

N. .... della circolare

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

040

SETTORE FINANZE ED ONERI TRIBUTARI

### **OGGETTO**

AGGIORNAMENTO PER IL 2007 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  
Letizia Moratti

IL DIRETTORE CENTRALE  
Dott.ssa Angela Casiraghi

IL DIRETTORE DI SETTORE  
Dott.ssa Silvia Brandodoro

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO ICI  
Dott. Paolo Poggi

## 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 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).  
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. 92/05 del 22/12/05) sono state introdotte 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 più volte ottenuto l'avvallo 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 2007

a partire dalla medesima metodologia di determinazione dei valori delle aree fabbricabili, l'adeguamento dei valori atti a 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 tal uopo, per i valori decorrenti dall'anno d'imposta 2007, è stato preso come riferimento l'Euribor 2006 a 1 anno 360g, pubblicato sul Sole 24 Ore del giorno 26/10/06 – 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 è utilizzata:

- 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 n.29 relativa ai valori del primo semestre 2006) e sono valide per l’anno 2007 e fino all’approvazione di apposito atto contenente valori aggiornati per gli anni successivi.

#### VISTI

- gli artt. 42 e 49 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. 92 del 22.12.05 avente per oggetto: “Aggiornamento per il 2006 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”

#### 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 relativa al primo semestre 2006) valide per l'anno 2007 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;
- di dare atto che, ai sensi dell'art. 49 della Legge 18/8/2000, n. 267, il Direttore del Settore Finanze ed Oneri Tributari ed 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.