

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA LOMBARDIA

MILANO

MOTIVI AGGIUNTI

nel ricorso n. 2670/2013 pendente avanti alla sezione III

nell'interesse della **GREEN OASIS S.r.l.** con sede in Milano, Piazza Castello n. 26 (codice fiscale e partita I.V.A. n. 06994660964 - C.C.I.A.A REA MI-1928043) nella persona dell'amministratore unico ing. Fulvio Claudio Monteverdi nato a Milano il 21 luglio 1948 (codice fiscale: MNTFVC48L21F205E) rappresentata e difesa dagli avvocati Marco Luigi di Tolle (codice fiscale DTL MCL 50D16 F205N - partita I.V.A. n. 03186930156) e Flavio Verri (codice fiscale VRR FLV 73E29 F205K - partita I.V.A. n. 05521440965) del Foro di Milano ed ivi elettivamente domiciliata presso il loro studio in Via Cappuccio n. 13, come da delega a margine del presente atto, i quali ultimi dichiarano congiuntamente di voler ricevere le comunicazioni di cancelleria al seguente numero di fax +39 02 76009394 e/o all'indirizzo di posta elettronica certificata: marco.ditolle@legalmail.it.

- ricorrente -

contro

COMUNE di BASIGLIO della Provincia di Milano, nella persona del Sindaco pro tempore Eugenio Patrone, elettivamente domiciliato presso il difensore costituito avv. Veronica Dini in Milano, via G. Fiamma n. 27, dandone ad esso notifica anche presso la sede comunale in Basiglio, Piazza Leonardo da Vinci n. 1 (CAP 20080)

- resistente -

dandone notifica

per quanto occorrer possa, alla **IMMOBILIARE LEONARDO s.r.l.** con sede legale in Milano, via Gaetano Negri n. 4, nella persona del legale rappresentante pro tempore,

per l'annullamento

della deliberazione di Giunta Comunale di Basiglio in data 30 gennaio 2014 n. 14, mai notificata e pubblicata all'Albo Pretorio dal 12 al 27 febbraio 2014, avente ad oggetto «Rettifica delibera di G.C. n. 78 del 10.07.2013 avente ad

DELEGA: Io sottoscritto Ing. Fulvio Monteverdi nella mia qualità di legale rappresentante pro tempore della società Green Oasis s.r.l. delego a rappresentare e a difendere detta società nel presente giudizio in ogni suo grado e fase, con tutte le facoltà di legge ivi compresa quella di rinunciare agli atti, transigere e quietanzare, chiamare in causa terzi, proporre motivi aggiunti, farsi sostituire da altro procuratore e nominare altri procuratori cui sono fin d'ora conferiti analoghi facoltà e poteri e di cui sin d'ora si dà per rato e valido l'operato, congiuntamente e disgiuntamente, gli Avv.ti Marco Luigi di Tolle e Flavio Verri del Foro di Milano, conferendo loro ogni più ampia facoltà di legge.
 Eleggo domicilio presso il loro studio in Milano, Via Cappuccio n. 13.
 Milano, 23/4/14

Green Oasis s.r.l.
 Il Legale Rappresentante
 Ing. Fulvio Monteverdi

E' autentica
 Avv. Marco Luigi di Tolle

Avv. Flavio Verri

oggetto "Attribuzione valore venale delle aree edificabili ai fini I.C.I. ed I.M.U."» e della «Relazione e criteri di stima per la determinazione del valore delle aree 2013» allegata a detta deliberazione e dalla medesima approvata (doc. 13), nonché di ogni altro atto o provvedimento connesso, preordinato, presupposto o conseguente.

IN FATTO

I Si richiama integralmente la narrativa di fatto di cui al § I del ricorso introduttivo del presente procedimento, da aversi qui per riportata e trascritta. A suo completamento, si aggiunge che è ora pendente avanti alla sezione II del T.A.R. Lombardia un altro ricorso corredato da motivi aggiunti (n. 741/2014 reg. ric.), che censura ripetuti ed illegittimi provvedimenti comunali attraverso i quali è stata paralizzata la trasformazione edilizia dell'ambito AT01, ossia delle medesime aree considerate dai provvedimenti impugnati nel presente giudizio ai fini tributari. In osservanza del disposto ex art. 3, c. 2 del c.p.a., si rinvia perciò a tali atti, che vengono qui prodotti in copia (doc. 14 e 15).

Ivi è debitamente evidenziata l'imposizione alla società ricorrente di un improprio rapporto commerciale con l'Immobiliare Leonardo s.r.l., proprietaria dell'unico altro piano attuativo del PGT di Basiglio. La circostanza è consacrata nei verbali delle riunioni del 18.9.2013, 30.09.2013, 08.10.2013, 13.11.2013 (doc. da 16 a 19 compreso), quando l'amministrazione ha richiesto alla ricorrente di trattare la cessione dei suoi beni, previa diminuzione del suo sviluppo edificatorio, alla suddetta società. In particolare rilevano al riguardo tre verbali, ossia quelli del 18 settembre, del 30 settembre e quello del 18 novembre 2013 (cfr. doc. 16, 17 e 19).

Infatti nel primo si legge che il Sindaco ha prospettato di aver *di fronte un PGT che vede due distinti attori proponenti di piani attuativi, la cui omogeneità architettonica e paesistica comporta una sovrapposizione nella scelta di alcune risoluzioni strategiche più compatibili con un solo interlocutore* (cfr. doc. 16). Dal secondo (doc. 17) si desume che la società ricorrente ha dato seguito alla richiesta, prendendo *contatto con l'altro operatore (Dott. Paolo Berlusconi) che si è dimostrato disponibile a valutare*

delle ipotesi alternative. Nel terzo verbale (cfr. doc. 19) è infine espressa a chiare lettere la preferenza comunale per un unico interlocutore per l'esecuzione del PGT attuale, come richiesto dal Comune. Di seguito è poi precisato che: *in questa ipotesi Green Oasis procederebbe a vendere a Immobiliare Leonardo l'area AT01. A tal proposito Green Oasis ipotizza un accordo sostitutivo (L. 241/1990) con il Comune in cui venga accertato alla Green Oasis la possibilità di realizzare 15.000 mq. al posto dei 30.000 mq. previsti dal PGT vigente. In seguito essi verranno sommati a quelli già previsti ad Immobiliare Leonardo nel momento in cui diventerà proprietaria dell'area individuata come AT01 ex golfino. La volumetria totale dell'unico interlocutore sarà poi ridistribuita sul territorio in base ad una revisione del Documento di Piano.*

Al mancato perfezionamento del descritto accordo commerciale hanno fatto temporalmente seguito un provvedimento tecnico (doc. 20) e una delibera di consiglio comunale che hanno illegittimamente rigettato la proposta di piano attuativo della società ricorrente. Esse sono appunto oggetto dell'impugnativa n. 741/2014 reg. ric. e di un imminente esposto all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato che sarà prodotto in giudizio. Dette circostanze assumono rilevanza anche nel presente giudizio, per quanto si dirà più oltre.

