

Comune di Cocquio Trevisago
Provincia di Varese

Via Roma,54

Tel 0332/975151
Fax 0332/700977

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

N° 3 del 06/02/2018

OGGETTO: IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) – COMPONENTE IMU – DETERMINAZIONE ALIQUOTE, DETRAZIONI E VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2018.

L'anno duemiladiciotto, addì sei del mese di Febbraio alle ore 21:00, nel Salone del Teatro della Società Operaia di Mutuo Soccorso in Caldana, Via Malgarini 3, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno notificato ai singoli Consiglieri si e' riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria Seduta **Pubblica**, di **Prima** convocazione.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	CENTRELLA DANILO	SI	NO	8	MORETTI MONICA	SI	NO
2	CASTELLINI GIANNI MARIO	SI	NO	9	CRUGNOLA MAURIZIO	SI	NO
3	BELLI ALDO	SI	NO	10	NIGRI LUIGI	SI	NO
4	BEVILACQUA ANTONELLO LUIGI	SI	NO	11	SAVOLDI MARIA LUISA	SI	NO
5	CARNIATO CLAUDIO	SI	NO	12	GRIFFINI VITTORIO	SI	NO
6	PASSERI DAVIDE	SI	NO	13	BALLARIN MARIO	SI	NO
7	FASTAME SARA	SI	NO				

PRESENTI: 13

ASSENTI: 0

Assiste Il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Conte

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza Dott. Danilo Centrella nella sua qualità di Il Sindaco ed espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

OGGETTO: IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) – COMPONENTE IMU – DETERMINAZIONE ALIQUOTE, DETRAZIONI E VALORE AREE EDIFICABILI ANNO 2018.

Relaziona il Vicesindaco Antonello Bevilacqua;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamati:

- il D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 attuativo degli artt. 2 e 7 della legge 5.5.2009, n. 42, in materia di federalismo fiscale municipale;
- l'art. 8 del D.lgs. n. 23/2011 di istituzione dell'imposta municipale propria (IMU) decorrente dall'anno 2014 in sostituzione, per la componente immobiliare dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi a beni non locali, e dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);
- il D.L. 6.12.2011, N. 201, come modificato con legge di conversione n. 214/2011 e ss.mm.ii. che ha anticipato, in via sperimentare, l'istituzione dell'imposta municipale a decorrere dall'anno 2012 (art. 13);
- la Legge n. 147/2013 (di stabilità) che ha previsto una complessiva riforma della fiscalità locale sugli immobili mediante l'introduzione dell'imposta Unica Comunale (IUC) fondata su due presupposti impositivi, uno costituito dal possesso di immobili e collegato alla loro natura e valore e l'altro collegato all'erogazione e fruizione di servizi comunali;

Rilevato che la IUC si compone dell'imposta municipale propria, di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, escluse le abitazioni principali. E di una componente riferita ai servizi che si articola nel tributo per i servizi indivisibili (TASI) a carico sia del possessore che dell'utilizzatore dell'immobile e nella tassa sui rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti a carico dell'utilizzatore del servizio;

Visto il comma 639 dell'art. 1 della legge 147/2013 che ha istituito nell'ambito dell'Imposta Comunale Unica il nuovo tributo per i servizi indivisibili dei Comuni (TASI) e ed il comma 677 del medesimo articolo, in forza del quale il Comune ha la facoltà di determinare le aliquote della TASI rispettando il vincolo per cui la somma delle aliquote TASI ed IMU per ciascuna tipologia di immobile non deve superare l'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'IMU al 31.12.2013 determinata in 10,60 per mille;

Richiamata la Risoluzione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle finanze n. 5/Df del 28.3.2013, con la quale è stato chiarito che a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 1 comma 380, della legge 228/2012, sono diventate incompatibili con la nuova disciplina dell'Imposta municipale propria le disposizioni che ammettano la facoltà per i Comuni di ridurre al di sotto dello 0,76% l'aliquota applicabile agli immobili ad uso produttivo appartenenti alla categoria catastale D, stante la presenza della nuova quota di riserva statale;

