

ORIGINALE



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Determinazione n. 294 Del 26/05/2014

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI PER L'ANNO 2014.

Dalla Residenza Municipale, addì 26/05/2014

Il Titolare di P.O.

VISTO:

- il D.Lgs 504/1992 istitutivo dell'ICI, con particolare riferimento all'art. 2 comma 1 lettera b) "per un area fabbricabile si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali e attuativi";
- il D.L. 4.07.2006 n. 223 convertito con Legge 4 .08.2006 n. 248, art. 36 comma 2 "un area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- il D.Lgs 14.03.2011 n. 23 istitutivo dell'IMU e l'art. 13 D.L. 6.12.2011 n. 201 convertito in Legge 22.12.2011 n. 214 che ne ha anticipato l'applicazione dall'anno 2012;
- il D.L. 6.12.2011, n. 201, c.d. "decreto salva Italia", convertito con modificazioni in Legge 22.12.2011 n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1 comma 707 della Legge n. 147/2013 ha disposto l'inserimento dell'Imposta Municipale Propria nell'Imposta Unica Comunale (IUC), a far data dal 1° gennaio 2014;

ORIGINALE



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

PRECISATO che ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione del tributo, il valore delle aree è costituito dal valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 504/1992, richiamato per l'IMU dall'art. 13, comma 3 D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011;

VISTO l'art. 5, comma 5 del D.Lgs 30.12.1992 n. 504, che testualmente recita: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, 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";

RICHIAMATE le sentenze della Corte di Cassazione sull'argomento:

- sezione unite n. 25506 del 30 novembre 2006 "l'edificabilità di un area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale deve essere desunta dalla qualificazione ad esso attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile";
- sez. V n. 13135 del 28 maggio 2010 "l'edificabilità di un area deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nello strumento generale adottato dal Comune ... indipendentemente dalla sua approvazione da parte della Regione, in quanto nel sistema dell'ICI la nozione di area fabbricabile è ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria";

VISTO il Piano di Governo del Territorio, adottato con Deliberazione di C.C. n. 12 del 28.01.2013, approvato con Deliberazione consiliare n. 78 del 22.07.2013 esecutiva ai sensi di legge, vigente a tutti gli effetti dal 5.02.2014 con la pubblicazione sul B.U.R.L.;

RITENUTO, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di determinare i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU da applicare nell'anno 2014;

CONSIDERATO CHE:

- le zone sono quelle definite dal PGT;
- da indagini di mercato delle aree fabbricabili, non si sono riscontrate variazioni dei valori di mercato rispetto a quelli determinati per l'anno 2013;



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

Alla luce di quanto sopra esposto, si determinano come probabili valori di mercato, per l'anno 2014, delle aree fabbricabili calcolate al mq di superficie fondiaria i seguenti valori venali:

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU €/MQ PER L'ANNO 2014		
	ZONA PGT	€/MQ
Art. 22 - PdR	Tessuto aperto a medio-bassa densità	169,88
Art. 23 - PdR	Tessuto chiuso a media densità	169,88
Art. 24 - PdR	Tessuto aperto a media densità	242,68
Art. 25 - PdR	Tessuto urbano a impianto unitario a media densità	485,37
Art. 26 - PdR	Tessuto urbano a impianto unitario ad alta densità	485,37
Art. 28 - PdR	Tessuto prevalentemente artigianale con presenza di residenza	48,85
Art. 29 - PdR	Tessuto di via Gobetti	34,20
Art. 30 - PdR	Tessuto per attività terziaria, commerciale ricettiva	58,62
Art. 32 - PdR	Tessuto per attività produttiva-artigianale	58,62
Art. 33 - PdR	Attrezzature per la mobilità	34,20
DdP	Ambito PII vigente: P2	55,00
DdP	Ambito PII vigente: P1	69,56
DdP	Ambito P. A. vigente: P3	53,39
DdP	Ambito P. A. vigente: FSR	45,30
DdP	Ambito Trasformazione CdP "Campus della Pieve"	37,20
DdP	Ambito Completamento C1	80,29
P.R.U. di via delle Rose		
Area	Residenziale	349,44
Area	Commerciale/direzionale	136,00

Valori venali determinati sulla base del PGT, approvato con Deliberazione consiliare n. 78 del 22.07.2013 esecutiva ai sensi di legge, vigente a tutti gli effetti dal 5.02.2014 con la pubblicazione sul B.U.R.L.;

