



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 111 del 15/10/2018

OGGETTO: IMU - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO TRIBUTI

L'anno duemiladiciotto addì quindici del mese di Ottobre alle ore 17:00 nella Residenza Municipale, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle seguenti persone:

N°	Qualifica	Nome	Presente
<u>1</u>	Sindaco	BELOTTI MARIA ROSA	Si
<u>2</u>	Vice Sindaco	BOSSI DANIELA	No
<u>3</u>	Assessore	MIRANDOLA VANNI	Si
<u>4</u>	Assessore	LUNGHI EMILIO	Si
<u>5</u>	Assessore	AIELLO CLAUDIO	Si
<u>6</u>	Assessore	NEGRINI LUIGI	Si

PRESENTI: 5 ASSENTI: 1

Presiede il Sindaco Maria Rosa Belotti.
Assiste il Vice Segretario Generale Fabio Campetti.

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

OGGETTO: IMU - INDIVIDUAZIONE DEI VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'AUTOLIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA DA PARTE DEI CONTRIBUENTI E DELLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITÀ DI ACCERTAMENTO DA PARTE DELL'UFFICIO TRIBUTI

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 2, comma 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992, espressamente richiamato ai fini IMU dall'art. 13, comma 2 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, il quale, nel riportare la definizione di area edificabile, dispone che deve considerarsi tale *«l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità»*.

VISTO, in tema di valorizzazione dei terreni edificabili, il successivo art. 5, comma 5 dello stesso D.Lgs. 504/1992, a sua volta richiamato ai fini IMU dall'art. 13, comma 3 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011, il quale sancisce 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»*.

VISTO inoltre l'art. 11 *quaterdecies*, comma 16 D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito in L. 2 dicembre 2005 n. 248, il quale dispone che *«ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»*.

VISTO infine il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. *Decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *«ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»*.

CONSIDERATO che, dal combinato disposto di tali norme, emerge che la definizione legale di area edificabile non deve intendersi legata alla concreta utilizzazione edificatoria del fondo, dovendo, al contrario, essere individuata in base alla qualificazione urbanistica attribuita all'area dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G. o P.G.T.), che risulta di per sé sufficiente ad attribuirle natura di cespite imponibile ai fini IMU, a prescindere dalla effettiva destinazione d'uso attribuita all'area edificabile dal proprietario, ovvero dall'esistenza di vincoli urbanistici.

CONSIDERATO che la legittimità di tali disposizioni è stata confermata dalla costante giurisprudenza intervenuta in materia, che ha visto la Corte di Cassazione stabilire, con sentenza del 4 maggio 2012 n. 6724, che *«in tema di I.C.I., a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11-quaterdecies, comma 16, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e dell'art. 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lettera b) del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi»* (in senso analogo anche Cass. Civ. , sentenze n. 19619/2008 e n. 25676/2008) e che, di conseguenza, *«l'inclusione in una determinata "zona urbanistica" determina comunque il regime fiscale di "area fabbricabile", rendendo irrilevanti le dimensioni o la conformazione, che incideranno solamente sul valore, tenuto conto anche della possibilità di accorpamento del terreno, ai fini edificatori, con altri della medesima zona»* (Cass. Civ. n. 25676/2008).

CONSIDERATO che tali sentenze costituiscono, peraltro, una semplice conferma dell'indirizzo interpretativo stabilito dalla **Corte di Cassazione a Sezioni Unite nella sentenza del 30 novembre 2006 n. 25506**, in cui è stato specificato che il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché – a seguito dell'avvio della procedura per la formazione del P.R.G./P.G.T. – la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (*id est*, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al *«reddito dominicale risultante in Catasto»*), in quanto *«quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità»* atteso che *«normalmente [...] già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)»*.

CONSIDERATO che la costante giurisprudenza della Cassazione in materia ha più volte confermato che *«un suolo considerato edificabile da uno strumento urbanistico legittimamente adottato dal Consiglio comunale, anche se non ancora in vigore, costituisce un'entità immobiliare già fiscalmente valutabile secondo tale destinazione [...] cui è già impressa una qualità recepita dalla generalità dei consociati come compiutamente definita e difficilmente reversibile, facendo venire meno, ai fini tributari, ogni possibilità di diversa valutazione»* (Cass. n. 13817/2003) e che *«le eventuali cause di esclusione o di riduzione delle possibilità effettive di edificabilità non trasformano il terreno edificabile in terreno agricolo»*, ma, incidendo sulla sua concreta utilizzazione, possono al limite influire sulla valorizzazione dell'immobile stesso (Cass. n. 8035/2000; conforme, Cass. n. 5758/1997).

CONSIDERATO che un principio del tutto analogo è stato poi affermato dalla Corte Costituzionale nell'ordinanza del 7 luglio 2008 n. 266, in cui – chiamata a rispondere sulla legittimità costituzionale dello stesso art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 – ha ribadito che è del tutto ragionevole che il Legislatore:

- attribuisca alla nozione di area edificabile significati diversi a seconda del settore normativo in cui detta nozione deve operare e, pertanto, distingua tra normativa fiscale, per la quale rileva la corretta determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, secondo il corretto uso del territorio, indipendentemente dal valore venale del suolo;
- muova dal presupposto fattuale che un'area in relazione alla quale non è ancora ottenibile il permesso di costruire, ma che tuttavia è qualificata come edificabile da uno strumento urbanistico generale non approvato o attuato, ha un valore venale tendenzialmente diverso da quello di un terreno agricolo privo di tale qualificazione;
- conseguentemente distingua, ai fini della determinazione dell'imponibilità ai fini I.C.I./IMU, le aree qualificate edificabili in base a strumenti urbanistici non approvati o non attuati (e, quindi, in concreto non ancora edificabili), per le quali applica il criterio del valore venale, dalle aree agricole prive di detta qualificazione, per le quali applica il diverso criterio della valutazione basata sulle rendite catastali.

