



COMUNE DI ABBIATEGRASSO

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

Delibera N. 36 del 23/02/2011

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI SENSI DELL'ART. 59 DEL D. LGSVO 447/97 - ANNO 2011.

L'anno **duemilaundici** addì **ventitre** del mese di **Febbraio** alle ore 16:15 nella Residenza Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti i signori:

Qualifica	Componente	Presente
Sindaco	ALBETTI ROBERTO	PRESENTE
Assessore	DE GIOVANNI ANGELO	PRESENTE
Assessore	NINNO NICOLA ANTONIO	PRESENTE
Assessore	BERTANI VALTER	PRESENTE
Assessore	LOVETTI FRANCESCO	PRESENTE
Assessore	SIRONI PIETRO CARLO	PRESENTE
Assessore	POGGI BEATRICE	PRESENTE
Assessore	GARZETTI MARCO	PRESENTE

Presiede ALBETTI ROBERTO - SINDACO

Partecipa alla seduta e ne cura la verbalizzazione IL SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa RAGOSTA FLAVIA

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Su proposta dell'Assessore alla "Programmazione e sviluppo del territorio, Programmazione politiche ambientali ed energetiche, Grandi infrastrutture, Sportello Unico dell'Edilizia Privata e delle Attività Produttive, Arredo urbano", avv. Pietro Carlo Sironi

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- i comuni ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs 446/97 possono, con proprio regolamento, "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 comunale sugli immobili 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;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 del 25.01.2002 ha approvato specifico regolamento in recepimento di detto decreto;
- il Comune di Abbiategrasso con deliberazione n. 37 del 06.06.2005 ha individuato i valori venali in comune commercio per le aree fabbricabili ai fini della determinazione dell'imponibile I.C.I.;

Visti:

- il D. Lgs. 504/92;
- la risoluzione ministeriale 209/E del 1997 che ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili hanno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse possono essere realizzati i fabbricati;
- l'ordinanza n. 41 del 2008 della Corte Costituzionale dove è affermato il principio secondo cui ai fini I.C.I. si considera fabbricabile anche l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, ancorché questo non sia stato approvato;

Dato atto che:

- il Comune di Abbiategrasso è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato il 17.05.2010 con deliberazione n. 28 e divenuto efficace il 06.10.2010 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. n. 40 serie Inserzioni e Concorsi;
- il Documento di Piano in base alla disciplina della L.R. 12/2005 e s.m.i. non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed ha validità quinquennale;
- il Piano delle Regole non ha termini di validità, ha carattere vincolante e produce effetti giuridici sul regime dei suoli;

Ritenuto di riconoscere che fino alla data di efficacia del P.G.T., ovvero il 06.10.2010, trova applicazione la disciplina urbanistica del P.R.G., ciò al fine di evitare l'insorgenza di eventuali contenziosi derivanti dalle variazioni del regime giuridico dei suoli introdotto a seguito del recepimento dei pareri espressi dagli enti e dalle osservazioni dei cittadini, in sede di approvazione del P.G.T.;

Ritenuto opportuno al fine di ridurre l'insorgenza di contenzioso:

- confermare i criteri estimativi assunti per l'individuazione dei valori per le aree fabbricabili con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 06.06.2005;
- aggiornare sulla base degli indici Istat i valori delle aree fabbricabili determinati sulla base della deliberazione di C.C. 37/2005;

- incrementare o diminuire il valore base in ragione degli indici di edificazione, del potere di conformazione dei suoli attribuito in modo differenziato dal P.G.T. e della possibilità di attuare l'intervento edilizio direttamente oppure a seguito di piano attuativo;
- assumere, nel caso di aree con indice variabile, il valore attribuito in ragione dell'indice minimo fino all'approvazione del piano attuativo, momento a partire dal quale il valore deve essere ricalcolato in ragione dell'indice specifico approvato;

Vista l'allegata relazione del Dirigente del Settore Gestione del Territorio in data 10.02.2011 (sub. 2);

Visto il D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Acquisiti i pareri previsti in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i. (sub. 1);

Con voti favorevoli unanimi resi per alzata di mano

DELIBERA

le premesse e le motivazioni esposte in premessa fanno parte integrante del presente provvedimento:

1) di approvare i seguenti valori venali base in comune commercio per le aree fabbricabili:

- per le aree edificabili residenziali **€/mc 166,00**;
- per le aree produttive **€/mq 90,00**;

2) di approvare i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili indicati nella tabella sotto riportata:

P.G.T.	Parametro urbanistico	riduzione	Valore/mq
Nucleo di antica di formazione del quadrilatero storico	1,00 mq/mq = 3,30 mc/mq	5%	520,41
Nucleo di antica di formazione di evoluzione storica	0,40 mq/mq = 1,32 mc/mq	5%	208,16
Tessuto di recupero e conservazione	0,20 mq/mq = 0,66 mc/mq	5%	104,08
Tessuti delle architetture e dei giardini privati	0,45 mq/mq = 1,48 mc/mq	10%	221,85
Tessuto residenziale multifunzionale	0,45 mq/mq = 1,48 mc/mq		246,51
Tessuto residenziale multifunzionale (piano attuativo)	0,20 mq/mq = 0,66 mc/mq	5%	104,08
Tessuto residenziale prevalente	0,45 mq/mq = 1,48 mc/mq <small>Fino alla stipula della convenzione</small>	5%	221,85
	0,45 mq/mq = 1,46 mc/mq <small>Dopo stipula convenzione</small>	50%	123,25
Tessuto di rinnovo e riqualificazione	0,45 mq/mq = 1,48 mc/mq		246,51
Tessuto di rinnovo e riqualificazione (piano attuativo - PII)	0,30 mq/mq = 0,99 mc/mq	5%	156,12
Tessuto produttivo multifunzionale	0,80 mq/mq		117,00
Tessuto produttivo multifunzionale (piano attuativo)	0,50 mq/mq	5%	85,50
Programmi Integrati attivati – piani esecutivi vigenti	Indice fissato in convenzione		166,00
Aree di valenza paesaggistica perequativa	0,20 mq/mq = 0,66 mc/mq	80%	21,91
Ambiti di trasformazione strategica ATS 1 - ATS 2	0,20 mq/mq = 0,66 mc/mq	65%	38,34
Ambiti di trasformazione strategica ATS 3 - ATS 4	0,50 mq/mq	65%	31,50
Aree per servizi e programmati – aree di compensazione – Piano dei Servizi – art. 80 P.R.	0,35 mq/mq = 1,15 mc/mq	80%	38,34
Ambiti delle dotazioni e attrezzature di interesse generale	0,70 mq/mq	100%	0
A.T.P.S.	variabile	Esonero se ricorrono i casi del regolamento comunale	0
N.B. = In presenza convenzione urbanistica attuativa sottoscritta il valore viene sempre e comunque determinato moltiplicando il valore base per l'effettiva capacità edificatoria in essa prevista.			

3) di assumere, nel caso di aree con indice variabile, il valore attribuito in ragione dell'indice minimo fino all'approvazione del piano attuativo, momento a partire dal quale il valore dovrà essere ricalcolato in ragione della concreta capacità edificatoria approvata.

DICHIARA

con votazione separata favorevole unanime, resa per alzata di mano il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lvo n. 267/2000.

aAV/

Letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
(ROBERTO ALBETTI)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. FLAVIA RAGOSTA)