II Il Comune di Basiglio, con la deliberazione qui impugnata, ora apporta delle rettifiche alla deliberazione consiliare già impugnata, relativa la valutazione delle aree fabbricabili ai fini I.C.I. ed I.M.U.. A ciò provvede premettendo nel corpo del provvedimento di aver esaminato *la nota a firma dell'Immobiliare Leonardo s.r.l. del 16.09.2013 e pervenuta al prot. gen. in data 18.09.2013 n. 13675, con la quale la stessa evidenziava, tra l'altro alcuni errori materiali contenuti nella predetta deliberazione di G. C. n. 78/2013 e il ricorso della società Green Oasis s.r.l. pervenuto al prot. gen. in data 11.11.2013 n. 16293, contro il Comune di Basiglio, per l'annullamento della deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 10.07.2013. Ammette poi che nel calcolo del valore delle aree è stato applicato sempre il contributo di costruzione minimo (€ 48,30) indipendentemente dalla reale collocazione delle aree stesse nella zona di*

riferimento e che pertanto si rende necessario applicare il contributo di costruzione in maniera corretta e conclude che a seguito di ulteriori approfondimenti si è reso necessario apportare alcune ulteriori correzioni, puntualmente specificate nella allegata nuova relazione tecnica.

Per quanto concerne l'ambito AT01, i coefficienti della complessa formula di calcolo che appaiono modificati in conseguenza della volontà così espressa, sono tre:

PAR.	SIGNIFICATO	ANNO	D. 78/2013	D. 2/2014
P	prezzo di mercato di fabbricati di nuova edificazione, rilevamento OMI	2013	€ 3.100/mq.	€ 3.000/mq.
Kuu	Costo di urbanizzazione, comprensivo degli oneri ex lege n. 10/77 (assunto uguale al valore unitario al mq.).	da 4/7/2012 per 2013	€ 167,40/mq. € 167,40/mq.	€ 189,04/mq. € 191,93/mq.
r	Tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine	da 4/7/2012 per 2013	0,005	0,007

La conseguenza è che, rispetto alla precedente deliberazione, il valore venale delle aree di proprietà della ricorrente, determinato dalla delibera n. 78/2013 in € 345,44/mq. si riduce ad € 301,44 per il periodo dal 4 luglio 2012 al 31 dicembre dello stesso anno e diminuisce ulteriormente ad € 273,77 per il 2013.

III A parziale differenza della delibera n. 78/2013, quella ora impugnata non provvede esplicitamente nel senso di disporre dei parametri di riferimento *in modo tale che non siano sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato* (cfr. doc. 1, pagina 2). Essa si autoqualifica diversamente, affermando che *la presente deliberazione è un atto interno finalizzato ad autolimitare il potere di accertamento del settore Ragioneria e Entrate*.

L'allegata relazione tecnico estimativa considera ancora una volta i beni della ricorrente come aree edificabili e ne effettua la valutazione col c.d. metodo di *stima sul valore di trasformazione* il quale, in termini sintetici, impone di prevedere i ricavi di vendita del prodotto immobiliare finito e di risalire al

valore dell'area deducendo da detto importo tutti i costi ed oneri necessari per la creazione del prodotto, nonché applicando dei coefficienti correttivi temporali proporzionati al tempo necessario per completare la realizzazione. La relazione relativa al provvedimento qui impugnato, inoltre, considera solamente il periodo temporale successivo al 4 luglio 2012, data di adozione del Piano di Governo del Territorio, e non apporta nessuna modifica o integrazione a quanto stabilito nella precedente delibera n. 78/2013 per il periodo intercorrente tra il 1 gennaio 2011 e il 3 luglio 2012.

Neppure la deliberazione n. 14/2014 determina poi alcuna differenziazione di valori collegata all'approvazione e alla entrata in vigore del P.G.T. (rispettivamente: 28 novembre 2012 e 6 febbraio 2013), né attribuisce rilevanza economica al combinato disposto dell'articolo 23 delle norme di attuazione del Piano delle Regole e del capitolo 7 della relazione del Documento di Piano, secondo il quale i beni si devono considerare inedificabili sino all'approvazione del piano attuativo. In più, la stima effettuata non considera mai come rilevante la data del 1 gennaio di ciascun anno a cui è riferita la singola valutazione.

Ne consegue che, nonostante le riduzioni dei valori immobiliari stabilite, anche la deliberazione n. 14/2014 provvede in modo illegittimo, manifestamente illogico e irrazionale. La società ricorrente ha quindi interesse a impugnarla in quanto lesiva in quanto vincola sin d'ora gli uffici a rettificare le autoliquidazioni I.C.I. ed I.M.U. ove le stesse non si adeguino, come sicuramente avverrà, ai valori indicati dall'amministrazione.

Ciò premesso, la Green Oasis S.r.l., ut supra rappresentata ed assistita, qui s'affida ai seguenti motivi di

DIRITTO

-(A)-

Il presente capo è dedicato alla proposizione di nuovi motivi di gravame, parzialmente ricollegabili al settimo motivo del ricorso introduttivo, ma che deducono nuovi ed autonomi profili d'illegittimità illustrabili come segue.

1) Eccesso di potere per sviamento perseguito attraverso la violazione e falsa applicazione dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005

n. 12. Eccesso di potere per disparità di trattamento difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, irragionevolezza, illogicità manifesta e difetto di motivazione. Violazione e falsa applicazione del combinato disposto dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 in relazione agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2001 n. 23 e dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201. Violazione e falsa applicazione degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della legge 7 agosto 1990 n. 241. Violazione del principio di proporzionalità.

Come si è visto nella narrativa di fatto, l'amministrazione resistente ha posto in essere dei comportamenti inequivocabilmente diretti a convincere la comparente a rinunciare al suo progetto di sviluppo edilizio e cederlo alla Immobiliare Leonardo S.r.l. (cfr. doc. da 16 a 19 compreso). In seguito la Green Oasis S.r.l. ha effettivamente attivato una prima trattativa di massima che, tuttavia, non si è concretizzata in alcun accordo. I fatti richiamati coincidono temporalmente col periodo in cui il Comune di Basiglio, smentendo un parere tecnico positivo ex art. 14 della L.R. n. 12/2005 già da tempo rilasciato alla ricorrente (cfr. doc. 21) ha illegittimamente sottoposto ad una seconda istruttoria il progetto di piano attuativo dell'ambito AT01 protocollato il 25 febbraio 2013. Tale istruttoria si è conclusa con ben due provvedimenti di rigetto praticamente identici, rispettivamente consistenti in una relazione tecnica negativa (cfr. doc. 20) e in una delibera di consiglio comunale (doc. 22). Al riguardo sono state così proposte le impugnative pendenti avanti alla seconda Sezione di questo stesso T.A.R. sub n. 741/2104 reg. ric. (cfr. doc. 14 e 15), mediante le quali è stata lamentata l'improprietà dei descritti comportamenti.