Richiamata la Circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 3/df DEL 18.5.2012, che evidenzia che il "Comune...., nell'esercizio della sua autonomia regolamentare, può esclusivamente manovrare le aliquote, differenziandole, sia nell'ambito della stessa fattispecie impositiva, sia all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie, Si deve, comunque, sottolineare che la manovrabilità delle aliquote deve essere sempre esercitata nel rispetto dei criteri generali di ragionevolezza non discriminazione" e che, in relazione agli alloggi regolarmente

assegnati dagli istituti autonomi case popolari, “il comma 9 dell’art. 13 del D.L. N.201 del 2011, prevede che i Comuni possono ridurre l’aliquota fino allo 0,4% nel caso di immobili posseduti da soggetti passivi IRES tra i quali rientrano anche i soggetti in commento”;

Atteso che la Legge 28.12.2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) è nuovamente intervenuta a normare le componenti IMU e tasi DELL’Imposta Unica Comunale (IUC)

Considerato che le principali novità introdotte in materia di IMU, tutte di carattere obbligatorio, ossia applicabili senza la necessità che il Comune debba emanare disposizioni al riguardo sono:

- Riduzione IMU per abitazioni concesse in comodato d’uso gratuito a particolari condizioni (art. 1, comma 10): *“E’ riconosciuta una riduzione del 50% della base imponibile per unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli) che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l’immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all’immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune in altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9;*
- Modifica regole per l’esenzione dei terreni agricoli dall’IMU (art. 1 c. 13, c. 10, lett. c-d-, L. 208/2015 – si riportano solo le norme che interessano il Comune di Cocquio-Trevisago – Decorrenza dall’1/1/2016 – *Sono esenti i terreni agricoli ubicati nei terreni definiti come montani dalla circolare n. 9 del 16/6/1993 – Ritorno ai criteri validi fino al 2013;*
- Riduzione delle aliquote IMU per abitazioni locate a canone concordato (art. 1 comma 53). Per gli immobili locati a canone concordato di cui alla Legge 9.12.19978, n. 431 l’IMU determinata applicando l’aliquota stabilita dal Comune, è ridotta al 75% (riduzione del 25%);
- Esenzione delle unità immobiliari delle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- Esclusione dalla determinazione della rendita catastale degli immobili censiti nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, di macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo (c.d. “imbullonati”);

Vista la legge 27.12.2017, n. 205 ad oggetto “Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020” in particolare l’art. 1, comma 37 che proroga il blocco degli aumenti dei tributi e delle addizionali all’anno 2018, rispetto ai livelli deliberati per il 2015;

Visto l’art. 1, comma 169, della legge 27.12.2006, n. 296 secondo cui *“gli Enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del Bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all’inizio dell’esercizio purché entro il termine innanzi indicato hanno effetto dal 1° gennaio dell’anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno”;*

Richiamato il Decreto del Ministero dell’Interno 29.11.2017, pubblicato in G.U. N. 285 del 6.12.2017 con cui è stato differito al 28.2.2018 il termine per l’approvazione del bilancio di previsione 2018-2020, autorizzando, ai sensi dell’art. 163 del T.U.E.L. l’esercizio provvisorio;

Ritenuto di dover confermare per l'anno 2018 le medesime aliquote e detrazioni per abitazione principale IMU deliberate per l'anno 2015 con proprio atto n. 23 del 24.7.2015;

Richiamata al deliberazione consiliare n. 15 del 16.7.2014, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Regolamento per la disciplina della IUC;

Chiarito che, in base alla normativa succitata, l'IMU non è stata sostituita dalla TASI, ma è stata abolita solo per le abitazioni principali classificate in categorie catastali diverse dalle cat. A/1-A/8-A/9. Pertanto il detentore del bene immobile è soggetto passivo per entrambi i tributi nel rispetto del limite secondo il quale la somma delle rispettive aliquote non deve superare l'aliquota massima consentita ovvero 10,60 per mille;

Ritenuto opportuno approvare per le aree edificabili, ai fini dell'imposta municipale propria, i valori venali medi indicativi come sotto riportati e distinti per ambiti residenziali, produttivi e terziari/commerciali:

AMBITI RESIDENZIALI	UTILIZZAZIONE Fondiarie/Territoriale	VALORE
Media densità	0,8 mc/mq	€ 80,00/mq
Bassa densità	0,6 mc/mq	€ 60,00/mq
Interesse paesistico	0,5 mc/mq	€ 50,00/mq
Verde privato	0,3 mc/mq	€ 30,00/mq
Soggetti a PcR	0,9 mc/mq	€ 63,00/mq
	0,7 mc/mq	€ 49,00/mq
	0,6 mc/mq	€ 42,00/mq
Soggetti a Piano Attuativo	1 mc/mq	€ 50,00/mq
	0,5 mc/mq	€ 25,00/mq
Di compensazione	0,4 + 0,3 mc/mq	€ 35,00/mq
Trasformazione TR2	0,53 mc/mq	€ 27,00/mq
Trasformazione TR1	Caso particolare non standardizzabile in funzione delle diverse modalità attuative previste dal Documento di Piano	

