



# COMUNE DI LAVENO MOMBELLO

Provincia di Varese

Via Roma 16/A - C.A.P. 21014 – Tel. 0332 625511 – Fax 0332626042

[www.comune.laveno.va.it](http://www.comune.laveno.va.it)

Codice Fiscale / Partita I.V.A 00213100126

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**ORIGINALE**

**N° 69 del 03/06/2013**

**OGGETTO: TABELLA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'I.M.U. - ATTRIBUZIONE NUOVI VALORI SUCCESSIVI ALL'ADOZIONE DEL P.G.T. - APPROVAZIONE.**

L'anno 2013, addì **tre** del mese di **Giugno** alle ore **16:30**, nella **sede Comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del **Sindaco Giacon Graziella** la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale **IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Antonio Dipasquale**.

Intervengono i Signori:

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Presenza</b>
<b>GIACON GRAZIELLA</b>	Sindaco	si
<b>DE BERNARDI GIANCARLO</b>	Assessore	si
<b>BINI LUCA</b>	Assessore	si
<b>COSTANTINI PIER LUIGI</b>	Assessore	si
<b>QUAGGIOTTO ALESSANDRO</b>	Assessore	si
<b>BIANCHI ROBERTO</b>	Assessore esterno	si

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

Deliberazione della Giunta Comunale n. 69 del 3 giugno 2013

**OGGETTO: TABELLA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'I.M.U. -  
ATTRIBUZIONE NUOVI VALORI SUCCESSIVI ALL'ADOZIONE DEL P.G.T. -  
APPROVAZIONE.**

### LA GIUNTA COMUNALE

**Richiamato** l'articolo 13, comma 3, del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazione nella legge 22 dicembre 2011, n. 214, che ha disposto l'introduzione sperimentale anticipata, a partire dall'anno 2012, dell'IMU (Imposta municipale propria) istituita con gli articoli 8 e 9 del D.lgs 14 marzo 2011, n. 23;

**Richiamata** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 27 settembre 2012 con la quale è stato approvato il regolamento IMU, che prevede all'articolo 6, commi 5 e 6:

“5. 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

6. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con delibera della Giunta Comunale possono essere resi disponibili per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune”

**Dato atto che:**

- la Regione Lombardia con la legge n. 12/2005, ha approvato la legge per il governo del territorio stabilendo nuove regole per la pianificazione e, soprattutto, un sistema di pianificazione composto da più documenti (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole) che interagiscono tra di loro e che fanno parte integrale del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);

- il Comune di Laveno Mombello ha dato avvio all'iter di approvazione del P.G.T. che è stato adottato, prendendo atto delle fasi istruttorie e conclusive relative alla Valutazione Ambientale Strategica e alla Relazione Geologica, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 66, in data 19 dicembre 2012 e n. 1, dell'8 gennaio 2013, esecutive ai sensi di legge;

**Rilevato** che dal punto di vista fiscale, ai fini della determinazione della data di imposizione delle aree fabbricabili all'IMU, l'entrata in vigore del PGT coincide con l'esecutività della deliberazione con la quale il PGT è stato adottato e quindi a far data dal gennaio 2013;

**Constatata l'opportunità** di determinare, sulla base delle tipologie di aree fabbricabili come identificate nel PGT, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, che potranno essere utilizzati dai contribuenti, come riferimento per il calcolo dell'imposta municipale propria (IMU);

**Vista** la relazione e la tabella dei valori medi delle aree fabbricabili predisposta dal Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata, che è parte integrante della presente deliberazione (allegato A);

**Ritenuto** di condividere e di fare propri i contenuti della relazione del responsabile del Urbanistica Edilizia Privata e di provvedere pertanto in tal senso alla determinazione dei valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune relativamente all'anno 2013;

**Dato atto** che i valori potranno essere aggiornati periodicamente, con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento. In assenza di modifiche si intenderanno confermati i valori stabiliti per l'anno precedente, così come previsto all'articolo 6 comma 7 del vigente regolamento IMU;