ORIGINALE



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

VISTO il decreto sindacale con il quale sono stati nominati i Responsabili dei Settori Omogenei dell'Ente, quali titolari di posizione organizzative per l'anno in corso;

VISTO lo statuto comunale;

VISTO il d.lgs. n. 267/2000;

VISTO il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

ATTESA la propria competenza, ai sensi dell'art. 107, del d.lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. _ del vigente regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

DATO ATTO CHE la presente determinazione è conforme ai principi di carattere generale dell'ordinamento, alle disposizioni dello Statuto comunale e dei regolamenti adottati dall'ente in materia, essa è stata altresì assunta in conformità alle linee programmatiche di mandato e agli atti di programmazione susseguenti;

Di far constare che durante la formazione del presente atto, il sottoscritto ha verificato sia la sua regolarità, sia la sua correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL, come modificato dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.L. N. 174/2012 convertito con modificazioni nella Legge n. 7/2013.

DETERMINA

- DI APPROVARE le premesse alla presente determinazione, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, quale parte integrale e sostanziale del presente atto.
- DI DETERMINARE il valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, per l'annualità 2014 come da prospetto sopra esposto; ai sensi dell'art. 11 del Capito 2 del vigente Regolamento della IUC per l'applicazione dell'IMU;
- DI DARE ATTO che la presente determinazione è esecutiva dal momento dal momento della sua sottoscrizione;
- DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione di entrata e che quindi non necessita acquisire il

ORIGINALE



COMUNE DI PIEVE EMANUELE
Provincia di Milano

parere di Regolarità Contabile e di attestazione di Copertura
Finanziaria ai sensi art 151 – comma 4 D.L.Vo n.267/00;

Il Titolare di P.O.
ING. ARTURO GUADAGNOLO

Copia della presente è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente, per 15 gg. consecutivi col n° 654

Il 29/05/2014

Il Responsabile della Pubblicazione

Di Ronza Chiara

COPIA



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Determinazione n. 294 Del 26/05/2014

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA SUGLI IMMOBILI PER L'ANNO 2014.

Dalla Residenza Municipale, addì 26/05/2014

Il Titolare di P.O.

VISTO:

- il D.Lgs 504/1992 istitutivo dell'ICI, con particolare riferimento all'art. 2 comma 1 lettera b) "per un area fabbricabile si intende l'area utilizzata a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali e attuativi";
- il D.L. 4.07.2006 n. 223 convertito con Legge 4 .08.2006 n. 248, art. 36 comma 2 "un area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- il D.Lgs 14.03.2011 n. 23 istitutivo dell'IMU e l'art. 13 D.L. 6.12.2011 n. 201 convertito in Legge 22.12.2011 n. 214 che ne ha anticipato l'applicazione dall'anno 2012;
- il D.L. 6.12.2011, n. 201, c.d. "decreto salva Italia", convertito con modificazioni in Legge 22.12.2011 n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1 comma 707 della Legge n. 147/2013 ha disposto l'inserimento dell'Imposta Municipale Propria nell'Imposta Unica Comunale (IUC), a far data dal 1° gennaio 2014;

COPIA



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

PRECISATO che ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione del tributo, il valore delle aree è costituito dal valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5 D.Lgs 504/1992, richiamato per l'IMU dall'art. 13, comma 3 D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011;

VISTO l'art. 5, comma 5 del D.Lgs 30.12.1992 n. 504, che testualmente recita: "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, 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";

RICHIAMATE le sentenze della Corte di Cassazione sull'argomento:

- sezione unite n. 25506 del 30 novembre 2006 "l'edificabilità di un area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale deve essere desunta dalla qualificazione ad esso attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile";
- sez. V n. 13135 del 28 maggio 2010 "l'edificabilità di un area deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nello strumento generale adottato dal Comune ... indipendentemente dalla sua approvazione da parte della Regione, in quanto nel sistema dell'ICI la nozione di area fabbricabile è ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria";

VISTO il Piano di Governo del Territorio, adottato con Deliberazione di C.C. n. 12 del 28.01.2013, approvato con Deliberazione consiliare n. 78 del 22.07.2013 esecutiva ai sensi di legge, vigente a tutti gli effetti dal 5.02.2014 con la pubblicazione sul B.U.R.L.;

RITENUTO, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di determinare i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU da applicare nell'anno 2014;

