree prevalentemente residenziali con abbattimento **Abb%PA** quando soggette a convenzione (abbattimento già riportato nella tabella);
- il valore per le aree prevalentemente residenziali a concessione edilizia libera della nuova tabella, ottenuto come sopra esposto, viene abbattuto sulla base della differenza percentuale, ottenuta a mezzo del raffronto tra la zona industriale e la media residenziale/commerciale **D%irc**, per ottenere il valore delle aree industriali a concessione edilizia libera;
- il valore delle aree industriali a concessione edilizia libera della nuova tabella viene abbattuto sulla base del **Abb%PA** quando soggette a convenzione.

SI DETERMINA

il valore medio indicativo rilevato dalla borsa immobiliare, senza applicazione dell'incremento del 15%, applicato nella tabella allegata alla delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 28.02.2011, con riferimento unicamente all'annualità 2012.

ALLEGATI

- tabella valori di riferimento arre edificabili per l'anno 2012
- estratto banche dati Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare OMI - Anno 2012 - Semestre 1;



COMUNE DI BUSSERO (MI)



Provincia: MILANO - Comune: BUSSERO
Fascia/zona: B/Centrale/MONOZONALE

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	1200	1500	L	3,8	4,8	L
Abitazioni civili	Normale	1500	1750	L	4,8	5,6	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1850	2350	L	5,9	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	1000	1300	L	3,8	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1500	L	4,7	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1950	L	5,8	7,3	L
Box	NORMALE	850	1200	L	3,6	5,4	L
Ville e Villini	Scadente	1300	1550	L	4,1	5,1	L
Ville e Villini	NORMALE	1550	1800	L	5,1	5,9	L
Ville e Villini	Ottimo	2050	2450	L	6,7	7,9	L

Destinazione: **Commerciale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	500	L	2,5	3	L
Negozi	NORMALE	1200	1500	L	5,8	7,5	L

Destinazione: **Terziaria**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1150	1350	L	5,3	6,4	L

Destinazione: **Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	700	850	L	4,1	4,9	L
Capannoni tipici	OTTIMO	750	900	L	4,2	5	L
Laboratori	NORMALE	650	700	L	4	4,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