Analizzando il testo della deliberazione consiliare qui impugnata, ci si avvede ora che anch'essa è un ulteriore testimonianza di un rapporto tra l'Immobiliare Leonardo S.r.l. e il comune di Basiglio che, per prudenza ed eufemismo, ci limita a definire anomalo. Intanto la delibera n. 14/2014 è dichiaratamente assunta solo per accogliere un'istanza della Immobiliare Leonardo S.r.l., la quale avrebbe appunto evidenziato degli asseriti errori

materiali contenuti in quella precedente (n. 78/2013). Infatti il provvedimento, sebbene menzioni nelle premesse anche il ricorso al T.A.R. relativo al presente giudizio, poi non considera alcuna delle lagnanze giudiziarie della ricorrente. Di più: il contenuto di queste ultime non risulta neppure esser stato istruito e valutato, sicché il riferimento al *ricorso della società Green Oasis s.r.l. pervenuto al prot. gen. in data 11.11.2013 n. 16293* si risolve in una clausola di puro stile: la delibera ne evidenzia l'esistenza, ma poi ne trascura integralmente le richieste e, dichiaratamente, nulla valuta o accoglie al riguardo.

In secondo luogo, la delibera n. 14/2014, nell'accogliere le richieste della Immobiliare Leonardo S.r.l., applica tal quali le relative determinazioni anche ai terreni della comparente, sorvolando completamente sulla circostanza che la Green Oasis S.r.l. non ha mai invocato gli stessi benefici richiesti dall'altra società e anzi ha eccepito ben diversamente. In sostanza e per essere più chiari: la valutazione dei terreni della società ricorrente è stata abusivamente corretta in perfetta aderenza alle richieste dell'altro proprietario, dimenticando che quest'ultimo non aveva titolo alcuno ad incidere la riguardo ma, tutt'al più, poteva formulare richieste solo con riferimento ai beni di sua proprietà.

La circostanza è documentalmente provata. Basta infatti correlare la premessa relativa alla presentazione della *nota a firma dell'Immobiliare Leonardo s.r.l. del 16.09.2013 e pervenuta al prot. gen. in data 18.09.2013 n. 13675, con la quale la stessa evidenziava, tra l'altro alcuni errori materiali contenuti nella predetta deliberazione di G. C. n. 78/2013* (facciata 2 della delibera n. 2/2014) con la relazione tecnica approvata (ultime quattro facciate). Ivi si legge infatti che [1] la stima del valore venale per il periodo dal 4 luglio al 31 dicembre 2012 (€ 258,38/mq.) discende *da modifiche apportate in accoglimento dei suggerimenti degli istanti*, [2] anche quella relativa all'anno 2013 (€ 234,66/mq.) è determinata in accoglimento delle stesse richieste. Ed è evidente che con queste parole la deliberazione intende riferirsi solo a quanto richiesto dalla Immobiliare Leonardo S.r.l., sia perché la comparente non ha presentato nessuna istanza, bensì un ricorso totalmente trascurato,

sia perché il ricorso in questione non contiene nessuna richiesta corrispondente, quanto al contenuto specifico, al tenore del provvedimento di accoglimento.

A fronte di tutto ciò sembra impossibile non percepire che il provvedimento impugnato è afflitto da sviamento, in quanto esso non tende a rideterminare il valore venale delle aree della ricorrente al fine di una corretta determinazione del futuro tributo, bensì in conformità agli asseriti *desiderata* di un privato che non ha nessun titolo al riguardo. In tal senso è pure sintomatico che la rideterminazione produca una riduzione dei valori: se è vero da un lato che ciò riduce potenzialmente la base imponibile, è altrettanto vero che a ciò corrisponde una giustificazione alla riduzione del prezzo di mercato che la ricorrente potrebbe spuntare nella trattativa impostagli dal Comune.

Sembra altrettanto impossibile non rilevare che la delibera impugnata, da intendersi quale parziale revoca o annullamento della precedente n. 78/2013, è assunta in palese spregio degli articoli 21 quinquies e 21 nonies della legge 7 agosto 1990 n. 241, perché non tende al ristabilimento della legalità e al pubblico interesse, ma solo a soddisfare un interesse del privato imprenditorialmente concorrente rispetto alla Green Oasis S.r.l.. E' inoltre plateale la violazione degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201, alla luce delle medesime considerazioni.

Per altro profilo, le dedotte circostanze quanto meno evidenziano che il Comune di Basiglio già considera i terreni della Green Oasis S.r.l. e quelli della Immobiliare Leonardo S.r.l. come un unico compendio omogeneo che, conseguentemente, può esser valutato nel suo complesso con un solo identico metodo, trascurando le sensibili differenze morfologiche e di normazione del PGT esistenti tra l'ambito AT01 e AT02. In realtà è invece innegabile che l'ambito AT01 merita di esser considerato autonomamente e di esser valutato separatamente dall'altro, ovviamente applicando a suo favore le opportune diversificazioni metodologiche.

2) Altro profilo di eccesso di potere per sviamento perseguito

attraverso la violazione e falsa applicazione dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12. Eccesso di potere per contraddittorietà, disparità di trattamento difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, irragionevolezza, illogicità manifesta e difetto di motivazione.

Esiste un sostanziale rapporto di connessione e di pregiudizialità tra le censure dedotte nel giudizio n. 741/2014 reg. ric. e il presente procedimento. In quella sede, infatti, la Green Oasis s.r.l. ha lamentato che il Comune di Basiglio ha illegittimamente respinto un'istanza di approvazione di piano attuativo ed è intuitivo nella comune esperienza che il valore di un'area edificabile cresce quando la previsione urbanistica generale entra nella fase attuativa ma, nello stesso tempo, diminuisce quando l'attuazione è negata, quanto meno perché quella circostanza è interpretata dal mercato come una criticità pregiudizievole rispetto all'effettiva fattibilità dell'intervento edilizio. In sostanza, i provvedimenti impugnati nel giudizio n. 741/2014, una volta che ne sia riconosciuta l'illegittimità per non esser gli stessi assistiti da fondamento giuridico, vengono a costituire un elemento imprescindibile di valutazione del valore venale delle aree della ricorrente, di cui invece la delibera impugnata non tiene in alcun modo conto. Così articolata la censura, ci si riserva di documentare anteriormente alla discussione della presente impugnativa che effettivamente l'operato del Comune di Basiglio è stato illegittimo in sede di rigetto del piano attuativo, con la conseguenza che anche la deliberazione qui impugnata ne soffre irrimediabilmente.

L'insegnamento giurisprudenziale è infatti univocamente orientato nel senso che la determinazione dei valori immobiliari ai fini tributari operata dalle amministrazioni comunali non può mai ripudiare la determinazione diretta dell'effettivo prezzo rilevabile dal mercato. Se questa premessa è accertata e condivisa, è certamente ad essa consequenziale che una corretta stima deve prendere in considerazione tutte le caratteristiche favorevoli o pregiudizievoli relative all'immobile le quali, intuitivamente, determinano se non altro dei correttivi in aumento o in diminuzione sul valore base di mercato.