**Visto** lo Statuto Comunale vigente;

**Acquisti:**

- il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del Dlgs 18.8.2000, n. 267, del Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata, in ordine alla regolarità tecnica;
- il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 18.8.2000 n. 267, del Responsabile del settore Gestione Entrate, limitatamente al richiamo della normativa in materia di IMU;

Con votazione favorevole unanime e palese resa nei modi e nelle forme di legge;

**DELIBERA**

1. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di determinare - al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo del Settore Entrate- i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, classificate in base al PGT, relativamente all'anno 2013, come risultano dalla relazione e tabella "allegato A" redatta dal responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata che sono parte integrante e sostanziale del presente atto.
3. Di stabilire che sino all'approvazione definitiva del nuovo strumento urbanistico i valori a metro quadro stabiliti nell'allegata tabella, "allegato A", saranno applicati con la riduzione del 40%, in quanto i cittadini proprietari delle aree fabbricabili sono di fatto in questa fase dell'iter di approvazione, impossibilitati a esercitare il proprio diritto edificatorio essendo lo strumento urbanistico adottato, in regime di salvaguardia.
4. Di attribuire ai valori determinati il carattere non vincolante né per il Comune né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta, in quanto puramente orientativi, facendo salvo il principio di legge (art. 5, comma 5, D.Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse.
5. Di dare atto che i valori potranno essere aggiornati periodicamente, con apposita deliberazione da adottare entro il termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione dell'esercizio di riferimento. In assenza di modifiche, si intenderanno confermati i valori stabiliti per l'anno precedente, così come previsto all'articolo 6 comma 7 del vigente regolamento IMU.
6. Di incaricare il Settore Urbanistica Edilizia Privata di comunicare l'intervenuta edificabilità al proprietario del terreno a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente, ai sensi dell'articolo 31 - comma 20 - della legge n. 289 del 27.12.2002.
7. Di dare atto che copia della presente deliberazione sarà trasmessa ai Capigruppo consiliari contestualmente all'affissione all'albo pretorio, ai sensi dell'art. 125 del Dlgs 267/2000.

Successivamente, a votazione unanime resa nei modi e nelle forme di legge, delibera di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del Decreto Legislativo 18.08.2000 n° 267, stante l'urgenza di fornire ai contribuenti interessati uno strumento utile alla quantificazione dell'imposta da versare per l'anno in corso.

**TABELLA “ALLEGATO A” AL REGOLAMENTO IMU –  
VALORI MEDI BASE PER LE AREE EDIFICABILI DAL 2013**

	<b>ZONA DI P.G.T.</b>	<b>Indice edificabilità</b>	<b>Valore a mq. aggiornato</b>
<b>1</b>	<b>T.d.D.</b> (Tessuto della Densificazione)	0,80 mc/mq	<b>€. 60,00</b>
<b>2</b>	<b>T.d.E.</b> (Tessuto dell' Espansione)	0,50 mc/mq	<b>€. 55,00</b>
<b>3</b>	<b>A.R.C.</b> Ambiti di Ricucitura Convenzionati	0,30-0,50 mc/mq	<b>€. 52,00</b>
<b>4</b>	<b>Z.P.C.</b> (Zona Produttiva Commerciale)	1,00 mq/mq	in assenza di Piano Attuativo approvato  (ove previsto) <b>€. 35,00</b>
<b>5</b>	<b>A.T.</b> (Ambiti di trasformazione)	Assegnato dal Documento di Piano	<b>Valore a mc del volume effettivamente realizzabile al netto degli edifici esistenti Con Piano Attuativo Approvato €/mc 70,00</b>
<b>6</b>	<b>P.I.I.</b> (Programmi Integrati di Intervento)	=	<b>Valore a mc del volume effettivamente realizzabile al netto degli edifici esistenti Con Piano Attuativo Approvato €/mc 70,00</b>