CONSIDERATO che la potenzialità edificatoria di un'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo *in itinere* o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi degli artt. 3 e 53 Costituzione, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante.

CONSIDERATO che tutta la giurisprudenza sopra richiamata ha quindi confermato che – a seguito dell'approvazione della norma di interpretazione autentica dettata dall'art. 36, comma 2 D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006 – non appare più possibile sostenere che un'area qualificata come edificabile dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, anche se vincolata o non immediatamente utilizzabile, possa essere equiparata ad un terreno agricolo, dovendosi ritenere che l'inserimento tra le aree edificabili sia sempre sufficiente a determinare l'imponibilità di tali aree ai fini IMU, lasciando alle parti del rapporto tributario la sola possibilità di stabilire quale sia l'effettivo valore attribuibile alle aree che, pur se qualificate come edificabili, non risultino direttamente o immediatamente utilizzabili.

PRESO ATTO, con specifico riferimento alla normativa introdotta in materia di urbanistica dalla Regione Lombardia, che la Corte di Cassazione, con **sentenza del 27 gennaio 2017 n. 2107**, ha confermato che – a fronte della norma di interpretazione autentica dettata dall'art. 36, comma 2 D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006 – anche i terreni inseriti nel Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) devono essere considerati fabbricabili e, quindi, imponibili ai fini I.C.I./IMU, ancorché in relazione ad essi non sia ancora stato adottato il Piano operativo comunale, in applicazione del principio dettato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite nella sopra richiamata sentenza n. 25506/2006, in cui è stato osservato che **«l'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è sufficiente a far lievitare il valore di mercato dell'immobile, le cui eventuali oscillazioni, in dipendenza dell'andamento del mercato, dello stato di attuazione delle procedure incidenti sullo jus aedificandi o di modifiche del piano regolatore che si traducano in una diversa classificazione del suolo, possono giustificare soltanto una variazione del prelievo nel periodo d'imposta»**, ma non un'esenzione del terreno dall'I.C.I./IMU.

DATO ATTO che, a fronte di tale corretta interpretazione del dettato normativo, appare quindi evidente che nessuna tipologia di area che sia riconosciuta come edificabile dallo

strumento urbanistico può sottrarsi al prelievo fiscale, ove sia caratterizzata da un autonomo valore di mercato, sulla base di una lettura condivisa dalla costante giurisprudenza di merito, la quale ha riconosciuto la rilevanza esclusiva dello strumento urbanistico adottato dal Comune ai fini dell'imponibilità dell'area (C.T.R. Milano, sentenza n. 2885/32/16 e C.T.P. Milano, sentenza n. 1019/26/15).

CONSIDERATO in tal senso che, a fronte della possibilità di utilizzo prevista dallo strumento urbanistico, appare indiscutibile che un'area edificabile sia dotata di un autonomo valore patrimoniale, in quanto caratterizzata da una capacità edificatoria che, oltre a poter essere potenzialmente utilizzata sul medesimo terreno oggetto di accertamento, può altresì formare oggetto di negozi giuridici e/o essere trasferita su altri terreni rientranti nello stesso ambito urbanistico.

CONSIDERATO che tale ultima circostanza, che incide in modo diretto sulla valutazione delle aree edificabili, ha trovato conferma nella disposizione dettata dall'art. 5, comma 3 D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in L. 12 luglio 2011 n. 106, con cui è stata formalizzata l'esistenza dell'istituto della **cessione dei diritti edificatori**, inserendo nell'art. 2643, comma 1 cod. civ. (relativo agli atti soggetti a trascrizione), il num. *2bis*, il quale prevede appunto la trascrivibilità dei contratti *«che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative»*.

CONSIDERATO che la cessione dei diritti edificatori codificata dal Legislatore costituisce uno strumento evolutivo rispetto al trasferimento di cubatura a favore di un altro fondo compreso in una stessa zona urbanistica e rappresenta il recepimento a livello normativo di una prassi da sempre prevista da tutti gli strumenti urbanistici e che rileva ai fini del versamento dell'I.C.I./IMU sulle aree edificabili, in quanto permette – anche in presenza di terreni edificabili che, a causa dei vincoli sugli stessi insistenti, non potrebbero essere utilizzati direttamente a fini edificatori – di spostare la capacità edificatoria espressa da un terreno su un fondo di proprietà di terzi, che acquisisce quindi anche la capacità edificatoria dell'area cedente e che dovrà quindi versare l'I.C.I./IMU sulla base della volumetria (o della Superficie utile lorda) complessiva espressa a seguito dell'acquisizione.

PRESO ATTO che tale interpretazione è stata condivisa anche dall'univoca dottrina in materia, la quale ha ribadito, in tema di capacità edificatoria, che *la potenzialità edificatoria rappresenta un valore in termini economici, nonché una delle concrete modalità di utilizzazione dello jus aedificandi, anche ove sia possibile che la cubatura potenzialmente spettante ad una certa area edificabile sia utilizzata su altro suolo, pur sempre edificabile* (cfr. Francesco Gazzoni, *Cessione di cubatura, "volo" e trascrizione*, in Giustizia civile, 2012, Vol. 62, Fasc. 3, Parte 2, pag. 101 e ss.); infatti, *«la cessione di cubatura, pur in assenza di un'espressa previsione normativa, è stata storicamente consentita dalla giurisprudenza sul presupposto che i diritti edificatori che un terreno possiede possono essere alienati o ceduti indipendentemente dall'alienazione o cessione del terreno medesimo, poiché gli stessi, pur se intrinsecamente collegati al terreno che li esprime, costituiscono un'utilità separata da questo, autonomamente valutabile e con una propria commerciabilità e patrimonialità»* (sul punto, vedasi Alberto Savatteri, *La cessione di cubatura alla luce delle ultime pronunce del Consiglio di Stato e delle recenti norme in materia di trascrizione*, in Urbanistica e appalti n. 4/2013, pag. 377 ss.).