In particolare, non poteva quindi essere trascurata dal Comune, in ordine

alla fattispecie concretamente in esame, né la circostanza che la gestione amministrativa del progetto di piano attuativo protocollato il 25 febbraio 2013 era stata condotta in palese spregio delle regole procedurali e delle scadenze temporali né l'intervenuto rigetto del piano attuativo.

E' nella comune percezione di tutti, infatti, che qualsiasi trattativa commerciale per la vendita delle aree della società ricorrente è negativamente influenzata da una condizione di disordine amministrativo procedurale, sicché diviene impossibile concluderla a prezzo pieno. Per altro profilo, inoltre, il rallentamento ingiustificato ed illegittimo nell'iter d'approvazione del piano attuativo è sperequativo dal punto di vista temporale, con ulteriore deprezzamento dell'area della ricorrente.

-(B)-

Inoltre alcune altre fra le censure già proposte avverso la delibera 10 luglio 2013 n. 78 s'attagliano anche alla nuova deliberazione comunale che, tuttavia, ne impone una differente articolazione e delle argomentazioni integrative. In tal senso si svolgono qui di seguito i relativi motivi d'impugnazione.

3) Violazione e falsa applicazione del combinato disposto dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 in relazione agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201. Eccesso di potere generale, per difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, irragionevolezza e illogicità manifesta, sviamento, contrasto con precedenti provvedimenti e difetto di motivazione. Violazione del principio di proporzionalità.

L'area interessata dalla deliberazione impugnata era in origine classificata dal P.R.G. di Basiglio come zona omogenea "F1". Successivamente, e molto tempo fa, il bene è stato trasformato in campo pratica da golf corredato da alcuni edifici di servizio e, da quel momento, il Comune di Basiglio lo ha sempre stimato ai fini I.C.I. come ente urbano esistente. In effetti, come emerge dalle visure catastali già prodotte (cfr. doc. 2) l'immobile è da tempo iscritto al catasto comunale dei fabbricati come segue: categoria *D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)*. Sebbene si tratti

d'una attività sportiva che richiede ampi spazi liberi, è dunque indubbio che questi ultimi restano pur sempre un accessorio pertinenziale degli edifici esistenti (club house, ristorante, locali di vendita al pubblico delle attrezzature da golf ecc.).

Ciò premesso, la relazione peritale allegata alla delibera ha stimato i beni trascurando completamente la loro effettiva natura e la loro vera classificazione. Essi sono stati impropriamente trattati come una *area edificabile*, come dimostra il passaggio letterale, sintomaticamente inserito nel capitolo della relazione intitolato "*Aree edificabili: stima a costo di trasformazione del valore venale*", dove si afferma che *con l'applicazione dei criteri sopra indicati e applicando l'indice volumetrico territoriale pari a 1,05 si ottiene appunto il valore del bene.*

Tale operazione è del tutto illegittima, in quanto avviene in palese violazione del combinato disposto degli articoli 13, comma 3 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 (L. n. 214/2011) e 5, comma 2, 3 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504. Essi sanciscono infatti, che *...per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro...*, mentre il diverso criterio del *valore venale di comune commercio* è ammesso solo per le *aree fabbricabili* (e non certo per quelle già *fabbricate*).

Per un primo profilo, sembra in tutti i casi incontestabile che la nozione giuridica di *area fabbricabile*, correttamente intesa come suolo libero così catastalmente identificato, non coincide con quella di *fabbricati* (e *locali per esercizi sportivi*) se pur corredati da aree libere di pertinenza. Appare poi razionale e proporzionale che solo nel primo caso la legge abbia assunto il parametro di stima relativo alla fabbricabilità come determinante, ma nel secondo abbia preferito quello del valore catastale, privilegiando così il valore dell'esistente piuttosto che quello dei beni che potrebbero derivare da una successiva trasformazione del fabbricato. Infatti l'*area edificabile libera*

esprime solo la potenzialità della sua possibile trasformazione, mentre i *fabbricati* offrono un'alternativa tra possesso dell'esistente e solo potenziale possesso dell'eventuale bene derivante dalla trasformazione. Per quest'ultima fattispecie, dunque, la legge preferisce che si proceda alla tassazione del bene come esistente, stante il carattere subordinato ed eventuale dell'alternativa.

Ma, pur volendo disattendere l'illustrato argomento, sovviene un secondo profilo d'illegittimità, direttamente connesso con gli argomenti esposti nel secondo mezzo dei presenti motivi aggiunti. Si è visto infatti in quella sede che i beni della ricorrente sono destinatari di una previsione di DdP, con la conseguenza che il carattere dell'edificabilità è certamente programmato, ma non ha ancora prodotto un effetto conformativo del territorio (articoli 8, comma 3 e 10, comma 5 della legge 11 marzo 2005 n. 12 e articolo 32 delle norme di PdR del Comune di Basiglio). Orbene, è coerente con siffatta condizione giuridica dei suoli e dei fabbricati che la determinazione del valore venale di un bene sia effettuata sulla base dei valori catastali, trascurando invece gli effetti del processo urbanistico ancora in corso e non perfezionato.

Per un terzo profilo, la stima attraverso il *metodo della trasformazione*, altrimenti detto *sintetico comparativo* è, nel caso considerato, manifestamente illogica ed irrazionale perché si fonda su un concetto astratto (il presunto *valore delle aree*) e invece trascura completamente di considerare la realtà, secondo la quale si tratta di stimare *aree e fabbricati*. Cosa che, peraltro, è sempre avvenuta in passato: a comprova si producono qui la relazione di stima predisposta nell'anno 2002 e quella depositata dall'Agenzia del Territorio in un precedente contenzioso tributario *inter partes*, da cui emerge l'intervenuta attribuzione da parte del comune di separati valori ai terreni ed ai fabbricati, con riserva di sviluppare l'argomento nelle successive memorie difensive (cfr. doc. 10).

4) Ulteriore profilo di eccesso di potere generale, per difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, irragionevolezza e illogicità manifesta, sviamento e difetto di motivazione. Violazione del principio di proporzionalità.

Si obietta che pure la nuova relazione tecnica comunale è manifestamente erronea, illogica e irrazionale, ricorrendone così i vizi minimi che permettono al Collegio di censurarla, in quanto atto di carattere tecnico discrezionale. A tale riguardo si ribadisce la riserva di produrre apposita perizia di parte nella quale saranno evidenziati tutti gli aspetti critici.

In questa sede, se ne eccepiscono però già alcuni, da soli sufficienti a corroborare il motivo di gravame, sottolineando quanto segue:

(a) La nuova relazione peritale dell'amministrazione sembra aver corretto gli evidenti errori di calcolo già denunciati in ricorso relativamente alla quantificazione del c.d. contributo di costruzione (parametro "Kuu" della formula utilizzata). Pur tuttavia essa si aggancia ancora ai parametri tariffari deliberati dal Comune per il conseguimento di un normale titolo edilizio diretto, cioè non conseguente alla pianificazione attuativa.

