

=====

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETT. SETTORE FINANZE E ONERI TRIBUTARI

PROT.GEN. 993387/2008

N.REG.DEL. 59/ 08

CONSIGLIO COMUNALE - SEDUTA DEL 17.12.2008
II CONVOCAZIONE

- OGGETTO -

Aggiornamento per l'anno 2009 del valore delle aree edifica-
bili ubicate nel Comune di Milano ai fini dell'Imposta
Comunale sugli Immobili ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs.446/
97.

Il presente provvedimento non comporta spesa.

=====

IL CONSIGLIO COMUNALE

Riunito in numero legale,
avendo assunto la presidenza il Sig. MANFREDI PALMERI

con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE , GIUSEPPE MELE

e la presenza dei Consiglieri Comunali come rilevabile dal pertinente
verbale di seduta,

Vista l' allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Ritenuto che la proposta di che trattasi appare meritevole di approvazione;

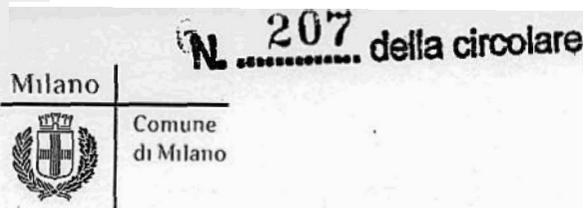
Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dell'art.49
del T.U. 18 agosto 2000, n.267 nonchè del parere di legittimità del
segretario generale richiesto, in via generale, con nota sindacale
n.1078010/97 del 30/06/1997;

Dopo opportuna discussione,svoltasi con l'intervento dei consiglieri, come
dal predetto verbale di seduta;

Con voti favorevoli n. 25; contrari. n. / ;astenuti n.16;

D E L I B E R A

La proposta di deliberazione di cui in premessa è approvata e fatta propria



ESAMINATA FAVOREVOLMENTE NELLA
SEDUTA DI GIUNTA DEL 21 NOV. 2008

NULLA OSTA PER L'INOLTRO ALLA
PRESIDENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE
PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI della circolare

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

040

SETTORE FINANZE ED ONERI TRIBUTARI

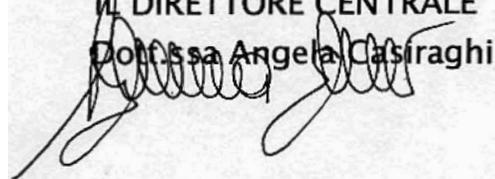
OGGETTO

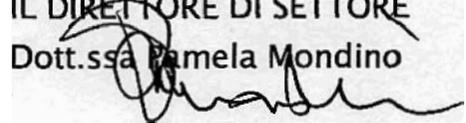
AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2009 DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI
UBICATE NEL COMUNE DI MILANO AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI
IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D.LGS. 446/97.

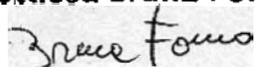
IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON COMPORTA SPESA.

IL SINDACO

Leticia Moratti

IL DIRETTORE CENTRALE

Dott.ssa Angela Casiraghi

IL DIRETTORE DI SETTORE

Dott.ssa Pamela Mondino

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
DEL TRIBUTO ICI
Dott.ssa Bruna Forno




IL CONSIGLIO COMUNALE

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 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"*;
- l'art. 2 c. 2 bis del Regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, nel rispetto del su citato articolo del D.Lgs 504/92, riporta i parametri e le fonti di riferimento utili per la valutazione del valore delle aree: indici di edificabilità, destinazione funzionale, posizione dell'immobile rispetto al tessuto urbano, rilevazione dei prezzi degli immobili OSMI Borsa Immobiliare, Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze;
- 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 contenzioso"* (art. 59 c. 1 lett. g) D.Lgs. 15/12/97 n. 446).

Lo scopo principale di tale operazione 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;

- Nell'anno 2003 (delibera C.C. n. 17 del 07.04.03), nel 2004 (delibera C.C. n. 13 del 17.05.04), nel 2005 (delibera C.C. n. 1 del 17.1.2005), nel 2006 (delibera C.C. n. 92 del 22.12.05), nel 2007 (delibera C.C. n. 01 del 15/01/07) e nel 2008 (delibera C.C. n. 69 del 10.12.07) l'Amministrazione ha introdotto nel Comune di Milano queste metodologie di determinazione del valore delle aree fabbricabili, ottenendo risultati ampiamente 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) a concessione edilizia rilasciata (attualizzazione a 2 anni); 2) a strumenti attuativi approvati (attualizzazione a 3 anni); 3) a P.R.G. approvato (attualizzazione a 5 anni).
- Il metodo utilizzato, condiviso dai principali operatori immobiliari operanti sulla piazza di Milano e dagli organi collegiali professionali (ordini, collegi, ecc.), ha anche ottenuto l'avallo da parte delle Commissioni Tributarie (es. Regionale di Milano - Sez. n. 11, sentenza n. 18/11/04).

CIÒ PREMESSO,

si propone, anche per l'anno 2009, a partire dalla medesima metodologia di determinazione dei valori delle aree fabbricabili, l'adeguamento dei valori atti ad attualizzare le stime secondo l'andamento del mercato.