VISTO l'art. 59, comma 1, lett. g) D.Lgs. 446/1997, in forza del quale l'Ente impositore può «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» e ritenuto opportuno non dare applicazione a tale disposizione ai fini dell'individuazione del valore imponibile delle aree edificabili ai fini IMU, anche in considerazione del fatto che la stessa norma non è stata ripresa dall'art. 14, comma 6 D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale), il quale – a seguito delle modifiche introdotte ai fini IMU dall'art. 4, comma 1 D.L. 16/2012, convertito in L. 44/2012 – aveva previsto la conferma della «potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento», non prevedendo quindi l'applicabilità all'IMU delle disposizioni previste nell'I.C.I. dall'art. 59 D.Lgs. 446/1997.

RITENUTO che la letterale applicazione di tale ultima disposizione interpretativa avrebbe in ogni caso comportato notevoli difficoltà sia in sede di determinazione dei valori delle aree edificabili nel periodo di applicazione della disciplina transitoria dell'attività costruttiva, con un contestuale appiattimento della valorizzazione delle aree, con conseguente violazione del principio dettato dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, in base al quale le aree edificabili devono essere assoggettate ad IMU sulla base del loro valore venale in comune commercio, che non può essere definito in un importo minimo uguale per singole tipologie di aree, in particolare in presenza di una situazione urbanistica complessa, quale quella del Comune di Pero;

RITENUTO pertanto di non doversi avvalere della procedura prevista dal sopra citato art. 59, comma 1, lett. g) D.Lgs. 446/1997, in quanto la finalità della presente delibera vuole invece essere quella di individuare gli effettivi valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, sulla base di apposito studio tecnico finalizzato ad individuare tali valori in relazione agli elementi previsti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, con particolare riferimento ai prezzi medi rilevati sul mercato.

CONSIDERATO peraltro che la valutazione delle aree da adottare da parte del Comune ai fini della liquidazione dell'imposta da parte dei contribuenti e dell'accertamento da parte dell'Ufficio Tributi non può rappresentare l'espressione di una perizia individuale per ciascun terreno, come rilevato dalla giurisprudenza di merito, la quale ha chiarito che, ai fini della determinazione del valore delle aree edificabili, «la legge indica in effetti una serie di parametri da essere tenuti presenti nella valutazione ma **certo non impone che la valutazione debba analiticamente indicare i valori desunti da ciascun parametro e procedere poi a valutazione conclusiva**; essenziale è il fatto che tali parametri siano stati tenuti presenti nella valutazione, ..., che opera una tripartizione delle aree fabbricabili (**residenziale, produttiva e parzialmente edificabile**) ed all'interno di queste categorie prevede diverse tipologie di valori, giungendo così a una determinazione dei valori rispettosa delle singole caratteristiche delle zone in cui le aree fabbricabili sono inserite. **Deve rilevarsi come la legge (art. 5 comma 5 D.Lgs. 504/1992) imponga comunque una valutazione del valore medio per ciascun tipo di immobile, per cui appare infondato richiedere una valutazione specifica del singolo terreno oggetto di imposizione**» (C.T.R. Piemonte, sentenza n. 24/30/03).

EVIDENZIATO, allo stesso modo, che l'individuazione del valore delle aree edificabili costituisce una facoltà e non invece un obbligo per gli Enti locali, nell'ambito di un'imposta che deve formare oggetto di liquidazione e di auto versamento da parte del contribuente, per cui la mancata individuazione del valore di riferimento (così come nell'ipotesi di mancata comunicazione dell'intervenuta edificabilità, ai sensi dell'art. 31, comma 20 L. 289/2002) non potrebbe mai costituire una causa esimente dal pagamento dell'imposta, come peraltro confermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza del 2 luglio 2009 n. 15558.

RITENUTO in ogni caso necessario, al fine di effettuare l'attività di accertamento dell'IMU, individuare i valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, per tutti gli anni suscettibili di verifica tributaria nonché per l'anno corrente, per fare in modo che tali valori possano costituire un termine di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto versamento da parte dei contribuenti.

DATO ATTO che, a tal fine, si è provveduto ad affidare specifico incarico allo Studio Federico Oliva Associati – FOA di Milano, per l'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, suddividendo tali aree a seconda dei diversi ambiti urbanistici previsti dal P.G.T. approvato dal Comune di Pero con deliberazione di C.C. del 21 dicembre 2011 n. 58.

VISTA la perizia predisposta dallo Studio FOA di Milano in data 15 ottobre 2018, che viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, costituendo il presupposto tecnico definito dall'art. 5, commi 5 e 6 D.Lgs. 504/1992 per l'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale.

CONSIDERATO che in tale perizia è stato premesso che il mercato immobiliare della Lombardia è quello in migliore salute nel panorama italiano, in crescita per numero di compravendite residenziali (+ 12,8%) e presenta una eccellente tenuta anche nei valori economici e che, per il 2018, è confermata una prosecuzione del trend di crescita del volume di compravendite, che dovrebbe far registrare un ulteriore incremento del 16,7 per cento rispetto al 2017, tanto che in Lombardia le quotazioni dovrebbero aumentare dell'1,3 per cento nel 2018, con un rialzo costante che proseguirà fino 2020, senza, tuttavia, tornare agli standard pre-crisi.