Invece l'intervento della ricorrente sopporterà necessariamente degli oneri ben maggiori, quali risultano dalla relativa scheda di DdP (cfr. doc. 12). Da quest'ultima (pagina 48 del menzionato cfr. doc. 12) emerge che già solo lo standard strategico addossato alla ricorrente (ossia le opere qualificanti che si aggiungono all'urbanizzazione primaria e secondaria) è stimato dall'amministrazione stessa in € 110,00 per metro quadrato di superficie residenziale da costruire. Di tali maggiori oneri effettivi e ineluttabili, però, la stima operata dal Comune di Basiglio non tiene alcun conto. Il che è, innegabilmente, un ulteriore indicatore della sua illegittimità per irragionevolezza ed irrazionalità: in pratica gli oneri urbanizzativi dell'intervento sono definiti come se si trattasse di realizzare degli edifici residenziali soggetti unicamente al titolo edificatorio ex d.P.R. n. 380/2001, trascurando così completamente tutti gli oneri urbanistici aggiuntivi;

(b) la relazione di stima continua erroneamente ad ipotizzare che il tempo necessario per convenzionare l'intero intervento, ottenere i successivi titoli abilitativi edilizi e costruire tutti i manufatti privati e pubblici previsti per l'ambito ATo1 sia di cinque anni. Ciò si desume dalla circostanza che pure la nuova formula utilizza per la stima un coefficiente temporale correttivo in riduzione pari a cinque (parametro "n"). In realtà, la mole dell'intervento

vieta di immaginare che in un quinquennio si possa effettivamente concludere tutte le costruzioni, specie in una condizione di mercato come quella attuale, dove comprimere così tanto la realizzazione nel tempo significa in pratica creare un prodotto che resterà invenduto. Ma pur tralasciando questa prima considerazione, l'amministrazione comunale che, al momento di adozione della delibera impugnata già disponeva del progetto di piano attuativo depositato il 25 febbraio 2013, avrebbe dovuto riferirsi a quest'ultimo e non a dei dati astratti allo scopo di calcolare i tempi di sviluppo dell'operazione e, quindi, di definire il coefficiente correttivo. Ciò premesso, si osserva che la bozza di convenzione allegata al progetto di piano attuativo contempla un tempo di costruzione decennale (conforme quindi all'articolo 28 della L. 1150/1942), decorrente dalla futura stipula dell'atto e, soprattutto, prevede che questa realizzazione immobiliare avvenga in quattro lotti funzionali successivi nel tempo ognuno dei quali sarà poi composto da più lotti d'intervento. Quest'ultima è peraltro una caratteristica alla quale il Comune di Basiglio è già vincolato convenzionalmente, avendola accettata con la firma dell'accordo ex articolo 11 della l. n. 241/1990 stipulato inter partes il 24 maggio 2013, che qui si produce (cfr. doc. 11).

L'illustrata censura era già contenuta nel ricorso introduttivo ma, avuto riguardo alla nuova deliberazione comunale, essa assume ancora maggior pregnanza. E' invero fatto notorio che la crisi del mercato immobiliare ha continuato a permanere e, forse, si è addirittura acuita nel periodo di tempo intercorrente fra i due provvedimenti di cui è causa. A maggior ragione, pertanto, una stima del valore di comune commercio del futuro prodotto immobiliare della ricorrente, per essere coerente con l'articolo 5 comma 5 del decreto legislativo n. 504/1992 avrebbe dovuto riconnettersi ad uno sviluppo temporale realistico e, soprattutto, corrispondente a quello prospettato in concreto dal progetto di piano attuativo. Dunque la relazione peritale del Comune è illegittima in quanto irragionevole ed irrazionale.

Per la determinazione dei presunti ricavi derivanti dalla vendita delle unità immobiliari da realizzare nell'ambito AT01 la perizia oggi impugnata apporta

una lievissima modifica, riducendo il presunto valore di vendita degli alloggi di cento euro al metro quadrato per l'anno 2013. Tuttavia il provvedimento continua a considerare unicamente i prezzi massimi asseritamente rilevati dalla banca dati OMI - Agenzia delle Entrate, tralasciando che quella la banca dati non è l'unica fonte ufficiale esistente e attendibile. Ancora una volta, un minimo di prudenza ed attenzione avrebbe suggerito di esaminare anche le altre risultanze (OSMI-Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, Tecnocasa, Solez 4h, ecc.) allo scopo di accertare l'attendibilità del dato. In questo modo l'atto impugnato, ribadisce una sostanziale stabilità del prezzo di vendita degli alloggi nel tempo, mentre è ormai dato di comune conoscenza e percezione che l'attività immobiliare sta attraversando da qualche anno la peggior crisi del dopoguerra, con un sensibile decremento costante dei prezzi e una tendenza alla progressiva diminuzione ulteriore. Nel complesso la perizia comunale è dunque palesemente irragionevole, anche per ulteriori errori ed illogicità manifeste che ci riserva di meglio esporre in successive memorie.

-(C)-

Infine, la deliberazione di Giunta Comunale di Basiglio n. 14 del 30 gennaio 2014 è illegittima perché riproduce tal quali una parte dei vizi già dedotti avverso la precedente delibera 10 luglio 2013 n. 78. Di conseguenza si riproducono qui di seguito i corrispondenti mezzi d'impugnazione, come già articolati in ricorso.

5) Violazione e falsa applicazione del combinato disposto degli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504. Eccesso di potere generale, per difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, irragionevolezza e illogicità manifesta, sviamento e difetto di motivazione. Violazione e falsa applicazione degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201.

Secondo le vigenti disposizioni in materia, come in epigrafe indicate, la determinazione dei valori immobiliari ai fini I.C.I ed I.M.U. deve essere sempre stabilita e cristallizzata alla data del *1 gennaio dell'anno d'imposizione*,

sia che abbia tratto a terreni che a fabbricati. Invece la stima impugnata non rispetta assolutamente questo precetto in quanto:

- fissa genericamente dei valori ai fini I.C.I. per gli anni 2010 e 2011 che non sono dimostratamente ancorati a detta data d'inizio anno;
- fissa arbitrariamente un valore ai fini I.M.U. per il primo semestre 2012 ancora una volta non dimostrando che esso è correlato alla data prescritta;
- fissa infine un valore ai fini I.M.U. con decorrenza da 4 luglio 2012 (data di adozione del nuovo P.G.T. comunale), con ciò violando la disposizione di legge, che non consente di *spezzare* un singolo anno d'imposizione in due periodi temporali.

Si richiama fra le tante, in argomento e per corroborare la censura: Cassazione civile sez. Trib., 11 maggio 2012 n. 7297 e Cassazione civile sez. Trib., 29 ottobre 2010 n. 22124.

