



COMUNE DI CASORATE SEMPIONE
Provincia Varese

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 19 Reg.

Oggetto : APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE PROPRIA (IMU).

L'anno duemiladodici, addì ventotto del mese di febbraio alle ore 21,00, nella sala consiliare, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta pubblica di prima convocazione.

Risultano :

	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	QUADRIO GIUSEPPINA PIERA	SI	
2	PERAZZOLO ADRIANO	SI	
3	GRASSO MARCO CELESTINO	SI	
4	MARSON TIZIANO	SI	
5	MAGISTRALI MARIA ANGELA	SI	
6	DE FELICE ALESSANDRO	SI	
7	SARTI MARTA	SI	
8	BUDELLI MICHELE	SI	
9	NOVARINA GIUSEPPE	SI	
10	VEDOVATO ELENA	SI	
11	CATTORETTI VALERIA	SI	
12	COLELLA CATALDO	SI	
13	PERAZZOLO GIUSEPPE	SI	
14	TOMASINI ANDREA LUIGI	SI	
15	TAIANO RUBEN	SI	
16	CASSANI DIMITRI	SI	
17	MALVESTITO ALBERTO	SI	
	Totale nr.	17	

(g : giustificato)

Partecipa il Segretario Comunale dott. Leopoldo Rapisarda.

La Sig.ra Giuseppina Piera Quadrio, Sindaco, permanendo i requisiti di validità dell'adunanza dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto iscritto all'ordine del giorno.

Verbale del Consiglio Comunale n. 19 del 28/02/2012 ad oggetto : APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA COMUNALE PROPRIA (IMU).

SINDACO - Prego.

COLELLA - Siamo qui adesso per vedere appunto il regolamento in oggetto appunto sull'imposta municipale propria. È doveroso fare anche una premessa, questo regolamento deve essere appunto ovviamente discusso oggi e quindi deve essere di fatto poi, seguire il corso di approvazione, proprio perché è necessario proprio al passaggio successivo che è quello legato al bilancio comunale che andremo poi ad approvare. C'è da fare un'altra precisazione, questa nuova imposta ovviamente è ancora in corso di elaborazione dal punto di vista proprio della, visto che è una imposta che è stata, se vogliamo dire, rivista, in pratica sostituisce in qualche modo e comunque aggiorna l'Ici che era stata di fatto tolta, viene rimessa, però è ancora in corso appunto di elaborazione da parte proprio degli organi di governo e di Parlamento. Però di fatto deve essere comunque utilizzata, insomma deve essere già presa in considerazione da parte delle Amministrazioni. Nel nostro caso, ovviamente come nel caso che richiede proprio questa nuova imposta, viene chiesto ovviamente, come dire, un adeguamento di quelle che erano prima gli importi che venivano collegati all'Ici con un incremento ovviamente del 60% come quota che dovrà essere riconosciuta. Ovviamente a questo seguiranno poi, sia per la parte che riguarderà la prima abitazione che le seconde abitazioni o le aree fabbricabili, ci sono due distinguo diversi. Per quanto riguarda la prima casa e quindi l'abitazione, seguirà oltre a questo tipo di incremento che già è definito, ci saranno anche delle detrazioni. Le detrazioni nella fattispecie sono state identificate, anche queste per un periodo, quindi non saranno in questo caso necessariamente reiterate nel tempo ma è stata fissata una soglia diciamo iniziale, ovvero che la detrazione di € 200 come avveniva nella vecchia Ici e in più viene data una detrazione ulteriore di € 50 a figlio residente all'interno dell'abitazione per un'età fino a 26 anni in pratica, per due anni questo come lasso di tempo stabilito in questo momento. Viene data ai comuni discrezionalità per quanto riguarda l'applicazione dell'imposta legata prima casa avendo come soglia di riferimento il 4×1.000, ovviamente con la possibilità di crescere, di far crescere questa imposta di due punti in più o due punti in meno. Questo è in linea di massima quello che è stato definito. Mentre invece per quanto riguarda le seconde case, le aree edificabili, le attività commerciali o artigianali che siano, l'applicazione è pari al 7 e 60% sempre fermo restando quegli incrementi a cui facevo riferimento prima. Bisogna dire un'altra cosa che di questa imposizione ovviamente il 50% va direttamente allo Stato, questo proprio è stato definito in questo. Quindi all'interno del regolamento, quindi date queste indicazioni che sono sostanzialmente all'interno delle disposizioni diciamo normative, all'interno di questo cosa possono fare le Amministrazioni. Quindi noi all'interno del regolamento abbiamo, ripeto, in sede di stesura del regolamento abbiamo preso in considerazione due fattori, uno che sostanzialmente è quello che nessuno conosce, pur facendo anche, elaborando qualche calcolo e qualche simulazione diciamo così, esattamente quanto peseranno poi all'interno di quelle che saranno le casse comunali questa imposta, e per quanto riguarda la prima casa e per quanto riguarda tutte le altre imposizioni legate alle seconde case e alle aree fabbricabili. Quindi, non avendo chiaramente elementi di confronto perché proprio è una cosa nuova, ovviamente il primo anno sarà un anno chiamiamolo pilota. Quindi, diciamo, prendendo a riferimento quanto veniva già individuata come imposizione nell'Ici pensavamo, quindi questo lo verificheremo insieme, di mantenere quella come soglia di partenza. Ovviamente, valutato il primo anno come funzionerà questo meccanismo impositivo, verificheremo se poi ci saranno degli adeguamenti da fare. Quello che invece ci preme dire è che sicuramente, proprio perché è un'imposizione, quindi sicuramente va a gravare direttamente sulle tasche comunque dei contribuenti, perché questa è la legge, abbiamo cercato all'intero diciamo proprio dei passaggi del regolamento di individuare alcuni riferimenti a cui poter eventualmente fare delle considerazioni diverse. Mi riferisco in questo caso per esempio alla possibilità di incentivare un certo tipo di interventi, quindi se sarà possibile, adesso vado, avrete sicuramente avuto modo di verificare questi passaggi, ne abbiamo fatto uno per quanto riguarda il discorso delle aree edificabili, scusate, sulle pertinenze dei fabbricati già esistenti, mantenendo praticamente come taglio di riferimento gli ottocento metri che avevamo già stabilito in precedenza, e andando invece a tassare eventualmente la parte eccedente questa superficie. Fatto salvo, ovviamente, il volume asservito all'area. Questo l'abbiamo preso in considerazione per due motivi ben precisi, uno perché le nostre zone urbanistiche hanno diverse caratteristiche come incidenza volumetrica e quindi, giustamente, per non né penalizzare né avvantaggiare certe situazioni, si è cercato anche di fare attenzione proprio a questo passaggio. Quindi fatto salvo gli ottocento metri, la parte eccedenza va effettivamente verificata prima di andare a verificare una ulteriore imposizione. L'altro passaggio che

