

=====

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SETT. FINANZE E ONERI TRIBUTARI

PROT.GEN. 1266160/2005 N.REG.DEL. 92/ 05

CONSIGLIO COMUNALE - SEDUTA DEL 22.12.2005
I CONVOCAZIONE

- 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.
- Il presente provvedimento non comporta spesa.

=====

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

con la partecipazione del V.SEGRETARIO GENERALE , M.GIULIANA FERRARI
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. 28 ; contrari. n. 11 ; astenuti n. / ;

D E L I B E R A

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

538

N. della circolare

ALLEGATO PLICHI N° 1

Milano



Comune
di Milano

ESAMINATA FAVOREVOLMENTE NELLA
SEDUTA DI GIUNTA DEL 2.12.2005
NULLA OSTA PER L'INOLTRO ALLA
PRESIDENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE
PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

N. della circolare

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

231

SETTORE FINANZE ED ONERI TRIBUTARI

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.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON COMPORTA SPESA.

L'ASSESSORE AL BILANCIO

Prof. Mario Talamona

IL DIRETTORE DI SETTORE

Dott.ssa Silvia Brandodora

IL DIRETTORE CENTRALE

Dott. Elfo Butti

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”*.

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).

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.

Già nell'anno 2003 (delibera C.C. n. 17 del 07.04.03), nell'anno 2004 (delibera C.C. n. 13 del 17.05.04) e nell'anno 2005 (delibera C.C. n. 1 del 17.1.2005), sono state introdotte nel Comune di Milano queste metodologie di determinazione del valore delle aree fabbricabili. In questi due anni sono stati ottenuti 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 ricevuto recentemente in modo esplicito l'avvallo da parte della Commissione Tributaria Regionale di Milano - Sez. n. 11. Nella sentenza n. 18/11/04 del 04/06/2004 il Giudice, nel decidere un contenzioso di area fabbricabile, ha disposto una perizia esterna di CTU che ha confermato integralmente le metodologie e i valori di stima adottati dal Servizio e declinate nei prospetti allegati alla presente delibera.

Ciò premesso, si ritiene utile proporre anche per l'anno 2006 la medesima metodologia di determinazione dei valori delle aree fabbricabili, con il conseguente adeguamento dei valori atti a attualizzare le stime. Per quanto concerne i criteri di valutazione, si sono mantenuti quelli utilizzati a partire dal 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, per i valori decorrenti dall'anno 2006, è stato preso come riferimento l'Euribor 2005 a 1 anno, pubblicato sul Sole 24 Ore del 22/10/05) 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.

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 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.27 relativa ai valori del primo semestre 2005) e sono valide per l'anno 2006 e fino all'approvazione di apposito atto contenente valori aggiornati per gli anni successivi. Per quanto attiene ai valori immobiliari relative alla pubblicazione Rilevazione dei prezzi degli immobili, le zone in cui è suddivisa la città di Milano sono state, nel volume n. 27, incrementate dalle precedenti n. 65 alle attuali n. 70. Ciò è stato fatto dalla Borsa Immobiliare per definire il territorio della città in modo più preciso, facendo nascere da 13 zone precedenti, 18 nuove zone. A fronte ciò, anche il prospetto dei valori delle aree fabbricabili ha recepito tali cambiamenti. Le zone cambiate, verificabili visivamente dal confronto degli allegati 1 e 2, sono quelle sotto elencate:



Zone in vigore fino al 2005	Zone in vigore dal 2006
-----------------------------	-------------------------

n. 9	Porta Volta	Solferino-c.so Garibaldi
n. 10	Solferino S.Marco	Repubblica -Porta Nuova
n. 11	Repubblica - Centro Direzionale	Pisani-Gioia-Baiamonti
n. 19	Aporti- Loreto	Brianza - Pasteur
n. 22	Quarto Oggiaro	Quarto Oggiaro - Vialba
n. 27	Precotto-Monza	Turro -Precotto
n. 45	Fraattini-Lorenteggio	Barona-Famagosta
n. 46	Ludovico il Moro- Ronchetto	Ronchetto
n. 47	Faenza- Famagosta -Barona	S.Ambrogio-Torretta
n. 48	Cermentate	Agrippa-Abbiategrosso
n. 49	Vigentino	Vigentino-Ripamonti
n. 61	Tripoli-Bande Nere	Bande Nere-Giambellino
n. 65	Primaticcio- Inganni	Inganni-S.Cristoforo



n. 66	Non esistente	Missori-S.Sofia
n. 251	Non esistente	Fulvio Testi - Bicocca
n. 391	Non esistente	Salomone-Bonfadini
n. 392	Non esistente	Montecity - Rogoredo
n. 481	Non esistente	Cermenate-Ortles

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. 1 del 17.01.05 avente per oggetto: "Aggiornamento per il 2005 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 2005) valide per l'anno 2006 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.