6) Violazione e falsa applicazione degli articoli 1, 2 e 5 comma 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, dell'articolo 11, quater decies comma 16 del decreto legge 30 settembre 2005 n. 203 e dell'articolo 36, comma del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 in relazione agli articoli 6, 7 ed 8 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, all'articolo 32 delle norme di attuazione del piano delle regole del P.G.T. di Basiglio e alla legge 17 agosto 1942 n. 1150. Eccesso di potere, contraddittorietà e difetto di motivazione. Violazione del divieto d'analogia ex articolo 1 comma 2 l. 27 luglio 2000 n. 212. Violazione e falsa applicazione degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201.

Ai fini dell'imposizione I.C.I. un'area è considerata fabbricabile se è *utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi* (articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo n. 504/1992). Detta disposizione è oggetto dell'interpretazione autentica di cui all'articolo 11 quater decies, comma 16 del decreto legge n. 203/2005 (e, aggiungiamo, dell'articolo 36, comma del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223 in materia di imposta di registro), per la quale essa *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.

Il descritto combinato disposto considera visibilmente i soli strumenti urbanistici generali riconducibili alle fattispecie della legge 17 agosto 1942 n° 11150, in particolare i piani regolatori generali ex articolo 7 della legge stessa, che hanno effetto conformativo diretto sul territorio, atteso che ai sensi del successivo articolo 11 comma 2 *i proprietari degli immobili hanno l'obbligo di osservare nelle costruzioni e nelle ricostruzioni le linee e le prescrizioni di zona che sono indicate nel piano.* Ed è conseguentemente logica, in queste condizioni, la conclusione che la conformazione territoriale derivante dall'adozione produce rende il bene *utilizzabile a scopo edificatorio*, producendo un incremento di maggior o minore entità del suo valore ai fini tributari. In questa configurazione, peraltro, il piano attuativo viene a costituire solo una specificazione progettuale di maggior dettaglio delle capacità edificatorie del P.R.G.: in sostanza il piano regolatore generale è uno strumento unitario, di guisa che una sua previsione edificatoria è sin dall'inizio sia completa che attuabile.

Ma la fattispecie dedotta nel presente giudizio non appartiene al novero di quelle appena descritte, perché il Piano di Governo del Territorio di cui alla Parte I, Titolo II, Capo II, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 è uno strumento di governo del territorio non meramente urbanistico, come tale disomogeneo rispetto al piano regolatore generale, sia quanto alla natura che quanto agli effetti esterni. Infatti il P.G.T. è composto da tre elementi (Documento di Piano, Piano dei servizi, Piano delle Regole) le sue previsioni edificatorie possono dirsi *utilizzabili* solo al verificarsi di tutte le condizioni poste dalle tre componenti. In particolare, il Documento di Piano (DdP) ha carattere programmatico e non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (articolo 8, comma 3 della legge 11 marzo 2005 n. 12), i quali competono invece alle previsioni del Piano delle Regole (articolo 10, comma 5 della legge medesima e articolo 32 delle norme di PdR del Comune di Basiglio).

In tali differenti condizioni, è intuitivo che il requisito posto dall'articolo 11

quater decies, comma 16 del decreto legge n. 203/2005 non può considerarsi verificato se non quando si realizzano contestualmente sia i presupposti programmatici stabiliti dal DdP che quelli conformativi previsti dal PdR e, in concreto, ciò significa che l'utilizzazione a scopi edificatori dei beni della ricorrente potrà avvenire solo alla stregua del combinato disposto dell'articolo 32 delle norme di PdR e del capitolo 7 della relazione di DdP, ossia in esito al piano attuativo. Quest'ultimo, come ognuno s'avvede, cessa così di essere solo una specificazione progettuale esterna e successiva alla previsione urbanistica generale perfetta e, invece, partecipa a pieno titolo alla creazione della previsione stessa. Ne discende logicamente che, ai fini dei valori tributari, l'utilizzabilità a fini edilizi delle aree deve essere negata se, com'è nel caso in esame, è realizzato solo il primo presupposto (programmazione dell'intervento in DdP, capitolo 7), ma non anche il secondo (approvazione del piano attuativo ex articolo 32 delle norme di PdR).

Quanto sopra rileva ulteriormente, ai fini dell'impugnativa, sotto due distinti profili concorrenti:

- da un lato è stato sicuramente erroneo utilizzare per la valutazione dell'immobile della società un metodo (la c.d.: *stima sul valore di trasformazione*) che presuppone una completa ed effettiva utilizzabilità a scopi edificatori in base allo strumento urbanistico generale che, invece, nella fattispecie in esame non può ancora dirsi perfezionata. Ciò, in pratica, implica una applicazione estensiva ed analogica dell'articolo 11 quater decies, comma 16 del decreto legge n. 203/2005 non consentita per le disposizioni di interpretazione autentica (Cass. Civ. sez I, 25 ottobre 1986 n. 6260 – articolo 1 comma 2 l. 27 luglio 2000 n. 212 e Cass. Civ. sez. Trib. 13 novembre 2006 n. 24192 - Cons. Giust. Amm. Sicilia 1 ottobre 1996 n. 269);
- d'altro canto la definizione dei valori immobiliari in concreto effettuata nella relazione peritale impugnata è visibilmente afflitta da eccesso di potere ed illogicità manifesta. Infatti essa considera determinante ai fini dell'utilizzo edilizio il solo evento costituito dalla adozione del P.G.T., trascurando invece tutti i passaggi procedurali riguardanti la formazione del piano attuativo.

I vizi sin qui denunciati emergono ancor più gravi avuto riguardo alla valutazione degli immobili della deliberazione impugnata ai fini I.M.U., laddove l'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 stabilisce che il presupposto d'imposta è la proprietà di *immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili*, l'articolo 8 che l'imposta *ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504* e l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 che *restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504*.

Dato che questo combinato disposto non contiene nessun richiamo o riferimento alla interpretazione autentica di cui all'articolo 11, quater decies comma 16 del decreto legge 30 settembre 2005 n. 203 e, al contrario, richiama solo le definizioni del menzionato articolo 2, il concetto di *area edificabile* imponibile ai fini I.M.U. non può esser comunque desunto dai parametri dell'interpretazione autentica in questione, a pena di violazione del già richiamato divieto d'applicazione analogica. Ai limitati fini dell'imposta qui considerata, dunque, un'area può considerarsi edificabile solo se si sono realizzati sia i presupposti della pianificazione generale che di quella attuativa. Ciò vale, a maggior ragione, se quest'ultima non è, normativamente, una semplice specificazione progettuale ma concorre a pieno titolo a formare la previsione generale.

7) Altro profilo di eccesso di potere generale, per difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, irragionevolezza e illogicità manifesta, sviamento e difetto di motivazione. Violazione e falsa applicazione degli articoli 1, 2 e 5 comma 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 e dell'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201.