invece ci premeva attenzionare per quanto riguarda proprio la possibilità anche di incentivare quello che sarà il futuro del nostro patrimonio già costruito, e siccome ci riferiamo quasi sempre ad un patrimonio costruito, la possibilità eventuale di incentivare un certo tipo di interventi. Quindi facciamo riferimento per esempio a valori catastali decisamente bassi, per esempio nella zona, poi magari l'Assessore Grasso sarà più preciso su questo passaggio, hanno rendite catastali piuttosto basse però, se piuttosto che vedere degradare il nostro patrimonio, cosa che purtroppo è ahimè sotto gli occhi di tutti, però è chiaro è una proprietà privata, non possiamo intervenire di imperio, dobbiamo stimolare magari un certo tipo di attività, e quindi la possibilità magari di riqualificare certi ambiti premiandoli magari con la possibilità di, incentivandoli magari, abbassando quella che sarà poi l'imposizione Ici. Quindi pensavamo a delle formule che potrebbe essere quello legato per esempio alla certificazione energetica, quindi edifici con classi meritevoli, quindi dalle B alle A con un decremento ovviamente sempre nei termini legati a quello che la normativa consente, però magari di essere, di premiare questo tipo di sforzo. In realtà questo porta a riqualificare il fabbricato, sicuramente a cambiare la classe e la categoria del bene immobile e a questo punto comunque procedere verso non un degrado del patrimonio ma semmai quello di favorire una migliore, l'utilizzo al meglio del patrimonio, senza andare oltretutto invece a depauperare quelle che sono magari le zone ancora non edificate, perché sappiamo tutti che ormai l'edificato ce n'è più che a sufficienza, mentre invece il patrimonio esistente datato necessita invece di interventi. Quindi questa ci sembrava una buona opportunità. L'altro passaggio l'abbiamo fatto invece per quanto riguarda gli immobili dichiarati inagibili e comunque non utilizzati, anche in questo caso la possibilità eventualmente, al di là di quello che è la riduzione che viene prevista già di legge che, nel momento in cui sono dichiarati inagibili o comunque non utilizzabili o in corso di ristrutturazione per intenderci, devono eseguire una ristrutturazione, la possibilità di ridurre l'aliquota di imposizione proprio perché si da il tempo di adeguare questo bene, o se non lo si utilizza ovviamente non c'è motivo di far pagare un'imposizione piena, con la possibilità anche qui, eventuale, di valutare anche qui degli incentivi, ovviamente non incentivi come quelli che dicevamo prima, incentivi magari minori, post ristrutturazione. Quindi i tre anni che vigono per quanto riguarda il discorso legato al permesso di costruire o alla DIA che sia con una riduzione, se però mi fai un intervento comunque interessante, che non rientra però magari nelle casistiche che dicevamo prima, la possibilità magari di dare anche lì un bonus in riduzione rispetto alla tassazione. Quindi queste sono formule che ovviamente noi ci sentiamo in qualche modo di proporre perché capiamo che poi alla fine è comunque una imposizione e quindi avendo un margine di movimento cerchiamo di capire anche dove possiamo andare ad incidere. Io mi fermerei qui perché poi eventualmente; grazie.