CONSIDERATO che l'attività di valutazione effettuata in tale perizia ha tenuto conto del fatto che la metodologia valutativa delle aree edificabili ai fini IMU deve basarsi sui parametri definiti dall'art. 5, comma 5 D.Lgs. 504/1992, che sono i seguenti:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

ed in considerazione di quanto affermato dalla più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, secondo cui, ai fini della determinazione del valore imponibile delle aree edificabili ai fini I.C.I. e quindi IMU, «è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavato in base ai parametri vincolanti previsti dall'art. 5 D.Lgs. 504/1992, poiché tali criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi» (Cass. Civ., sentenza n. 14385/2010; conformi anche Cass. Civ. n. 8849/2010; n. 20256/2008; n. 15078/2004; n. 19515/2003).

CONSIDERATO che, nella perizia, per definire i valori attendibili per il calcolo della base imponibile IMU, si è ritenuta non praticabile e poco opportuna l'adozione di criteri di stima sintetico-comparativi con riferimento alle aree edificabili individuate nello strumento urbanistico di Pero, in quanto il mercato non presenta sufficiente statistica di dati di compravendita per beni simili scambiati sulla medesima piazza e periodo e inoltre perché molte previsioni presentano numerose differenze con la casistica recente riferibile allo stesso Comune o ai Comuni contermini.

CONSIDERATO che ai fini di una corretta valutazione delle aree edificabili si è pertanto ritenuto più opportuno adottare criteri che contemplino la trasformazione del valore del prodotto edilizio in valore del suolo e conseguentemente confermare la validità, a questo fine, della metodologia estimativa meglio nota come «Valore di trasformazione», inteso come differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo, metodologia peraltro già utilizzata in passato nelle precedenti stime svolte da altre società o professionisti in favore del Comune di Pero.

CONSIDERATO che la perizia ha evidenziato che a questo modello di calcolo fanno riferimento diverse formule largamente in uso e facilmente reperibili sulla manualistica e sulle pubblicazioni in tema, tra cui lo Studio FOA ha scelto di utilizzare il «Metodo Bensi», con ciò riferendosi ad un modello valutativo illustrato nelle sue pubblicazioni dall'Arch. Vittorio Bensi, uno dei massimi esperti nel campo delle perizie immobiliari.

CONSIDERATO che i principali parametri utilizzati dallo Studio FOA per individuare i valori di mercato attribuibili alle aree edificabili previste dal P.G.T. del Comune di Pero sono quindi i seguenti:

- assoggettabilità all'IMU delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come utilizzabili ai fini urbanistici nel P.G.T. adottato dal Comune con Deliberazione di C.C. del 30 giugno 2011 n. 35, in relazione alla vigente normativa regionale (sulla base del costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nella L. 248/2005 e nella L. 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. *edificabilità di fatto*), introducendo tuttavia specifici indici di adattamento del valore di mercato in relazione ai vincoli urbanistici insistenti sulle aree e alla loro concreta utilizzazione ai fini edificatori;
- analisi e determinazione dei singoli valori delle aree mediante il criterio del «*Valore di trasformazione*», che consente di determinare il valore delle aree edificabili come differenza tra il valore del prodotto edilizio realizzabile (individuato da indagine di mercato) e le spese che concorrono alla realizzazione del prodotto finale (costo di costruzione, oneri, progettazione);
- introduzione di una differenziazione dei valori tra aree libere (ormai poco presenti nel tessuto consolidato) ed aree occupate, con riferimento ad una applicazione differenziata per Superficie (Fondiarie o Territoriale) o per Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.);
- valutazione delle aree in relazione alla capacità edificatoria espressa, anche ove non relazionata all'effettiva superficie del fondo, a seguito dell'acquisizione o della cessione di capacità edificatoria a favore di altri terreni, con previsione della non imponibilità delle aree che – pur qualificate come edificabili dal P.G.T. – siano state di fatto private della propria capacità edificatoria, a seguito di cessione a favore di altre aree;
- valorizzazione delle aree esterne agli ambiti di trasformazione destinate a servizi e spazi pubblici, alle quali il principio perequativo del Piano attribuisce una capacità edificatoria, che viene generata al momento della cessione gratuita di tali aree al Comune e al trasferimento dei relativi diritti edificatori negli ambiti di trasformazione in aggiunta alla capacità edificatoria propria di ciascun ambito.

CONSIDERATO altresì che la perizia predisposta dallo Studio FOA ha evidenziato le seguenti specifiche in relazione ai criteri di valorizzazione delle aree edificabili:

- tenuto conto del livellamento dei valori avvenuto per effetto della migliore infrastrutturazione e accessibilità indotta negli ultimi anni dalle vicende urbane che hanno coinvolto il territorio comunale di Pero, diversamente da quanto indicato nelle perizie degli anni passati, si è ritenuto corretto non differenziare i valori tra gli ambiti nord e sud del centro di Pero, ma mantenere solo la distinzione con Cerchiate;

- per quanto la finalità della perizia non fosse quella di fornire un'analisi di dettaglio delle singole aree edificabili individuate dal P.G.T., bensì di individuare gli strumenti utili per permettere ai contribuenti e all'Ufficio di individuare il valore medio su cui deve essere versata l'imposta, ciò malgrado – con riferimento ai principali interventi definiti dal P.G.T. nei tessuti soggetti a piano attuativo, si è ritenuto opportuno, applicando i parametri di valutazione della Formula Bensi, definirne specificamente il valore attribuibile nel 2018, in considerazione del fatto che tali tessuti risultavano caratterizzati, al momento di redazione della perizia, da differenti stati di attuazione idonei ad incidere sulle successive valutazioni;
- ai fini valutativi sono state considerate anche le aree esterne agli ambiti di trasformazione destinate a servizi e spazi pubblici, alle quali il principio perequativo del P.G.T. attribuisce una capacità edificatoria pari a 0,30 mq/mq, che viene generata al momento della cessione gratuita di tali aree al Comune e al trasferimento dei relativi diritti edificatori negli ambiti di trasformazione, in aggiunta alla capacità edificatoria propria di ciascun ambito.