AMBITI PRODUTTIVI	UTILIZZAZIONE Fondiarie/Territoriale	VALORE
Completamento	0,65 mq/mq	€ 80,00/mq
Soggetti a PcP	0,80 mq/mq	€ 69,00/mq
Soggetti a PA	0,80 mq/mq	€ 50,00/mq

AMBITI TERZIARI/COMMERCIALI	UTILIZZAZIONE Fondiarie/Territoriale	VALORE
Completamento	0,65 mq/mq	€ 100/mq
Soggetti a PA	0,65 mq/mq	€ 50/mq

Ritenuto, per quanto precede, di confermare, per l'anno 2018 le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) anno 2015;

Visto l'art. 13 del D.L. 6.12.2011, n. 201 convertito dalla legge 22.12.2011, n. 214 e successive modificazioni ed integrazioni;

Proceduto alla votazione resa per alzata di mano con il seguente esito:

Presenti n. 13, Votanti n. 9, Favorevoli n. 9, Contrari n. 0, Astenuti n. 4 (Nigri, Savoldi, Griffini, Ballarin);

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate e trascritte:

Di confermare per l'anno 2018 le aliquote per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) deliberate per l'anno 2015 con propria deliberazione n. 23 del 24.7.2015;

Di riassumere come segue le aliquote deliberate con l'atto sopra richiamato:

TIPOLOGIA IMMOBILE	ALiquOTA
Abitazione principale e relative pertinenze accatastate nelle categorie A/1 – A/8 – A/9	4‰
Altri fabbricati (tenuti a disposizione) e/o di tipo produttivo, diversi dall'abitazione principale	8‰
Aree edificabili	8‰

Di fissare, ai sensi dell'Art. 13, comma 10 del D.L. N. 201/2011 in € 200,00 la detrazione per abitazione principale soggetta ad IMU (Cat. Catastale A/1 – A/8 – A/9);

Di dare atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 10, della legge 208, è riconosciuta una riduzione pari al 50% della base imponibile su immobili concessi in comodato d'uso a parenti in linea retta entro il primo grado (genitori/figli), a condizione che:

- ✓ il contratto sia registrato,
- ✓ che il comodante possieda un solo immobile in Italia
- ✓ risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato;

il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante oltre all'immobile concesso in comodato possieda nello stesso Comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie A/1, A/8 e A/9;

Di approvare, ai fini IMU, il valore delle aree edificabili del Comune di Cocquio come indicate nella tabella di cui alle premesse che si intende qui integralmente riportata;

Di inviare copia della presente deliberazione al Ministero dell'Economia e delle finanze, Dipartimento delle finanze, entro i termini di cui all'art. 52, comma 2, del D.Lgs. n. 446/1997 e comune entro 30 giorni dalla data di scadenza del termine previsto per l'approvazione del bilancio di previsione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Proceduto ad autonoma votazione resa per alzata di mano con il seguente esito:

Presenti n. 13, Votanti n. 9, Favorevoli n. 9, Contrari n. 0, Astenuti n. 4 (Nigri, Savoldi, Griffini, Ballarin);

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Dott. Danilo Centrella

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Maria Conte

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il :
20/02/2018 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Maria Conte

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione diviene esecutiva il 06/02/2018

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

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

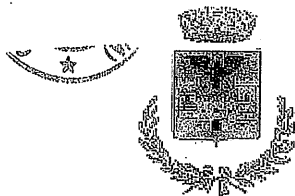
Cocquio Trevisago
Li, 06/02/2018

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Maria Conte

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Cocquio Trevisago
20/02/2018

Il Responsabile del Settore Affari Generali
Marco Bonavia



COMUNE DI COCQUIO TREVISAGO

Provincia di Varese
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Stima valori aree edificabili in base al PGT vigente.

In data 15 ottobre 2014, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L., è divenuto efficace il nuovo strumento urbanistico comunale, il Piano di Governo del Territorio, che ha reso edificabili alcune aree precedentemente classificate come agricole, ed ha modificato gli indici di edificabilità di alcune zone.

La normativa tributaria vigente prevede l'imposizione di IMU e TASI sulle aree edificabili e che, il corrispettivo dovuto è determinato applicando all'aliquota prevista la base imponibile dell'area fabbricabile che, ai sensi di quanto previsto "è costituita dal valore 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".