**Gli importi sopraindicati costituiscono la base il valore medio di mercato per le aree edificabili, fermo restando che l'effettivo valore sarà determinato in base alla localizzazione ed alle specifiche caratteristiche delle aree stesse.**

**PREVISIONI IMU AREE NUOVA EDIFICABILITA' DA P.G.T.**

	<b>IMPONIBILE ALIQUOTA</b>	<b>IMPOSTA</b>	
<b>TdD</b>	<b>mq. 3.920 x €/mq. 60,00 = €. 235.200,00</b>	<b>0,0088</b>	<b>2.069,76</b>
<b>TdE</b>	<b>mq. 15.000 x €/mq 55,00 = €. 825.000,00</b>	<b>0,0088</b>	<b>7.260,00</b>
<b>ARC</b>	<b>mq. 48.873 x €/mq. 52,00 = €. 2.515.500,00</b>	<b>0,0088</b>	<b>22.136,40</b>
<b>ZpC</b>	<b>mq. 65.600 x €/mq. 60,00 = €. 3.936.000,00</b>	<b>0,0088</b>	<b>34.636,80</b>
<b>AT – P.I.I.</b>			
<b>Resid. mq</b>	<b>20.281 x €/mq. 70,00 = €. 1.419.670,00</b>	<b>0,0088</b>	<b>12.439,10</b>
<b>AT – P.I.I.</b>			
<b>Serv. Com. mq</b>	<b>3.365 x €/mq. 70,00 = €. 235.550,00</b>	<b>0,008</b>	<b>2.072,84</b>
<b>AT – P.I.I.</b>			
<b>Ricett. Mq</b>	<b>108.327 x €/mq. 70,00 = €. 7.528.890,00</b>	<b>0,0088</b>	<b>66.728,33</b>
			<hr/>
			<b>€. 147.398,33</b>

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto : TABELLA DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'I.M.U. - ATTRIBUZIONE NUOVI VALORI SUCCESSIVI ALL'ADOZIONE DEL P.G.T. - APPROVAZIONE.

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi ex art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Addì, 03/06/2013

**IL RESPONSABILE**  
Arch. Adriano Ollosu

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.lgs 18.8.2000 n. 267, limitatamente al richiamo della normativa in materia di IMU .

Addì, 03/06/2013

**IL RESPONSABILE**  
Rag. Cristina Violini

---

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO  
Giacon Graziella

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Antonio Dipasquale

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta:

che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : 10/06/2013 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi ed è contestualmente comunicata in elenco ai capigruppo consiglieri.

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Bruno Bresciani

- 
- Atto senza contenuto dispositivo.  
 Atto di indirizzo politico.  
 Atto senza produzione di effetti giuridici.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Antonio Dipasquale

---

**ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione sarà esecutiva

- Ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.  
 Ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Antonio Dipasquale

---



## COMUNE DI LAVENO MOMBELLO

PROVINCIA DI VARESE

Via Roma 16/A – 21014 Laveno Mombello

Tel. (0332) 625519 – Fax (0332) 626459 Codice Fiscale/Partita I.V.A. 00213100126

### SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – DEMANIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Responsabile dello Sportello Unico

Responsabile del procedimento

Arch. Adriano Ollosu

17 MAG. 2013

Prot. n. ....

Laveno Mombello, li .....

Rif. Ns. prot.

Oggetto: Relazione per la determinazione valori terreni ai fini IMU.

#### RELAZIONE

Essendo in fase di approvazione il P.G.T. si rende necessario provvedere alla rideterminazione dei valori dei terreni edificabili in funzione delle mutate destinazioni d'uso dei terreni.