GRASSO - Vorrei aggiungere solo alcune, un paio di cose. Intanto ribadisco il discorso delle aliquote senza, le ripeto giusto per ricordarle, comunque 4×1.000 di partenza per la prima casa con abbattimento o un aumento di due punti, quindi dal 4×1.000 al 6×1.000 oppure al 2×1.000 , e l'aliquota ordinaria che è il $7,6 \times 1.000$. È importanti questa sottolineatura perché quello che riguarda l'aliquota ordinaria, quindi tutto ciò che è seconda casa, tutto ciò che non è residenziale, quindi produttivi, artigianali, aree edificabili eccetera, tutto ciò che produce questa fetta di immobili che sono presenti sul territorio comunale va allo Stato, questo è importante da chiarire; perché? Perché a differenza dell'imposizione Ici che c'era fino all'anno scorso, comunque, se lasciami da parte un attimo il discorso prima casa, c'era la possibilità di riconoscere come prime case, ad esempio, gli appartamenti di proprietà dei genitori dati in comodato d'uso gratuito ai figli. Ciò non è più possibile farlo, lo vieta proprio espressamente la legge, a meno che non ci sia un contratto d'affitto regolarmente registrato e documentato, oppure un diritto reale di godimento trascritto nei registri immobiliari. Ciò però sempre a discapito dell'Amministrazione comunale, cioè è facoltà dell'Amministrazione ridurre quindi l'aliquota del $7,6 \times 1.000$ però lo Stato vuole comunque il 50% del $7,6 \times 1.000$, questo giusto per chiarire. Quindi quando l'Assessore Colella prima diceva che non abbiamo ancora il polso di quello che sarà l'incidenza sul bilancio comunale delle entrate riguardo all'IMU è perché non c'abbiamo realmente. Dovendolo fare per forza entro l'approvazione di questo bilancio e quindi entro il 31 marzo di quest'anno, è chiaro che dovremo comunque fare delle valutazioni a risultati ottenuti. Abbiamo delle proiezioni, abbiamo fatto delle proiezioni però sono troppo, come possiamo dire, comunque poco precise e variabili e quindi abbiamo bisogno di una sperimentazione. Certo è che comunque le agevolazioni di cui parlava l'Assessore Colella prima è forte intenzione dell'Amministrazione di portarle avanti, sia per quanto riguarda io direi anche contratti di affitto, quando ce ne sarà la possibilità di agevolare sicuramente, e poi per il recupero del patrimonio immobiliare esistente, sia per quello che è le ristrutturazioni, quindi il miglioramento di unità abitative oggi disabitate, sia per quanto riguarda il miglioramento delle prestazioni energetiche limitate però, è chiaro, alle classi B e alle classi A. Quindi quelle che chiedono magari un maggior impegno dal punto di vista economico che ripaga nel tempo e che viene premiato ulteriormente con un abbattimento di queste aliquote.

