



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

N. 24/2020 Registro Deliberazioni

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ADUNANZA DEL 05/06/2020

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L' ANNO 2020

L'anno 2020 addì 05 del mese di 06 alle ore 20:45 in osservanza di tutte le formalità previste dal decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, e secondo quanto disposto con atto del Presidente del Consiglio Comunale in data 30.03.2020, in collegamento in videoconferenza, previa notifica degli inviti personali avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria ed in seduta di prima convocazione pubblica trasmessa online in diretta streaming.

All'appello risultano:

BELLIFEMINE MARIA IRENE	SINDACO	Presente
ASTUTI SAMUELE	CONSIGLIERE	Presente
CARANGI MARIA CECILIA	CONSIGLIERE	Presente
CENTANIN DONATELLA	CONSIGLIERE	Presente
RODIGHIERO MATTEO	CONSIGLIERE	Presente
CROCI ALBA	CONSIGLIERE	Presente
ALBRIGI PAOLO	CONSIGLIERE	Presente
MANFREDI MARIA CRISTINA	CONSIGLIERE	Presente
CAMBIANICA SIMONE	CONSIGLIERE	Presente
SANSONE GIACOMO	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Presente
MANINI OLINTO	CONSIGLIERE	Presente
GULINO DANIELA	CONSIGLIERE	Presente
CASSINA PAOLA LORENZA	CONSIGLIERE	Assente
REGAZZONI GRETA	CONSIGLIERE	Presente
NEGRO STEFANO	CONSIGLIERE	Presente
VANZO ROBERTINO	CONSIGLIERE	Assente
DAMIANI SANDRO	CONSIGLIERE	Presente

Assenti: 2, Cassina Paola Lorenza, Vanzo Robertino.

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. SANSONE GIACOMO in qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO ne assume la presidenza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'Argomento in oggetto.

Delibera di C.C. n. 24 del 05/06/2020 pag. 1/8



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Sentita la discussione apertasi sull'argomento:

PRESIDENTE

La parola per l'illustrazione sempre all'Assessore Cannito?

Assessore CANNITO

Sì, insieme alle aliquote IMU, vengono anche approvati i valori delle aree fabbricabili, sempre ai fini IMU, che sono poi base per gli accertamenti successivi. Anche questa parte è già stata portata in Commissione Bilancio.

PRESIDENTE

Grazie, Assessore. Ci sono interventi sul punto? Consigliera Gulino.

Consigliere GULINO

Potrebbe... siccome, cioè, è una cosa che... anche nel primo punto in realtà. Per i cittadini che ci stanno guardando non si può dare una spiegazione leggermente un po' più... insomma, che spieghi meglio la cosa. Non credo che abbiano capito tutti. Se si può

PRESIDENTE

Sì. So che l'argomento è stato approfondito in Commissione. Comunque...

Consigliere GULINO

Per i cittadini, per i cittadini...

PRESIDENTE

Sì, sì, no... certo, guardi, do subito la parola all'Assessore Cannito che, sono sicuro, soddisferà la richiesta.

Assessore CANNITO

Non è cambiato nulla rispetto allo scorso anno. Sono le stesse, sono il punto di riferimento da cui si parte, la base da cui si parte per arrivare ai vari accertamenti che, poi, vengono fatti successivamente.

Responsabile CANTATORE

Anche per il calcolo dell'imposta.

Assessore CANNITO

E poi, per il calcolo dell'imposta. Infatti, nella tabella delle aree fabbricabili annualità 2020 c'è nei documenti che sono stati inviati sia prima che in Commissione e poi per il Consiglio, sono esattamente quelli dello scorso anno. Non è cambiato nulla.

PRESIDENTE

Ok. Volevo comunicare, perché si è sentita la voce fuori campo, l'Assessore Cannito mi aveva fatto presente che, sarebbe stata in compagnia, insomma, mi sono dimenticato prima, della Responsabile dell'area amministrativa finanziaria Signora Cantatore.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

Assessore CANNITO

Che, ringraziamo, fra l'altro, la Signora Filomena Cantatore della sua presenza.