Essendo il nuovo strumento urbanistico rivolto alla riduzione del consumo delle previsioni generali determinano una riduzione consistente non solo delle aree di espansione, ma anche una riduzione delle capacità volumetrica intrinseche dei singoli lotti, nel particolare si evidenzia che rispetto al precedente P.R.G. la previsione degli abitanti insediabili corrispondeva a 15.000 abitanti, mentre nel nuovo P.G.T. la previsione è di 10.700 abitanti, con un decremento del 29% questo dato determina evidentemente una riduzione generale della capacità edificatoria e di conseguenza anche dei valori delle aree edificabili.

Ai fini della determinazione dei valori è stata svolta un'analisi dei valori medi di mercato tenendo conto della situazione congiunturale e dei valori precedentemente indicati a i fini ICI rapportati ai rispettivi indici volumetrici.

Nel particolare si evidenzia che le aree prima edificabili aventi indici da 05 sono rimaste riconfermate ( ex BRC/4 ora TdE ) mantenere le precedenti aree intensive ( ex BRC/1 – BRC/2 – BRC/3 ora TdD ) con indici che variavano da 1mc/mq a 3 mc/mq sono state ridotte a 0,8.

La valutazione quindi dei valori applicabili alle singole nuove aree edificabili previste nel nuovo p.g.t. recepisco il criterio di stima applicato per gli ex valori ai fini ICI dove:

-le aree con indice fondiario paria a 0,5 mc/mq ex BRC/4 avevano un valore dai 35,65 a 59,40 €/mq sono passate a 55€/mq ( TdE ),

-le precedenti aree edificabili in zona BRC 1 con indice 3 mc/mq con valori di €/mq 148,49 , BRC/2 con indice 2,5 mc/mq e valore a mq 118,78, BRC/3 con indice 1,00 mc /mq e valore a € 59,40, Sono state tutte accorpate nella nuova zona TdD con indice pari a 0,8 mc/mq e valore di € 60,00;



- le precedenti aree CRN/1 2 indice 1,00mc/mq € 59,40 mq sono oggi identificate con le zone ARC con un indice dimezzato e valore di €/mq 52,00;

- le precedenti Zone produttive BAI/1 e D/AI con un indice pari a 06 mq/mq ed un valore a mq di €. 41, 57 €/mq sono identificate nelle zone ZPC aventi indice di 12 mq/mq, destinazione anche commerciale con un valore pari a €/mq 60,00.

Per quanto attiene le precedenti zone turistico ricettive BTR/1 2 CTR/1 2 3 dove precedentemente il valore era puramente indicativo e da determinarsi di volta in volta nel nuovo P.G.T. queste a sono identificate con le sigle AT e P.I.I. hanno una valorizzazione ai fini IMU legata all'effettiva disponibilità volumetrica al netto degli edifici esistenti, essendo complesso indicare un valore unitario a mq in quanto la disponibilità edificabile è determinata da volumetrie assegnate e non da un indice fondiario.

È doveroso precisare che ad oggi in questa fase delicata dove non è più vigente il precedente strumento urbanistico ed è in norma di salvaguardia il nuovo P.G.T. adottato, nel rispetto delle normative vigenti, i valori della nuova tabella ai fini IMU dovranno essere applicati con una riduzione del 50% sino all'approvazione del P.G.T.

La previsione di gettito dell'imposta IMU rilevabile nell'allegata tabella è desunta dai dati metrici del nuovo P.G.T. è così suddivisa per le varie zone omogenee:

- ARC e ZPC riguardo l'effettiva estensione delle aree libere da edificare;

- AT e P.I.I. riguardo l'effettiva disponibilità volumetrica data dal piano al netto degli edifici esistenti che scontano già l'IMU separatamente;

- DdD – TdE sulla base dai dati desumibili dal Documento di Piano in ragione dell'estensione delle aree preventivate in regime di completamento,

pertanto l'allegata tabella comprensiva dei dati sul gettito rappresenta un dato certo a supporto della previsione di entrate per tutte le nuove aree edificabili stabilite nel P.G.T. una volta approvato in via definitiva.

*Il Responsabile del Settore  
Responsabile Sportello Unico Edilizia  
( Arch. Adriano Ollosu )*