Considerata la difficoltà dei proprietari delle aree, di determinare un valore del bene, è richiesto a questo Settore di determinare dei valori minimi di riferimento.

Atteso che non è possibile effettuare una stima dei terreni a prescindere dalla loro effettiva localizzazione (accessibilità, prossimità ai servizi, morfologia, esposizione ecc...) si è operato effettuando una ricerca di mercato da cui risulta che:

- i prezzi di vendita di terreni edificabili residenziali variano da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 140,00 per ogni mc edificabile a destinazione residenziale;
- un'area a destinazione commerciale ha valore €/mq 120,00;
- non sono stati reperiti valori per aree a destinazione produttiva.

Sono stati poi confrontati i valori minimi determinati in alcuni Comuni vicini piuttosto simili, nello specifico: Cittiglio (riferito anno 2012), Gemonio (riferito anno 2013).

Da queste analisi si ritiene congruo stimare come valore minimo:

- terreni a destinazione residenziale € 100,00 per ogni mc edificabile
- terreni a destinazione produttiva €/mq 80,00 con edificabilità 0,65 mq/mq
- terreni a destinazione commerciale €/mq 100,00 con edificabilità 0,65 mq/mq

Si stabilisce poi un correttivo nel caso di ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, ovvero soggetti a realizzazione diretta da parte dei proprietari di opere di urbanizzazione primaria, pari allo 0,70 del valore a edificazione diretta, nonché per ambiti soggetti a Piano Attuativo, ovvero soggetti a realizzazione diretta da parte dei proprietari di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e cessione o monetizzazione aree, pari a 0,5 del valore a edificazione diretta. Analoga considerazione vale per l'Ambito di Trasformazione TR2 a destinazione residenziale, mentre l'Ambito di Trasformazione TR1 non è standardizzabile, in funzione delle diverse modalità attuative previste dal Documento di Piano.

Per gli ambiti destinati a servizi pubblici si rinvia alla determinazione del loro valore in rapporto al valore del diritto edificatorio ad essi assegnato.
I valori come sopra determinati sono riepilogati nella tabella allegata.



Il Responsabile del Settore
Gestione del Territorio
Petoletti geom. Laura

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Laura Petoletti", written over the typed name.

Cocquio Trevisago, gennaio 2018

PROPOSTA VALORI IN BASE AL PGT

AMBITI RESIDENZIALI

denominazione	I.f/I.t	valore
ambiti a media densità	0,8 mc/mq	80,00 €/mq
ambiti a bassa densità	0,6 mc/mq	60 €/mq
ambiti di interesse paesistico	0,5 mc/mq	50 €/mq
ambiti in verde privato	0,3 mc/mq	30 €/mq
ambiti soggetti a PcR	0,9 mc/mq	63 €/mq
	0,7 mc/mq	49 €/mq
	0,6 mc/mq	42 €/mq
ambiti soggetti a piano attuativo	1 mc/mq	50 €/mq
	0,5 mc/mq	25 €/mq
ambiti di compensazione	0,4+0,3 mc/mq	35 €/mq
ambito di trasformazione TR2	0,53 mc/mq	27 €/mq
ambito di trasformazione TR1	caso particolare non standardizzabile in funzione delle diverse modalità attuative previste dal Documento di Piano	

AMBITI PRODUTTIVI

denominazione	U.f/U.t	valore
ambiti di completamento	0,65 mq/mq	80 €/mq
ambiti soggetti a PcP	0,80 mq/mq	69 €/mq
ambiti soggetti a PA	0,80 mq/mq	50 €/mq

AMBITI TERZIARI/COMMERCIALI

denominazione	U.f/U.t	valore
ambiti di completamento	0,65 mq/mq	100 €/mq

ambiti soggetti a PA

0,65 mq/mq 50 €/mq

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto : IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) – COMPONENTE IMU –
DETERMINAZIONE ALIQUOTE, DETRAZIONI E VALORE AREE
EDIFICABILI ANNO 2018.


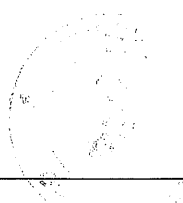
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Motivazione:

Li, 31/01/2018

Il Responsabile Settore
Giuliana Mirella Quajo



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Motivazione:

Li, 31/01/2018

Il Responsabile Settore
Giuliana Mirella Quajo