MALVESTITO - Io mi sono guardato un attimo il regolamento, cioè l'impronta, come già stato detto, mi sembra che ricalchi un po' quella dell'Ici, per cui a parte gli evidenti riferimenti ai decreti legislativi, comunque alla legge che è stata emanata con il decreto salva Italia, quelle chiaramente sono stati modificati in funzione. Una cosa che volevo chiedere a chiarimento; l'articolo ad esempio 4, io adesso sto evidenziando alcuni articoli che mi sembra necessitano magari di più chiarezza oppure magari di una specificazione in merito. L'articolo 4.1 ad esempio, dice che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione eccetera.

Dopo alla fine dice nonché ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. Adesso volevo capire questo, siccome quando veniva inviato il modulo ICI, all'interno venivano inseriti i valori delle aree fabbricabili identificati per comparti e per tipologia, quindi chiaramente quelli con i valori di edificabilità più alti avevano un valore maggiore e gli altri inferiore.

Valgono ancora quelli precedenti come valori o meno, o viene rifatto?

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

MALVESTITO - Non si sa ancora. Poi, un'altra domanda che volevo rivolgere era questa, che è un po' ambiguo, diciamo potrebbe essere interpretato in una maniera piuttosto che un'altra. Qua dice in caso di passaggio di proprietà dell'area fabbricabile, se il prezzo di vendita risulta superiore a quello dichiarato farà fede il valore riportato nell'atto per l'anno di riferimento. Ma qui si fa riferimento all'atto notarile, atto di compravendita o all'atto nel senso documento, della documentazione?

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

MALVESTITO - No, ma il discorso è questo che, se non sbaglio, correggetemi se sbaglio, allo stato attuale c'è per l'Ici, erano emessi dei valori, erano indicati dei valori al metro quadro per, un valore diciamo così calcolato in base ad alcuni parametri che probabilmente ogni Amministrazione determina in funzione delle esigenze ecc. Da quello che capisco, se dal parametro risulta che l'area fabbricabile vale 1 e dall'atto di vendita risulta che vale 3, ci si rifà nei confronti del contribuente per il valore che è emerso?

Questo è un po' problematico perché diventa innanzitutto un controllo macchinoso perché bisognerebbe fare l'indagine presso tutti i notai d'Italia; primo. Secondariamente mi sembra una cosa un po' anomala.

Era già presente anche prima come Ici, perché questo mi sfuggiva; era già presente anche prima?

Cioè se possiamo chiarire il punto forse è meglio. Poi, un'altra cosa, già nell'Ici al tempo era presente anche questo discorso, dall'Ici potevano essere esenti, potevano essere esclusi i fabbricati che hanno, che erano in condizioni di inagibilità. Allora, se un fabbricato ad esempio è inagibile, a questo punto si tiene conto del valore venale del terreno oppure tutto il complesso è esentato? Perché, in estrema ratio alcune volte è maggior il valore venale del terreno piuttosto che il valore con su il fabbricato. Per cui uno ha il fabbricato inagibile, ipotizziamo un fabbricato industriale, tanto per dare una dimensione maggiore, gli viene esentata l'IMU però deve pagare il valore del suolo per cui rischia che paga magari tre volte di più, per cui è così come l'ho interpretato io la norma? Magari se potete darmi una risposta. Per il resto sono cose di normale amministrazione per cui non ho niente da eccepire o da fare considerazioni in merito.

GRASSO - Per quanto riguarda le prime due domande, i valori dei terreni, i valori dei terreni hanno una determinazione fatta dal comune di Casorate come dagli altri comuni per evitare la babele di dichiarazioni di valori diversi eccetera. È la legge che prevede che, a fronte di un valore superiore si debba pagare l'imposta sul valore superiore. Faccio un esempio, oltre ai trasferimenti, perché è difficile, siamo comunque lontani, lo sappiamo, siamo lontani da valori di mercato, e comunque il mercato è un soggetto, come posso dire, variabile che risente di diverse influenze. Quindi, di sicuro, un parametro di riferimento noi dovevamo, le Amministrazioni comunali lo devono dare, e su quello comunque, quello è il dato certo e come minimo è quello. È chiaro che se poi si fa un trasferimento, c'è un valore superiore, oppure, in teoria, anche quando si fanno le perizie per la rivalutazione delle aree per pagare l'imposta al 4%, 5% ed evitare poi le plusvalenze in caso di vendita, anche in quel caso lì bisognerebbe comunque rifarsi alla votazione effettiva dell'area. Non mi risulta che l'ufficio abbia mai fatto delle verifiche in questo senso, credo, non posso dire che non le farà. Un minimo di elasticità credo che ci sia. Per quanto riguarda i fabbricati inagibili è importante dire questo, non è sufficiente che il proprietario del fabbricato dica che è inagibile, deve essere dichiarato inagibile, e quello chiaramente ha un valore inferiore e quindi avrà una detrazione di imposta qualora ci sia la possibilità di fare la detrazione di imposta. Nel momento in cui diventa completamente inagibile passiamo nella casistica delle unità colabenti, esiste un termine catastale che identifica esattamente quelli che sono i fabbricati inagibili, che hanno una categoria speciale e non hanno un reddito.