CONSIDERATO che la perizia predisposta dallo Studio FOA ha previsto l'introduzione di una serie di parametri correttivi dei criteri valutativi, adottati al fine di garantire una maggiore caratterizzazione delle aree, in funzione della loro valorizzazione sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, che possono determinare un adeguamento del valore venale in ragione di specifiche condizioni e vincoli, non presi in considerazione all'interno dei criteri di determinazione del valore di trasformazione, che vengono recepiti nell'ambito della presente deliberazione.

CONSIDERATO infine che la perizia predisposta dallo Studio FOA ha inteso individuare un criterio di possibile soluzione della problematica relativa alla valorizzazione ai fini impositivi delle aree edificabili ubicate all'interno del tessuto consolidato, che svolgano funzione pertinenziale a fabbricati già ultimati, calcolando il valore di tali aree sulla base della S.L.P. espressa e tenendo conto del rapporto tra la capacità edificatoria residua e quella già utilizzata per la realizzazione del fabbricato, a cui il Comune ritiene opportuno allinearsi, in attesa del recepimento di tale disposizione a livello regolamentare.

CONSIDERATO peraltro che, come correttamente esposto nella perizia, tutti gli elementi che dovessero incidere sulla valorizzazione delle aree edificabili, pur se richiamati nell'elaborato redatto dallo Studio FOA, dovranno essere provati da parte del contribuente, riportandoli nelle note della dichiarazione IMU, nonché fornendone la relativa documentazione probatoria in fase di eventuale accertamento da parte dell'Ufficio.

RITENUTO pertanto di dover recepire la metodologia di valorizzazione delle aree edificabili ed i valori conseguentemente espressi nella perizia redatta dallo Studio FOA, che vengono allegati alla presente deliberazione per farne parte integrante, al fine dello svolgimento dell'attività di accertamento dell'IMU e per poter costituire altresì un valore di riferimento per la determinazione dell'imposta dovuta in sede di auto versamento da parte dei contribuenti.

PRECISATO che tali valori devono peraltro intendersi come valori medi, pur se determinati in base alle effettive risultanze del mercato, e che, pertanto, a seguito dell'approvazione degli stessi, non si darà comunque luogo a rimborsi d'imposta nei confronti dei soggetti che abbiano provveduto a versare l'IMU sulla base di valori di mercato più elevati.

PRECISATO altresì che ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati.

RITENUTO che la competenza all'approvazione dei valori così individuati possa essere rimessa alla Giunta Comunale, non assumendo tale delibera valore regolamentare, ai sensi del combinato disposto delle norme di cui agli artt. 42 e 48 D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.), ferma restando la possibilità di fare ratificare la presente delibera da parte del Consiglio Comunale, per garantire una maggiore condivisione e conoscenza del deliberato da parte dell'Amministrazione.

RICHIAMATO il vigente Regolamento Comunale in materia di IMU approvato con deliberazione del C.C. n. 5 del 31 gennaio 2017;
Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e tecnico-contabile, resi dai rispettivi Funzionari Responsabili.

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese.

DELIBERA

DI RICHIAMARE tutte le considerazioni espresse in premessa per fare parte integrante e sostanziale della presente delibera.

DI INDIVIDUARE i valori venali in comune commercio ai fini IMU delle aree edificabili site nel territorio comunale sulla base della perizia trasmessa dallo Studio Federico Oliva Associati – FOA di Milano che viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, costituendo il presupposto tecnico definito dall'art. 5, commi 5 e 6 D.Lgs. 504/1992 per l'individuazione dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili site nel territorio comunale, a fronte del P.G.T. adottato dal Comune di Pero con deliberazione di C.C. del 30 giugno 2011 n. 35.

DI DARE ATTO che, nell'ambito di tale perizia, è stata adottata la metodologia estimativa meglio nota come «*Valore di trasformazione*», inteso come differenza tra il valore di mercato di un immobile dopo un processo di valorizzazione e il costo necessario per valorizzarlo, in analogia con quella già utilizzata in passato nelle precedenti stime svolte da altre società o professionisti in favore del Comune di Pero, avvalendosi del cd. «*Metodo Bensi*».

DI DARE ATTO che i principali parametri utilizzati dallo Studio FOA per individuare i valori di mercato attribuibili alle aree edificabili previste dal P.G.T. del Comune di Pero sono quindi i seguenti:

- assoggettabilità all'IMU delle aree a partire dal momento in cui le stesse sono state qualificate come utilizzabili ai fini urbanistici nel P.G.T. adottato dal Comune, in relazione alla vigente normativa regionale (sulla base del costante orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, confermato dalle norme interpretative sopra richiamate e contenute nella L. 248/2005 e nella L. 248/2006, secondo cui lo strumento urbanistico costituisce il parametro fondamentale per la discriminazione del carattere agricolo o edilizio del suolo espropriato, restando priva di rilevanza la sussistenza della c.d. *edificabilità di fatto*), introducendo tuttavia specifici indici di adattamento del valore di mercato in relazione ai vincoli urbanistici insistenti sulle aree e alla loro concreta utilizzazione ai fini edificatori;
- analisi e determinazione dei singoli valori delle aree mediante il criterio del «*Valore di trasformazione*», che consente di determinare il valore delle aree edificabili come differenza tra il valore del prodotto edilizio realizzabile (individuato da indagine di mercato) e le spese che concorrono alla realizzazione del prodotto finale (costo di costruzione, oneri, progettazione);
- introduzione di una differenziazione dei valori tra aree libere (ormai poco presenti nel tessuto consolidato) ed aree occupate, con riferimento ad una applicazione differenziata per Superficie (Fondiarie o Territoriale) o per Superficie Lorda di Pavimento (SLP);