PRESIDENTE

Mi accodo ai ringraziamenti, ovviamente, per la solerzia e la partecipazione, insomma, anche a queste serate fuori da ogni logica di orario. Va bene. Se ci sono ulteriori interventi. Penso che, più o meno la curiosità sia stata soddisfatta. È vero che, annualmente... lo dico anche perché ho visto in alcuni spazi che, qualcuno, giustamente, la Consigliera Gulino l'ha fatto notare, chiedeva di illustrare in maniera più dettagliata che cosa siano queste Delibere, perché ogni tanto passano Delibere che sembrano effettivamente anche dall'oggetto un po' incomprensibili. Si tratta di Delibere la cui approvazione, è sostanzialmente ciclica. Ogni anno vengono approvate come diceva l'Assessore questa, come tante altre in realtà, questa, in particolare, ha un carattere fortemente tecnico e preliminare. Però, effettivamente potremo riflettere sul prenderci qualche minuto per spiegare in maniera un po' più semplice per chi non è addetto ai lavori, che cosa si vada a trattare. Però, questa sera io penso che possiamo apprezzare anche la speditezza con cui stiamo procedendo. Pertanto, se non ci sono interventi, io porrei in votazione il punto 5: determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2020. Direi che, possiamo procedere con la votazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che ai fini della determinare dell'Imposta Municipale Propria – IMU, come individuata all'art. 13, comma 3 della L. 214/2011, convertito nella legge n. 214 del 22.12.2014 e successive modificazioni, è opportuno per ogni annualità definire il valore degli immobili quale base imponibile relativa all'applicazione di detta imposta;

ATTESO che ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. n. 446/1997 è stata attribuita ai Comuni la facoltà di determinare, con propria deliberazione, periodicamente e per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale, ai fini della sola individuazione dei valori minimi, allo scopo di ridurre ai minimi l'insorgenza di contenziosi;

RICHIAMATA la Legge Regionale 11.03.2005, n. 12, con la quale è stato introdotto il nuovo strumento urbanistico generale, denominato Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), in sostituzione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) fino ad allora vigente, stabilendo nel contempo nuove regole per la pianificazione;

DATO ATTO che a seguito di tale sopraccitato obbligo il Comune di Malnate ha ottemperato dotandosi di tale strumento di programmazione e pianificazione che, a seguito della pubblicazione sul BURL, a far data dal 01.12.2010 è divenuto efficace;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 in data 5 novembre 2012 con la quale, a seguito di modifica puntuale veniva adottata la Variante del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Malnate, il tutto ai sensi e per gli effetti dell'art.13 della citata L. R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i.;

CONSIDERATO che la disciplina relativa all'imposta municipale propria – IMU recita che: *“la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5, commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 30.12.1992 n. 504”*;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

RILEVATO CHE:

- il D.Lgs. n. 504/92 istituyente l'Imposta Comunale sugli Immobili all'art. 5, comma 5, prevede ai fini della determinazione della base imponibile del tributo: *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1^a 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 alla costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.”*;
- l'art. 59, comma 1, lett. g), del D.Lgs. n. 446/97 prevede la facoltà per i Comuni nell'ambito dell'autonomia regolamentare 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 del contenzioso”*;

VISTO l'articolo 1 della legge n. 160/2019 e nello specifico il:

- comma 741, lettera d), stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.
- comma 746, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:
 - a) alla zona territoriale di ubicazione;
 - b) all'indice di edificabilità;
 - c) alla destinazione d'uso consentita,
 - d) oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
 - e) ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

ATTESO che l'Amministrazione Comunale, in attesa del recepimento dei contenuti degli ultimi aggiornamenti dei piani territoriali sovraordinati, ha aderito alla proposta di proroga della validità dei contenuti del Documento di Piano, rinviando nel contempo l'adeguamento dei propri strumenti di programmazione e pianificazione territoriale;

PRESO ATTO che in conseguenza della necessità di tale adeguamento del PGT vigente, nonché del recepimento nello stesso documento di quanto contenuto nella legge regionale n.12/2005 come aggiornata dalla L.R.18/2019, è possibile quanto probabile una nuova perimetrazione delle zone e/o identificazione di aree trasformazione e riqualificazione urbana con conseguente adeguamento del valore venale in comune commercio di taluni ambiti come previsto dall'art. 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992;

CONSIDERATA inoltre la difficile condizione in cui si trova il mercato immobiliare ormai da diversi anni nonché la contingente situazione di recessione economica conseguente alla pandemia che ha interessato tutti i comparti produttivi, economici e sociali, che ha comportato una maggiore instabilità dei valori immobiliari;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