PERAZZOLO G. - Una piccolissima correzione da fare all'articolo 4 comma 2, sono soggette a tassazione IMU, non Ici, è un errore, una svista. A parte questo, dove ci sono le agevolazioni, agevolazioni abitazione principale eccetera, non si fa cenno alle abitazioni cedute, come per l'Ici, a famigliari o altro.

Prevedete di inserirlo o lo fate poi con il regolamento applicativo nelle aliquote?

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

PERAZZOLO G. - *Ah, mi era sfuggito.*

() - (incomprensibile, intervento a microfono spento)

PERAZZOLO G. - *No, grazie, va benissimo.*

GRASSO - *Lo dicevo prima, l'unico caso in cui è possibile dare una agevolazione ai fabbricati dati, mi consenta il termine, in uso, in realtà non è così, sono quelli che hanno un contratto di locazione ben definito, oppure un diritto reale sulla proprietà che risulta trascritto nei registri immobiliari.*

E comunque la riduzione d'imposta è a scapito, tra virgolette, del comune, nel senso che comunque lo Stato, visto che incamera il 50% dell'aliquota ordinaria che è il 7,6 x 1.000 continuerà, a fronte di una riduzione nostra, rispetto al 7,6 x 1.000 continuerà ad incamerare il 50% del 7,6 x 1.000. Scusate questa ripetizione.

SINDACO - *Altri interventi? Metto ai voti. Favorevoli? Contrari? Nessuno. Astenuti? 4.*

Votiamo l'immediata eseguibilità. Favorevoli? Contrari? Nessuno. Astenuti? 4.

Dichiaro chiusa la seduta e buonanotte a tutti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITO quanto precede;

UDITI gli interventi dei Consiglieri Comunali come sopra riportati;

VISTA l'allegata proposta;

VISTO il parere favorevole espresso sulla proposta di deliberazione allegata alla presente, reso ai sensi dell'art. 49, c. 1, D.Lgs. n. 267/00, in ordine alla regolarità tecnica e contabile dal Responsabile del servizio interessato;

Con voti favorevoli n. 13, resi per alzata di mano da n. 17 consiglieri presenti dei quali n. 13 i votanti e n. 4 gli astenuti (Perazzolo G., Tomasini A.L., Taiano R., Cassani D.);

DELIBERA

- **DI APPROVARE** la proposta di deliberazione così come allegata alla presente;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento;

VISTO l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Con voti favorevoli n. 13, resi per alzata di mano da n. 17 consiglieri presenti dei quali n. 13 i votanti e n. 4 gli astenuti (Perazzolo G., Tomasini A.L., Taiano R., Cassani D.);

DELIBERA

- **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile.

PARERI ESPRESSI DAI FUNZIONARI RESPONSABILI IN ORDINE ALLE COMPETENZE LORO ATTRIBUITE

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile Settore Servizi Generali e Finanziari

f.to Roberta Ferrari

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

f.to Giuseppina Piera Quadrio

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Leopoldo Rapisarda

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale dichiara che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 21/03/2012 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 04/04/2012.

Casorate Sempione, 21/03/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Leopoldo Rapisarda

La presente deliberazione è stata dichiarata di immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, DLgs. 18/08/2000 n. 267.

Casorate Sempione, 21/03/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Leopoldo Rapisarda

La presente copia per uso amministrativo è conforme all'originale.

Casorate Sempione, 21/03/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Leopoldo Rapisarda