CONSIDERATO CHE:

- le zone sono quelle definite dal PGT;
- da indagini di mercato delle aree fabbricabili, non si sono riscontrate variazioni dei valori di mercato rispetto a quelli determinati per l'anno 2013;



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

Alla luce di quanto sopra esposto, si determinano come probabili valori di mercato, per l'anno 2014, delle aree fabbricabili calcolate al mq di superficie fondiaria i seguenti valori venali:

VALORI VENALI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU €/MQ PER L'ANNO 2014		
	ZONA PGT	€/MQ
Art. 22 - PdR	Tessuto aperto a medio-bassa densità	169,88
Art. 23 - PdR	Tessuto chiuso a media densità	169,88
Art. 24 - PdR	Tessuto aperto a media densità	242,68
Art. 25 - PdR	Tessuto urbano a impianto unitario a media densità	485,37
Art. 26 - PdR	Tessuto urbano a impianto unitario ad alta densità	485,37
Art. 28 - PdR	Tessuto prevalentemente artigianale con presenza di residenza	48,85
Art. 29 - PdR	Tessuto di via Gobetti	34,20
Art. 30 - PdR	Tessuto per attività terziaria, commerciale ricettiva	58,62
Art. 32 - PdR	Tessuto per attività produttiva-artigianale	58,62
Art. 33 - PdR	Attrezzature per la mobilità	34,20
DdP	Ambito PII vigente: P2	55,00
DdP	Ambito PII vigente: P1	69,56
DdP	Ambito P. A. vigente: P3	53,39
DdP	Ambito P. A. vigente: FSR	45,30
DdP	Ambito Trasformazione CdP "Campus della Pieve"	37,20
DdP	Ambito Completamento C1	80,29
P.R.U. di via delle Rose		
Area	Residenziale	349,44
Area	Commerciale/direzionale	136,00

Valori venali determinati sulla base del PGT, approvato con Deliberazione consiliare n. 78 del 22.07.2013 esecutiva ai sensi di legge, vigente a tutti gli effetti dal 5.02.2014 con la pubblicazione sul B.U.R.L.;

VISTO il decreto sindacale con il quale sono stati nominati i Responsabili dei Settori Omogenei dell'Ente, quali titolari di posizione organizzative per l'anno in corso;

COPIA



COMUNE DI PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

VISTO lo statuto comunale;

VISTO il d.lgs. n. 267/2000;

VISTO il regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

ATTESA la propria competenza, ai sensi dell'art. 107, del d.lgs. n. 267/2000, nonché dell'art. _ del vigente regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

DATO ATTO CHE la presente determinazione è conforme ai principi di carattere generale dell'ordinamento, alle disposizioni dello Statuto comunale e dei regolamenti adottati dall'ente in materia, essa è stata altresì assunta in conformità alle linee programmatiche di mandato e agli atti di programmazione susseguenti;

Di far constare che durante la formazione del presente atto, il sottoscritto ha verificato sia la sua regolarità, sia la sua correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del TUEL, come modificato dall'art. 3 comma 1 lettera d) del D.L. N. 174/2012 convertito con modificazioni nella Legge n. 7/2013.

DETERMINA

- DI APPROVARE le premesse alla presente determinazione, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, quale parte integrale e sostanziale del presente atto.
- DI DETERMINARE il valore venale delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU, per l'annualità 2014 come da prospetto sopra esposto; ai sensi dell'art. 11 del Capito 2 del vigente Regolamento della IUC per l'applicazione dell'IMU;
- DI DARE ATTO che la presente determinazione è esecutiva dal momento dal momento della sua sottoscrizione;
- DI DARE ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né riduzione di entrata e che quindi non necessita acquisire il parere di Regolarità Contabile e di attestazione di Copertura Finanziaria ai sensi art 151 – comma 4 D.L.Vo n.267/00;

Il Titolare di P.O.

COPIA



COMUNE DI PIEVE EMANUELE
Provincia di Milano

Fto ING. ARTURO GUADAGNOLO

Copia della presente è stata pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente, per 15 gg. consecutivi col n° 654

Il 29/05/2014

Il Responsabile della Pubblicazione
Fto Di Ronza Chiara

Per copia conforma all'originale, per uso amministrativo

Pieve Emanuele, li 29/05/2014

Firma
Il Titolare di P.O.
ING. ARTURO GUADAGNOLO