

=====

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETT. FINANZE E ONERI TRIBUTARI
PROT.GEN. 528396/2004

N.REG.DEL. 13/ 04

CONSIGLIO COMUNALE - SEDUTA DEL 17.05.2004
I CONVOCAZIONE

- OGGETTO -

Aggiornamento per il 2004 del valore delle aree edificabili
ubiccate 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.
Immediatamente eseguibile.

=====

IL CONSIGLIO COMUNALE

Riunito in numero legale,
avendo assunto la presidenza il Sig. VINCENZO GIUDICE

con la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE , GIUSEPPE ALBANESE

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 nonché 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;

Visto l'art.134, 4° comma del T.U. 267/2000;

Con voti favorevoli n.44 ; contrari. n. ; astenuti n.3 ;

D E L I B E R A

- La proposta di deliberazione di cui in premessa è approvata e fatta propria
- Con votazione unanime la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile

Con allegati

N. **345** della circolare 231 SETTORE FINANZE ED ONERI TRIBUTARI

OGGETTO: AGGIORNAMENTO PER IL 2004 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.

Proposta G.C.

16 MAR. 2004

On.le Consiglio Comunale

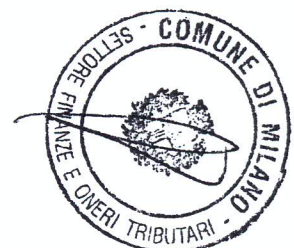
l'art. 5 c. 5 del D.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504 – istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) – prevede che per le aree fabbricabili “il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice 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”.

Analogamente, l'art. 2 c. 2 bis del Regolamento comunale per l'applicazione dell'ICI, nel rispetto del su citato articolo del D.l.vo 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).

PC n° 282481/04

1



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.

A tal fine, nel 2002 fu costituito un gruppo di studio – composto dal Settore Finanze e Oneri Tributari, dal Settore Statistica (del Comune di Milano) e dall'Agenzia delle Entrate – che ha concluso l'elaborazione di un metodo che conduce all'individuazione del valore medio convenzionale delle aree edificabili suddiviso nelle macro-zone di cui sopra e distinto 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 fu presentato a suo tempo ai principali operatori immobiliari operanti sulla piazza di Milano e agli organi collegiali professionali (ordini, collegi, ecc.). A seguito di tale presentazione, sono pervenute diverse richieste di chiarimenti che sono state puntualmente valutate dal Settore Finanze e Oneri Tributari.

Esito di tale lavoro fu l'approvazione, a valere dall'1° gennaio 2003, delle Tabelle contenenti i valori delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per il Comune di Milano (delibera C.C. n.17 del 07.04.03), valori che devono essere aggiornati per l'anno 2004.

Per quanto concerne i criteri di valutazione adottati, si sono mantenuti quelli utilizzati per il 2003, che fanno riferimento a 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 tal uopo è stato preso come riferimento l'Euribor al 31/12/2003) sia dell'aspetto legato al rischio tecnico-commerciale dell'operazione immobiliare,

PG n° 282481/04

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.

E' importante precisare che, 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 verranno 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 – fornite dall'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 Affari in Mediazione di Milano e provincia – pubblicazione di giugno 2003 relativi al primo semestre 2003) e sono valide per l'anno 2004 e fino all'approvazione di apposito atto contenente valori aggiornati per gli anni successivi.

Sulla base delle suesposte considerazioni si presenta all'approvazione la seguente

PROPOSTA

Il Consiglio Comunale

- visti gli artt. 42 e 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- visto l'art. 36 dello Statuto Comunale;
- visto l'art. 50 della L. 27/12/97 n. 449;
- visti gli artt. 52, 58 e 59 del D.Lgs. 15/12/97 n. 446;
- visto il D.Lgs. 30/12/92 n. 504 e successive modificazioni, relativo all'istituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;
- vista e richiamata la delibera del Consiglio Comunale n.17 del 07.04.03 avente per oggetto: "Determinazione 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"
- esaminata la Relazione approvata dalla Giunta Comunale

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 Affari in Mediazione di Milano e provincia – pubblicazione di giugno 2003 relativi al primo semestre 2003) valide per l'anno 2004 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;

- si dà atto che, ai sensi dell'art. 49 della Legge 18/8/2000, n. 267, il Direttore del Settore Finanze ed Oneri Tributari e il Ragioniere Generale hanno espresso i pareri di rispettiva competenza che si allegano alla presente deliberazione quali parti integranti e che è stato altresì espresso il parere del Segretario Generale.

IL SINDACO

Gabriele Albertini