RILEVATO che il Comune di Malnate, perseguendo nella propria attività di semplificare i rapporti con i cittadini/contribuenti, intende confermare per l'anno in corso l'attuale potenzialità edificatoria delle aree ai fini IMU come inserite nel vigente strumento urbanistico;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 54 in data 11 maggio 2020 con la quale sono state proposte, oltre alle aliquote relative all'Imposta Municipale Propria, la conferma dei valori 2019 delle aree fabbricabili ai effetti IMU per l'anno 2020;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, esplicitare tale conferma dei valori come indicati nella allegata tabella b) alla sopra citata deliberazione di Giunta Comunale e sotto riportata, quali valori aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, tabella che viene di seguito riporta:

VALORI AREE FABBRICABILI: ANNUALITA' 2020		
DEFINIZIONE AREE da Piano delle Regole -Disciplina Generale 23.1	I.T. Mq/Mq	Euro/Mq
T1: area della Città storica;	variabile	120,00
T2: aree della Città Contemporanea Consolidata;	variabile	140,00
T3: aree della Città Contemporanea in Trasformazione/densa;	0,25	115,00
T4: aree delle Città Contemporanea rada ;	0,18	105,00
T5: aree dei vuoti urbani ;	0,15	100,00
AMF1: area per attività secondarie e terziarie	0,70	120,00
AMF2: area per attività secondarie e terziarie in ambito urbano	variabile	140,00
AMF3: per medie strutture di vendita	variabile	140,00
AMF4: per attività ricettive all'aria aperta	variabile	50,00
AMF5: per impianti tecnologici;		
AMF6: per impianti di distribuzione carburante e autolavaggi	variabile	100,00
AMF7: aree per cimiteri e fasce rispetto		
ASR: aree soggette a piano attuativo	variabile	140,00
AdP1: Area soggetta ad accordo di programma: località Folla	0,13 circa	95,00
AT2: Area di trasformazione : località Le Gere	0,20 circa	60,00
AT3: Area di trasformazione : Villaggio del Sole	0,20 circa	110,00
AT4: Area di trasformazione : KennedJ-Sonzini-Gasparotto	0,50	150,00
AT6: Area di trasformazione : Zona industriale – Briantea- FNM	0,70	30,00
AT7: Area di trasformazione : Società per I mercati di Varese	0,70	84,00
AT9: Area di trasformazione : Fugaschè	0,01	10,00
Aree disciplinate dal Piano dei Servizi come da ambito territoriale di appartenenza	variabile	- 40%



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

ACCERTATO che i valori delle aree fabbricabili di cui alla tabella sopra riportata hanno un valore meramente indicativo ed orientativo volto a fornire ai contribuenti ed anche agli uffici un ausilio nell'adempimento tributario in quanto si riferiscono alla zona omogenea di appartenenza del P.G.T. determinati sulla base di elementi urbanistici generali quali: le zone territoriali di ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso ed oneri per eventuali lavori di adattamento necessari all'edificazione;

PRESO ATTO che i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali rettifiche fiscali, ecc;

VISTO il Regolamento Comunale dell'Imposta Municipale Propria – I.M.U. - adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 in data 10 luglio 2014 e successivamente aggiornato e modificato con propria deliberazione n. 31 del 14 luglio 2015;

VISTA inoltre:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 14.04.2020, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il *“Bilancio di Previsione finanziario 2020-2022 e relativi allegati, il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2020-2022 e i relativi Elenchi Annuali 2020”*;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, «Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – T.U.E.L.» e successive modificazioni nello specifico l'art. 42;

VISTO altresì i pareri in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento da parte del Responsabile dell'area amministrativa finanziaria e del Responsabile dell'area pianificazione del territorio, ai sensi dell'art. 49 del sopra citato D.Lgs. n. 267/2000;

CON la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 15

Consiglieri astenuti: 4 Gulino Daniela, Regazzoni Greta, Negro Stefano, Damiani Sandro.

Consiglieri votanti: 11

Voti favorevoli: 11 Bellifemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Croci Alba, Albrigi Paolo, Manfredi Maria Cristina, Cambianica Simone, Sansone Giacomo, Manini Olinto.