- valutazione delle aree in relazione alla capacità edificatoria espressa, anche ove non relazionata all'effettiva superficie del fondo, a seguito dell'acquisizione o della cessione di capacità edificatoria a favore di altri terreni, con previsione della non imponibilità delle aree che – pur qualificate come edificabili dal P.G.T. – siano state di fatto private della propria capacità edificatoria, a seguito di cessione a favore di altre aree;
- valorizzazione delle aree esterne agli ambiti di trasformazione destinate a servizi e spazi pubblici, alle quali il principio perequativo del Piano attribuisce una capacità edificatoria, che viene generata al momento della cessione gratuita di tali aree al Comune e al trasferimento dei relativi diritti edificatori negli ambiti di trasformazione in aggiunta alla capacità edificatoria propria di ciascun ambito;
- previsione di una serie di parametri correttivi e di abbattimento, adottati ai fini di una maggior caratterizzazione delle aree in funzione della loro valorizzazione sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, che possono determinare un abbattimento del valore venale in ragione di specifiche condizioni e vincoli, non presi in considerazione all'interno dei criteri di determinazione del valore di trasformazione;
- previsione di una percentuale rapportata alla capacità edificatoria espressa in S.L.P. utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale, entro la quale l'area edificabile adiacente può essere considerata non autonomamente imponibile.

DI DARE ATTO che la perizia predisposta dallo Studio FOA ha evidenziato le seguenti specifiche in relazione ai criteri di valorizzazione delle aree edificabili:

- tenuto conto del livellamento dei valori avvenuto per effetto della migliore infrastrutturazione e accessibilità indotta negli ultimi anni dalle vicende urbane che hanno coinvolto il territorio comunale di Pero, diversamente da quanto indicato nelle perizie degli anni passati, si è ritenuto corretto non differenziare i valori tra gli ambiti nord e sud del centro di Pero, ma mantenere solo la distinzione con Cerchiate;
- per quanto la finalità della perizia non fosse quella di fornire un'analisi di dettaglio delle singole aree edificabili individuate dal P.G.T., bensì di individuare gli strumenti utili per permettere ai contribuenti e all'Ufficio di individuare il valore medio su cui deve essere versata l'imposta, ciò malgrado – con riferimento ai principali interventi definiti dal P.G.T. nei tessuti soggetti a piano attuativo, si è ritenuto opportuno, applicando i parametri di valutazione della Formula Bensi, definirne specificamente il valore attribuibile nel 2018, in considerazione del fatto che tali tessuti risultavano caratterizzati, al momento di redazione della perizia, da differenti stati di attuazione idonei ad incidere sulle successive valutazioni;
- ai fini valutativi sono state considerate anche le aree esterne agli ambiti di trasformazione destinate a servizi e spazi pubblici, alle quali il principio perequativo del P.G.T. attribuisce una capacità edificatoria pari a 0,30 mq/mq, che viene generata al momento della cessione gratuita di tali aree al Comune e al trasferimento dei relativi diritti edificatori negli ambiti di trasformazione, in aggiunta alla capacità edificatoria propria di ciascun ambito.

DI DARE ATTO che, a fronte della perizia predisposta dallo Studio FOA, il valore medio attribuibile alle singole aree edificabili risulta riportato nelle tabelle riepilogative della perizia predisposta dallo Studio FOA di seguito richiamate, che prevedono anche la specifica valorizzazione attribuibile ai principali interventi definiti dal P.G.T. nei tessuti soggetti a piano attuativo:

- TABELLA 1 – Valori del tessuto consolidato (€/mq di Sf);
- TABELLA 2 – Valori dei PA del tessuto consolidato (€/mq di St);
- TABELLA 3 – Valori degli Ambiti di Trasformazione (€/mq di St);
- TABELLA 4 – Valori degli Ambiti di Trasformazione con P.A. in corso (€/mq di St);
- TABELLA 5 – Valore delle Aree a servizi che cedono cubatura (€/mq di St);
- TABELLA 6 – Valori dei Piani Attuativi (€/mq di Slp);
- TABELLA 7 – Valori del tessuto consolidato (€/mq di Slp).

DI DARE ATTO che la perizia predisposta dallo Studio FOA ha previsto l'introduzione di una serie di indici correttivi dei criteri valutativi, al fine di garantire una maggior caratterizzazione delle aree in funzione della loro valorizzazione, sulla base delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, specificando che, in alcune casistiche, potranno essere utilizzati coefficienti di variazione del valore venale in ragione di specifiche condizioni e vincoli, non presi in considerazione all'interno dei criteri di determinazione del valore di trasformazione, che vengono recepiti nell'ambito della presente deliberazione nelle percentuali massime previste dalla perizia dello Studio FOA, in quanto più favorevoli ai contribuenti, e che vengono di seguito riepilogati:

1. A fronte della progressività dell'attuazione derivante dal P.G.T., in considerazione dello stato di avanzamento urbanistico del processo che porta all'edificazione di un'area, nell'ambito delle fasi di presentazione, adozione/approvazione e stipula di convenzione, si ritiene di determinare un correttivo rispetto al valore espresso in perizia per le singole aree, sulla base dei parametri di seguito riportati, ferma restando la possibilità di procedere con un ricalcolo del valore di perizia imputando nuovi valori ai diversi parametri della Formula Bensi.