La valutazione degli immobili ai fini I.C.I ed I.M.U. secondo il metodo della *stima sul valore di trasformazione*, altrimenti detta *stima analitico ricostruttiva*, deve ritenersi illegittima, in quanto incompatibile con l'indicazione dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504 e, comunque, inidonea a determinare correttamente il valore *venale in*

comune commercio dei beni. Poiché l'aspetto qui considerato è già stato deliberato dalla giurisprudenza, il presente motivo di gravame ben può essere motivato col semplice richiamo al precedente puntuale (T.A.R. Puglia, Lecce, 23 gennaio 2004 n. 740 e 741, integralmente confermate da Consiglio di Stato, sezione V, 24 ottobre 2006 n. 6348). In quel caso erano in discussione due deliberazioni del comune di Castellaneta aventi un oggetto del tutto analogo a quello del provvedimento qui impugnato, nelle quali il valore degli immobili erano stati determinati con la stessa metodologia ora utilizzata dal Comune di Basiglio.

Ritiene innanzitutto la giurisprudenza che la formulazione letterale dell'articolo 5 del decreto legislativo n. 504/1992 *...facendo riferimento non al valore dell'area tout court ma a quello venale in comune commercio, evidenzia anzitutto la necessità di individuare la base imponibile dell'imposta in ragione delle quotazioni degli immobili come fissate dal relativo mercato. Se, dunque, il riferimento all'aggettivo venale può risultare, atteso l'ambito di riferimento, quasi superfluo, non così per quello al comune commercio, il quale è provvisto di una precisa valenza definitoria specificando che il dato di riferimento debbono essere le ordinarie e, soprattutto, concrete dinamiche commerciali. Non si comprende, altrimenti, perché il legislatore abbia inserito nella previsione in esame l'inciso di cui si discute, senza ricollegare invece direttamente il generico concetto di valore ai parametri successivamente elencati dalla medesima disposizione...* (T.A.R. Puglia citato).

Da questa premessa si fa poi discendere che *...la scelta dell'amministrazione, invece, la quale fra il metodo cd. "sintetico comparativo" (che si avvale delle indicazioni costituite dal prezzo pagato per immobili omogenei) e quello "analitico ricostruttivo" (corrispondente al prezzo di trasformazione del suolo, che risulta dalla differenza tra probabile valore venale dell'edificio costruibile sull'area interessata e probabile valore di costo dello stesso edificio) ha optato per quest'ultimo, produce risultati solo apparentemente coerenti alla citata definizione: il valore di trasformazione, infatti, cui essa fa riferimento, finisce per coincidere sempre con il massimo vantaggio economico che il proprietario del suolo potrebbe ritrarre dallo stesso utilizzandone completamente le*

potenzialità edificatorie, realizzando cioè l'intera volumetria che la normativa edilizia consente rispetto a quella data area (dando vita a quello che nella consulenza tecnica utilizzata dall'amministrazione viene chiamato "prodotto edilizio")... (ibidem).

Conclusivamente, deve ritenersi che il valore determinato col metodo della stima sul valore di trasformazione ...non sia il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, ma, invece, un concetto di valore diverso, cui potrà farsi riferimento ad altri fini (ad esempio in materia espropriativa, ove si voglia tener conto del massimo danno subito dal proprietario) ma non in questa materia, per la quale il legislatore, per ovvie ragioni di garanzia dei contribuenti, ha espressamente, e con norma di stretta interpretazione, commisurato la base imponibile ad un dato di maggior concretezza... (ibidem).

La società ricorrente non intravede nessuna ragionevole motivazione per discostarsi dall'illustrato insegnamento giurisprudenziale per giudicare la fattispecie in esame dove, anzi, i difetti logici e giuridici insiti nel metodo *analitico ricostruttivo* hanno prodotto degli effetti devastanti, consistenti in una irragionevole lievitazione dei valori immobiliari.

8) Incompetenza. Violazione e falsa applicazione dell'articolo 42, comma 2, lettera f) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267. Violazione e falsa applicazione degli articoli 52 e 59 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446.

Ai sensi dell'articolo 59, comma 1, lettera g) del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 i comuni, ...con regolamento adottato a norma dell'articolo 52..., possono ...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... . Dunque la determinazione del valore venale dei beni ai fini I.C.I. e I.M.U. è riservata ai predetti regolamenti, deve avvenire con deliberazione assunta non oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione e senza effetti prima del 1° gennaio dell'anno successivo

(ibidem, articolo 52). Poiché l'articolo 42, comma 2 lettera a) del T.U.E.L. riserva al consiglio comunale la competenza a deliberare in materia di regolamenti e la successiva lettera f) quella in materia di ...istituzione e ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote... è giocoforza concludere che la determinazione dei valori venali deve avvenire con l'atto regolamentare di ordinamento comunale del tributo, che è di esclusiva attribuzione consiliare.

Ciò posto, non può poi revocarsi in dubbio che il Comune di Basiglio, attraverso il provvedimento impugnato, abbia inteso esercitare proprio i predetti poteri, se non altro quando si osserva che la deliberazione di Giunta comunale n. 78/2013, riproduce esattamente il dettato legislativo, affermando di voler operare *...al fine di ridurre al minimo l'insorgenza di contenzioso, di determinare i valori venali delle aree fabbricabili in modo tale che non siano sottoposti a rettifica i valori (... ..) quando l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato...* . Conseguentemente il provvedimento impugnato, che dispone sulla materia mediante atto non regolamentare assunto dalla Giunta Comunale è ulteriormente illegittimo per incompetenza e violazione di legge.

Per altro profilo, la deliberazione è illegittima in quanto non rispetta la limitazione temporale di efficacia imposta dal menzionato articolo 52, secondo la quale il provvedimento potrebbe tutt'al più applicarsi dal 1 gennaio 2014, ma dispone anche per l'anno in corso e il precedente triennio.

-- o - o -- o -- o --

Sulle sovraesposte premesse il odierno ricorrente, ut supra rappresentato e difeso

chiede

che l'Ecc.mo Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, disattesa ogni contraria domanda e istanza, voglia così giudicare:

- **nel merito:** annullare il provvedimento impugnato, come indicato in epigrafe;
- **comunque:** condannare l'amministrazione resistente alla integrale rifusione delle spese di difesa, nella misura determinanda dal Collegio;

- **in via istruttoria:** disporre all'occorrenza verifica o consulenza tecnica d'ufficio ex art. 63, c. 4 e 65 c. 2 c.p.a. allo scopo di determinare il valore venale dei beni immobili di Basiglio per cui è causa: (a)-rispettivamente: al 1 gennaio 2010, 2011, 2012 e 2013 e/o, in via subordinata: (b) dal 1 gennaio 2010 al 4 luglio 2012; (c)-successivamente a tale data e sino al 28 novembre 2012; (c)-successivamente a tale data e sino al 25 maggio 2013; (d)-successivamente a tale data e sino al 31 dicembre 2013.