Voti contrari: 0

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE**, per le motivazioni in premessa esplicitate e qui integralmente richiamate, i valori di riferimento delle aree fabbricabili relative all'annualità 2020 ai fini dell'Imposta Municipale Propria – I.M.U.- così come proposto nella tabella *allegato b)* alla deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 11 maggio 2020, di seguito riportata:



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

VALORI AREE FABBRICABILI: ANNUALITA' 2020		
<i>DEFINIZIONE AREE da Piano delle Regole -Disciplina Generale 23.1</i>	I.T. Mq/Mq	Euro/Mq
T1: area della Città storica;	variabile	120,00
T2: aree della Città Contemporanea Consolidata;	variabile	140,00
T3: aree della Città Contemporanea in Trasformazione/densa;	0,25	115,00
T4: aree delle Città Contemporanea rada ;	0,18	105,00
T5: aree dei vuoti urbani ;	0,15	100,00
AMF1: area per attività secondarie e terziarie	0,70	120,00
AMF2: area per attività secondarie e terziarie in ambito urbano	variabile	140,00
AMF3: per medie strutture di vendita	variabile	140,00
AMF4: per attività ricettive all'aria aperta	variabile	50,00
AMF5: per impianti tecnologici;	variabile	100,00
AMF6: per impianti di distribuzione carburante e autolavaggi		
AMF7: aree per cimiteri e fasce rispetto		
ASR: aree soggette a piano attuativo	variabile	140,00
AdP1: Area soggetta ad accordo di programma: località Folla	0,13 circa	95,00
AT2: Area di trasformazione : località Le Gere	0,20 circa	60,00
AT3: Area di trasformazione : Villaggio del Sole	0,20 circa	110,00
AT4: Area di trasformazione : KennedJ-Sonzini-Gasparotto	0,50	150,00
AT6: Area di trasformazione : Zona industriale – Briantea- FNM	0,70	30,00
AT7: Area di trasformazione : Società per I mercati di Varese	0,70	84,00
AT9: Area di trasformazione : Fugaschè	0,01	10,00
Aree disciplinate dal Piano dei Servizi come da ambito territoriale di appartenenza	variabile	- 40%

2) **DI PRENDERE ATTO** che :

- i valori delle aree fabbricabili di cui alla tabella sopra riportata hanno un valore meramente indicativo ed orientativo volto a fornire ai contribuenti ed anche agli uffici un ausilio nell'adempimento tributario in quanto si riferiscono alla zona omogenea di appartenenza del P.G.T. determinati sulla base di elementi urbanistici generali quali:
 - a) le zone territoriali di ubicazione;
 - b) indice di edificabilità;
 - c) destinazione d'uso ammesse;
 - d) ed oneri per eventuali lavori di adattamento necessari all'edificazione;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- i valori così determinati non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali rettifiche fiscali, ecc;
- 3) **DI DARE ATTO** inoltre, che della presente deliberazione sarà data ampia pubblicità e diffusione;
- 4) **DI DARE ATTO** altresì, che sulla presente deliberazione sono stati espressi i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000, come indicato nella parte narrativa;

SUCCESSIVAMENTE il Consiglio comunale, considerata l'urgenza di provvedere in merito, con la seguente votazione:

Consiglieri presenti: 15

Consiglieri astenuti: 4 Gulino Daniela, Regazzoni Greta, Negro Stefano, Damiani Sandro.

Consiglieri votanti: 11

Voti favorevoli: 11 Bellifemine Maria Irene, Astuti Samuele, Carangi Maria Cecilia, Centanin Donatella, Rodighiero Matteo, Croci Alba, Albrigi Paolo, Manfredi Maria Cristina, Cambianica Simone, Sansone Giacomo, Manini Olinto.

Voti contrari: 0

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo n.267/2000.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

SANSONE GIACOMO

IL SEGRETARIO

TALDONE MARGHERITA



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 976/2020 dell' AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ad oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI FINI IMU PER L' ANNO 2020 si esprime, ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Malnate li, 22/05/2020

Sottoscritto dal Responsabile dell'Area
(GALLI DANIELA)
con firma digitale



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

area AREA AMMINISTRATIVA - FINANZIARIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 976/2020 ad oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE AI FINI IMU PER L' ANNO 2020 si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Malnate li, 25/05/2020

Sottoscritto dal Responsabile dell'Area
(CANTATORE FILOMENA)
con firma digitale



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

UFFICIO MESSI

Attestazione di Pubblicazione

Delibera N. 24 del 05/06/2020

AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L' ANNO 2020.

La su estesa deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 21 comma 2° dello Statuto vigente.

Malnate, 22/07/2020

Sottoscritta
(AGRESTA CINZIA)
con firma digitale

Documento firmato digitalmente: la firma autografa è sostituita con l'indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile, ai sensi dell'articolo 21 e 24. D.Lgs.82/2005