Per l'avanzamento dell'iter di un Piano Attuativo si applicano i seguenti correttivi:

- adozione +5%
- approvazione +10%
- convenzione +20%

2. Negli ambiti ATR A, ATR B, ATR C nei quali è disciplinato che il 30 per cento della S.L.P. residenziale prevista sia destinata a edilizia residenziale con finalità sociali, quota che può essere quantificata e verificata solo in sede di pianificazione attuativa, potrà essere scontata la quota parte di S.L.P. destinata all'affitto concordato o moderato (lettera a), mentre potranno essere considerate le quote riservate all'affitto con patto di futura vendita e quelle da cedere in proprietà o in affitto a valori convenzionati, con un coefficiente ribassato del 20%;

3. Nel Tessuto consolidato, in presenza di vincoli gravanti su singole aree edificabili, per quanto gli stessi non siano idonei a condizionare il valore dell'area al momento dell'attuazione di fatto dell'intervento edificatorio, si ritiene di riconoscere una riduzione del valore nella fase precedente alla concreta attuazione dell'intervento, a fronte della riduzione dell'aspettativa di guadagno ove l'area dovesse venire ceduta a terzi prima della realizzazione urbanistica, ovvero in considerazione del minor valore riconoscibile ad aree analoghe che non siano caratterizzate da tali limitazioni potenziali, sulla base dei seguenti indici di deprezzamento, da applicare in relazione al valore individuato in perizia ai fini IMU:

a) Servitù

In presenza di servitù pubbliche insistenti sull'area verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **5%** del valore base per ogni servitù esistente, qualora le stesse risultino limitative della concreta utilizzazione dell'area;

b) Fondi interclusi

In presenza di un fondo intercluso, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **10%** del valore base, qualora la stessa risulti limitativa della concreta utilizzazione dell'area, ove sia necessaria l'individuazione di una servitù di passaggio per la sua concreta utilizzazione edificatoria, ove non realizzabile unitamente al fondo servente;

c) Particolare configurazione dell'area

Nel caso di aree edificabili di forma irregolare, ovvero che, a seguito del rispetto delle distanze minime previste dal P.G.T., non consentano una edificazione immediata, a prescindere dalle caratteristiche urbanistiche dell'area, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **15%** del valore base;

d) Fasce di rispetto

Nel caso di aree edificabili sulle quali insistano fasce di rispetto, o comunque siano presenti servitù di distanza, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **5%** del valore base per ogni fascia di rispetto presente, salvo che l'esistenza delle suddette fasce di rispetto non comprometta l'effettiva utilizzabilità dell'area a fini edificatori;

e) Aree libere inferiori ad una determinata superficie, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria

Per le aree libere edificabili di superficie inferiore a 200 mq, per le quali sia ipotizzabile soltanto la cessione di volumetria, verrà applicato un indice di deprezzamento pari al **50%** del valore base, computato sull'intera superficie dell'area.

Anche a tal fine, la valutazione di un'area edificabile viene effettuata con riferimento a tutte le particelle catastali adiacenti, riconducibili ad un unico proprietario (conformazione del cosiddetto «lotto»), tenendo presente che la presenza di strade e corsi d'acqua, questi ultimi solo se di considerevole importanza, interrompono la continuità del lotto e quindi la unica proprietà;

f) Clausola di salvaguardia

In caso di presenza di più vincoli distintamente considerati, ad eccezione di quello di cui al punto e), che forma oggetto di autonoma applicazione, gli indici di deprezzamento potranno formare oggetto di applicazione contestuale, calcolandoli non come sommatoria delle percentuali di riduzione, bensì come applicazione di ciascun indice sul valore residuo dell'area (cd. metodo a cascata), fermo restando che, anche in presenza di più vincoli individuati dalla presente deliberazione, la riduzione del valore dell'area edificabile non potrà in ogni caso essere superiore al **30%** del valore medio individuato in perizia.

DI DARE ATTO che la perizia predisposta dallo Studio FOA ha inteso individuare un criterio di possibile soluzione della problematica relativa alla valorizzazione ai fini impositivi delle aree edificabili ubicate all'interno del tessuto consolidato, che svolgano funzione pertinenziale a fabbricati già ultimati, riconoscendo che a tali aree può essere accordato un valore di mercato, tenendo conto del rapporto tra la capacità edificatoria residua e quella già utilizzata per la realizzazione del fabbricato.

Premesso che, ai fini dell'individuazione di tali aree, si dovrà tenere conto della definizione urbanistica di pertinenza (quindi come area a servizio dell'edificio principale conteggiata per la verifica della capacità edificatoria) e non invece della definizione tributaria di terreno pertinenziale (che presuppone una destinazione oggettiva ed immutabile a servizio del bene principale), si evidenzia che il Comune ritiene opportuno allinearsi alle indicazioni fornite dalla perizia dello Studio FOA, in attesa del recepimento di tale disposizione a livello regolamentare, stabilendo che:

- nel caso di lotti qualificati come pertinenziali caratterizzati da una superficie fino a metri quadrati, senza considerare l'area di sedime del fabbricato principale, 200 l'area edificabile qualificata come pertinenziale non sarà considerata autonomamente imponibile;
- nel caso in cui la superficie del lotto qualificato come pertinenziale sia superiore a 200 metri quadrati, viene altresì previsto che l'area edificabile qualificata come pertinenziale non sarà considerata in ogni caso autonomamente imponibile ove la capacità edificatoria ancora esprimibile, in termini di S.L.P., sia inferiore alla percentuale del **20%** di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza, da rapportarsi all'indice attuale e non a quello utilizzato al momento della realizzazione del fabbricato principale, per cui in tale ipotesi il valore dell'area edificabile verrà considerato compreso nella rendita catastale attribuita al fabbricato di cui costituisce accessorio, in considerazione del fatto che un incremento funzionale del 20% è contemplato da discipline derogatorie quali il Piano Casa;
- ai fini di tale calcolo, non verrà considerato il terreno che sia accatastato separatamente da quello su cui insiste l'immobile principale e che non sia contiguo a quest'ultimo, salvo che la particella sia stata considerata nell'ambito del lotto conteggiato ai fini edificatori per la realizzazione dell'immobile principale;
- ove, invece, la capacità edificatoria ancora esprimibile sia superiore alla percentuale del 20% di quella utilizzata per la realizzazione dell'immobile principale di cui l'area costituisce pertinenza, da rapportarsi sempre all'indice attuale e non a quello utilizzato al momento della realizzazione del fabbricato principale, l'area edificabile verrà considerata autonomamente imponibile ai fini IMU in relazione all'intera S.L.P. esprimibile.

In quest'ultima ipotesi, all'area edificabile pertinenziale verrà riconosciuto il seguente valore per ogni metro quadrato di S.L.P. ancora realizzabile:

Ambito	1 mq S.L.P = €
Tessuto urbano consolidato residenziale ad alta densità - Zone B1 (art. 15.2 dell'Elaborato RP_04) con $U_f = 1,0$ mq/mq - CENTRO	470,00
Tessuto urbano consolidato residenziale ad alta densità - Zone B1 (art. 15.2 dell'Elaborato RP_04) con $U_f = 1,0$ mq/mq - CERCHIATE	350,00
Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità - Zone B2 (artt. 15.2 dell'Elaborato RP_04) con $U_f = 0,67$ mq/mq - CENTRO	510,00
Tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità - Zone B2 (art. 15.2 dell'Elaborato RP_04) con $U_f = 0,67$ mq/mq - CERCHIATE	375,00
Tessuto urbano consolidato produttivo - Zone B/P (art. 16 dell'Elaborato RP_04) con $U_f = 0,8$ mq/mq	280,00
Tessuto urbano consolidato produttivo a normativa speciale - Zone B/P (art. 16.4 dell'Elaborato RP_04) con $U_f = 1,04$ mq/mq	280,00
Tessuto urbano consolidato terziario - Zone B/T (artt. 17 e 23 dell'Elaborato RP_04) - Commerciale - $U_f = 0,6$ mq/mq	380,00
Tessuto urbano consolidato terziario - Zone B/T (art. 17 dell'Elaborato RP_04) - Direzionale ricettivo - $U_f = 0,6$ mq/mq	405,00
Tessuto urbano consolidato terziario - Zone B/T (art. 17 dell'Elaborato) - Terziario Uffici - $U_f = 0,6$ mq/mq	490,00

DI DARE ATTO che le tabelle sopra riportate individuano le aree edificabili come previste dal P.G.T. vigente, sulla base di un elenco cui non può tuttavia attribuirsi valore esaustivo, per cui i proprietari di aree edificabili non individuate in elenco dovranno comunque ritenersi tenuti al versamento dell'IMU, secondo la normativa vigente, eventualmente desumendo i valori su cui determinare l'imposizione IMU per analogia rispetto a quelli di aree similari individuate nella tabella allegata.

DI STABILIRE infine che:

- per l'applicazione degli indici di deprezzamento sopra riportati, i proprietari saranno tenuti alla presentazione di una apposita autocertificazione, ai sensi dell'art. 47, comma 1 D.P.R. 445/2000; tale documento auto certificativo dovrà essere corredato da adeguata documentazione (planimetrie, relazioni, documentazione fotografica, ecc.) idonea a dimostrare la reale sussistenza dei requisiti determinanti la riduzione del valore dell'area edificabile;
- eventuali versamenti effettuati sulla base di valori di mercato più elevati, superiori a quelli sopra determinati, saranno ritenuti congrui e non potranno essere oggetto di rimborsi d'imposta;
- ai contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune sarà rimessa la possibilità di provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili dagli stessi possedute, a seguito della presentazione al Comune di una apposita documentazione, che dovrà formare oggetto di specifica valutazione da parte del Comune all'atto dell'accertamento del maggior valore, nel caso in cui non si ritenessero congrui i minori valori ivi indicati;
- tutti gli elementi che dovessero incidere sulla valorizzazione delle aree edificabili, pur se richiamati nell'elaborato redatto dallo Studio FOA, dovranno essere provati da parte del contribuente, riportandoli nelle note della dichiarazione IMU, nonché fornendone la relativa documentazione probatoria in fase di eventuale accertamento da parte dell'Ufficio;
- a fronte di atti pubblici riportanti valori superiori a quelli di cui alla presente tabella, gli stessi dovranno essere assunti a riferimento per il calcolo dell'imposta dovuta.

DI DARE ampia diffusione alla presente, mediante avvisi pubblici, comunicati stampa e pubblicazione sul sito *internet* comunale.

SUCCESSIVAMENTE DELIBERA

DI DICHIARARE, con separata votazione unanime favorevole, il presente atto immediatamente esecutivo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 D.Lgs. 267/2000.

ALLEGATI:

- Pareri ai sensi art. 49 del D.lgs. 267/2000;
- Perizia FOA valutazione aree edificabili Pero.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
Maria Rosa Belotti

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Fabio Campetti