Con espressa riserva di separate azioni a miglior tutela, in particolare quanto al risarcimento del danno anche derivante dalla lesione di concorrenza, connesso al ritardo nella istruttoria di piano attuativo, in quanto idoneo ad avvantaggiare illecitamente altri operatori immobiliari.

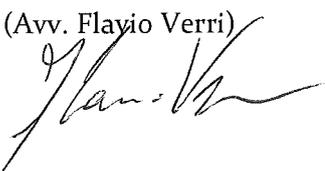
Ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 e s.m.i., si dichiara che il valore della causa è indeterminato e che il contributo unificato versato è di euro 650,00.

Si producono in copia i seguenti documenti:

- 13) delibera G.C. Comune Basiglio n. 14/2014 del 30 gennaio 2014;
- 14) ricorso avanti al TAR Lombardia, sede di Milano R.G. n. 741/2014 sez. 2;
- 15) motivi aggiunti sul ricorso avanti al TAR Lombardia, sede di Milano R.G. n. 741/2014 sez. 2;
- 16) verbale dell'incontro del 18 settembre 2013;
- 17) verbale dell'incontro del 30 settembre 2013;
- 18) verbale dell'incontro in data 8 ottobre 2013;
- 19) verbale dell'incontro del 13 novembre 2013;
- 20) atto di revoca e/o annullamento del 23 gennaio 2014 n. 479 prot. a firma del Responsabile Ambiente e Territorio del Comune di Basiglio;
- 21) provvedimento del responsabile del settore urbanistica in data 16 maggio 2013 prot. 7089;
- 22) delibera C.C. Comune Basiglio n. 2/2014 del 29 gennaio 2014.

Milano, 23 aprile 2014

(Avv. Flayio Verri)



(avv. Marco Luigi di Tolle)



RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto avvocato Marco Luigi di Tolle, in base alla Legge 53 del 1994 ed in virtù dell'autorizzazione del Consiglio dell'Ordine di Milano in data 5 luglio 2004, rilasciata il 7 luglio 2004, previa iscrizione al n. 85 del mio registro cronologico, ho notificato per conto della società Green Oasis s.r.l., il su esteso ricorso per motivi aggiunti a:

COMUNE di BASIGLIO, in persona del Sindaco pro tempore, per la carica legalmente domiciliato presso la Casa Comunale in Basiglio, Piazza Leonardo da Vinci n. 1, ivi trasmettendone copia per mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. n. 76529590117-2 spedita dall'Ufficio Postale di Milano - Succ. 15 in data corrispondente a quella del timbro postale.

Avv. Marco Luigi di Tolle



~~**COMUNE di BASIGLIO**, in persona del Sindaco pro tempore, per la carica legalmente domiciliato presso lo studio dell'avv. Veronica Dini in Milano, Via G. Fiamma n. 27, ivi trasmettendone copia per mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. n. 76529590116-1 spedita dall'Ufficio Postale di Milano - Succ. 15 in data corrispondente a quella del timbro postale.~~

~~Avv. Marco Luigi di Tolle~~

~~**IMMOBILIARE LEONARDO s.r.l.**, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Milano, Via Gaetano Negri n. 4, ivi trasmettendone copia per mezzo del servizio postale con raccomandata a.r. n. 76529590115-0 spedita dall'Ufficio Postale di Milano - Succ. 15 in data corrispondente a quella del timbro postale.~~

~~Avv. Marco Luigi di Tolle~~

NOTIFICAZIONE DI ATTI GIUDIZIARI

ai sensi della Legge 21/1/94, n. 53
Autorizzazione Consiglio Ordine Avvocati di Milano
del 27/2/2009

Avv. Marco Luigi di Tolle
Via Cappuccio, 13 - 20123 MILANO
Tel. 02.76006503 r.a. - Fax 02.76009394

N. 85 del Registro Cronologico

Firma dell'Avvocato notificante



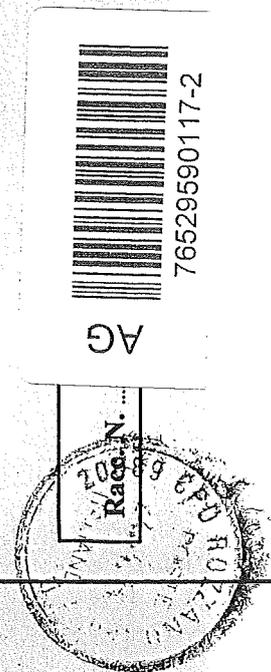
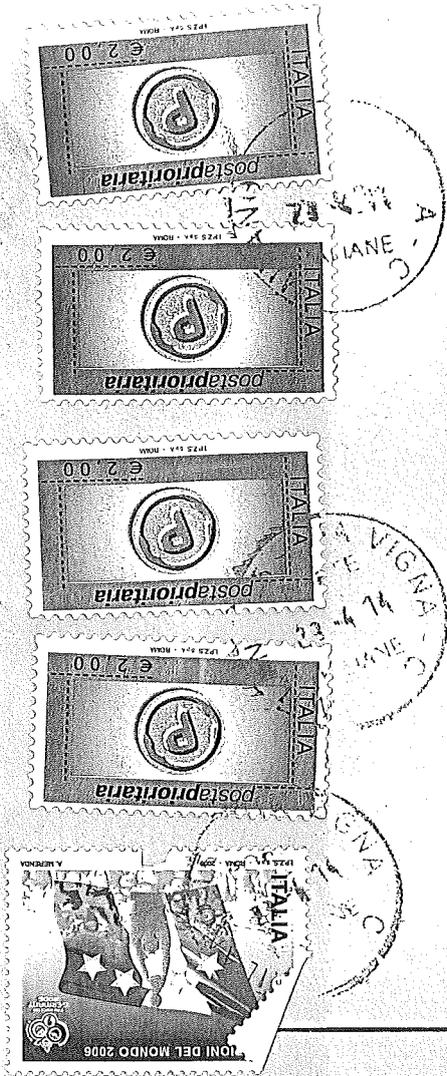
AVVERTENZE

Sulla presente busta devono applicarsi francobolli per l'importo corrispondente alla franchitura e raccomandazione del piego e della ricevuta di ritorno.

La presente raccomandata deve descriversi sui fogli n. 1-A; deve consegnarsi possibilmente al destinatario. Se questi è assente può essere consegnata ad uno della famiglia od a persona addetta alla casa od al servizio del destinatario purché trattasi di persona sana di mente di età maggiore ai quattordici anni, o in mancanza al portiere.

Se il piego viene rifiutato o non può essere consegnato per l'assenza di persone idonee, debbesi inviare mediante raccomandata A.R., avviso contenente l'avvertimento che il piego resterà depositato presso l'Ufficio Postale a disposizione del destinatario per 10 giorni.

L'avviso di ricevimento va staccato dal piego soltanto in caso di consegna del piego stesso.



SPETALE

Comune Basiglio

Piazza Leonardo da Vinci 1

(20080) Basiglio