Per quanto concerne i criteri di valutazione, sono stati utilizzati metodi e principi valutativi di generale accettazione. In particolare, in mancanza di dati comparativi diretti, è stato seguito il Metodo della Trasformazione, basato sull'attualizzazione, alla data di riferimento, del valore di mercato determinato durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare. In altri termini, il valore convenzionale scaturente da tale metodo si può definire come il valore medio di mercato - per le



destinazioni d'uso previste nell'operazione immobiliare – rapportato alla percentuale d'incidenza dell'area (dato fornito dall'Agenzia del Territorio) ed attualizzato in relazione allo stato giuridico dell'immobile oggetto di trasformazione. L'attualizzazione è stata effettuata sulla base di un tasso composto che tenesse conto sia della dimensione finanziaria dell'operazione (ed a tale scopo, per i valori decorrenti dall'anno d'imposta 2009, è stato preso come riferimento l'Euribor 2008 a 1 anno 360 gg, pubblicato sul Sole 24 Ore del giorno 6/11/2008, pag. 47) sia dell'aspetto legato al rischio tecnico-commerciale dell'operazione immobiliare, che è stato attentamente e puntualmente individuato (zona per zona) alla luce dei seguenti parametri di valutazione:

- presenza della destinazione d'uso dell'immobile all'interno della macro-zona d'interesse;
- livello della domanda immobiliare nella macro-zona;
- 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.

Affinché il valore così determinato possa essere identificato con il "valore di mercato", è necessario che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario" (ovvero di buone capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo molto prossimo a quello che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo).

Quest'ultima precisazione consente anche di affermare che i valori contenuti nelle tabelle allegate sono utilizzabili esclusivamente per l'applicazione dell'imposta e sono ininfluenti circa la determinazione dei valori economici nell'ambito di procedimenti urbanistici, quali P.R.U., Piani di Lottizzazione, Programmi Integrati di Intervento, ecc. .

I valori contenuti nelle tabelle devono essere oggetto di apposito processo di aggiornamento sulla base dell'andamento del mercato immobiliare. Come indici di tale andamento sono utilizzati:

- la pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili" – per quanto concerne i valori medi del prodotto finito;
- i tassi di attualizzazione applicabili e le percentuali di incidenza dell'area suddivise per zone con parametri di riscontro con l'Agenzia del Territorio (ex U.T.E.).

Le tabelle di cui all'allegato sono state elaborate dalla pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edita da OSMI Borsa Immobiliare in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano, pubblicazione n. 33, relativa ai valori del primo semestre 2008, e sono valide per l'anno 2009 e fino all'approvazione di apposito atto contenente valori aggiornati per gli anni successivi.

VISTI:

- l'art. 42 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- l'art. 36 dello Statuto Comunale;
- l'art. 50 della L. 27/12/97 n. 449;
- gli artt. 52, 58 e 59 del D.Lgs. 15/12/97 n. 446;
- il D.Lgs. 30/12/92 n. 504 e successive modificazioni, relativo all'istituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 10.12.07 avente per oggetto: "Aggiornamento per il 2008 del valore delle aree edificabili ubicate nel Comune di Milano ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 446/97";
- il parere di propria competenza espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, dal Direttore del Settore Finanze e Oneri Tributari, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante;



- il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante;
- che il presente provvedimento non comporta spesa e non è quindi soggetto al rilascio del parere di regolarità contabile, di cui all'art. 49 citato.

DELIBERA

- di approvare le tabelle aggiornate (allegate alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale) contenenti i valori delle aree edificabili distinte nelle macro-zone della Città di Milano (così come individuate nella pubblicazione "Rilevazione dei prezzi degli immobili" edita da OSMI-Borsa Immobiliare in collaborazione con il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione della Provincia di Milano, pubblicazione relativa al primo semestre 2008, valide per l'anno 2009 e fino all'approvazione di apposito atto contenente valori aggiornati per gli anni successivi;
- di dare atto che tali tabelle sono state elaborate ai sensi e per gli effetti dell'art. 59 comma 1 lettera g) del Decreto Legislativo 15/12/97 n. 446 e pertanto il Servizio ICI ha facoltà di procedere con stima diretta (anche accertando valori superiori a quelli tabellari) qualora i contribuenti interessati indichino valori inferiori a quelli riportati nelle tabelle allegate.

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE
OGGETTO: AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2009 DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI UBICATE
NEL COMUNE DI MILANO AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART.
59 DEL D.LGS. 446/97.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON COMPORTA SPESA.

P.G. 895938/2008

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole

se ne propone l'immediata

N.B. provvedimento ritenuto senza riflessi contabili
(sbarrare quando ne ricorrano i presupposti)

IL DIRETTORE DI SETTORE

Data 17/11/2008

D.C. Finanza, Bilancio, Tributi e Partecipate

Settore _____ Servizio _____ Ufficio _____

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE N° _____ DEL _____

ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole

Non dovuto (in quanto la proposta non comporta impegno di spesa o diminuzione d'entrata)

Contrario per i seguenti motivi

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Data

PARERE DI LEGITTIMITA'

(nota sindacale prot. N° 1078010/97 del 30.06.1997)

Favorevole

IL SEGRETARIO GENERALE

Data **21 NOV. 2008**.....