

BASIGLIO



Prot.N. 0005342A 28/04/2014 12:14  
Comisp. SETTORE RAGIONERIA ED EN  
Class. 5-1-0 fusc: 2/2014 c\_0699

Avv. Sara Beretta  
Via Gaetano Negri n. 4 – 20123 MILANO  
sara.beretta@milano.pecavvocati.it



C O P I A

**TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA  
LOMBARDIA MILANO**

**RICORSO**

nell'interesse della **IMMOBILIARE LEONARDO S.r.l.** con sede in Milano, Via Gaetano Negri n. 4 (codice fiscale n. 06228860968 – C.C.I.A.A REA MI-1878184) nella persona del legale rappresentante pro tempore Dott. Ezio Simonelli nato a Macerata (MC) il 12/2/1958 (codice fiscale: SMN ZEI 58B12 E783T) rappresentata e difesa dall'avv. Sara Beretta (codice fiscale BRT SRA 85S45 F205D – partita I.V.A. n. 07365560965) del Foro di Milano ed ivi elettivamente domiciliata, come da delega a margine del presente atto, la quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni e notifiche di cui al presente ricorso all'indirizzo di posta elettronica certificata: sara.beretta@milano.pecavvocati.it

- ricorrente -

**contro**

**COMUNE di BASIGLIO** della Provincia di Milano, nella persona del Sindaco pro tempore Eugenio Patrone, per la carica legalmente domiciliato presso la sede comunale in Basiglio, Piazza Leonardo Da Vinci n. 1 (CAP 20080),

- resistente -

**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 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. 1), nonché di ogni altro atto o provvedimento connesso, preordinato, presupposto o conseguente, nonché, in quanto occorrer possa,

**IN FATTO**

a. La società ricorrente è proprietaria in Comune di Basiglio di un complesso di aree, già classificate nel cessato piano regolatore comunale a zona omogenea per attrezzature e impianti d'interesse generale, che ne rendeva possibile lo sfruttamento per attività collettive pubbliche o private, anche di

DELEGA: Io sottoscritto Dott. Ezio Simonelli nella mia qualità di legale rappresentante pro tempore della società Immobiliare Leonardo 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, l'Avv. Sara Beretta del Foro di Milano, conferendogli ogni più ampia facoltà di legge.

Eleggo domicilio in Milano, Via Gaetano Negri n. 4, Milano, 23/4/14

Immobiliare Leonardo s.r.l.  
Il Legale Rappresentante  
Dott. Ezio Simonelli

E' autentica  
Avv. Sara Beretta

carattere ricreativo o sportivo, con un modesto indice di sfruttamento edificatorio. Con deliberazione di consiglio comunale 4 luglio 2012 n. 15 il Comune di Basiglio ha adottato il suo primo Piano di Governo del Territorio ex L.R. 11 marzo 2005 n. 12, sottoponendo la proprietà della ricorrente al combinato disposto dell'articolo 32 delle norme di attuazione del Piano delle Regole e del capitolo 7 della relazione del Documento di Piano (doc. 2). L'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio in questione è poi seguita con deliberazione consiliare 28 novembre 2012 n. 30 e lo strumento urbanistico è così entrato in vigore senza modificazioni il 6 febbraio 2013, a seguito della pubblicazione del prescritto avviso sul B.U.R.L. n. 6, Serie Avvisi e Concorsi, alla pagina 82 (doc. 3). Da allora l'immobile permane inedificabile sino all'approvazione di un piano attuativo (art. 32 citato), quando invece il suo sfruttamento ad uso residenziale potrà infine effettuarsi in conformità alla scheda d'ambito AT02 (capitolo 7 citato – doc. 2).

**b.** Attraverso la deliberazione giuntales del 10 luglio 2013 n. 78, pubblicata all'Albo Pretorio dal 25 luglio al 9 agosto 2013 (doc. 4) il Comune di Basiglio ha determinato una prima volta il valore venale delle sopradescritte aree fabbricabili ai fini I.C.I. ed I.M.U. per gli anni 2011, 2012 e 2013. Come effetto, la delibera ha stabilito che non sarebbero state sottoposti ad accertamento e rettifica i versamenti tributari in autoliquidazione basati sui suddetti valori. Tale deliberazione presentava macroscopici errori logici, materiali e di calcolo, ma la società ricorrente ha preferito non impugnarla giudizialmente, presentando invece una motivata istanza all'amministrazione comunale e chiedendo che la stessa provvedesse in autotutela alle necessarie correzioni (doc. 5).

**c.** La richiesta della ricorrente è stata successivamente accolta in buona parte, attraverso il provvedimento impugnato in questo giudizio, che ne dà espressamente atto nelle permesse. In effetti la deliberazione giuntales 30 gennaio 2014 n. 14, fermi restando i valori delle aree indicati in quella dell'anno prima per il 2011 ed il periodo fra il 1 gennaio e il 3 luglio 2012, modifica in riduzione la base impositiva per la restante parte del 2012 ed il 2013. Il provvedimento del 2014, nello specifico, a seguito della nota a firma dell'Immobiliare Leonardo s.r.l. del 16.09.2011 e riconosciuto che nel calcolo del valore era stato applicato il

contributo di costruzione minimo indipendentemente dalla reale collocazione delle aree stesse nella zona di riferimento, ha diminuito il primo valore sino ad € 258/38/mq. e il secondo sino ad € 234,66/mq..

**d.** La deliberazione oggi impugnata si autoqualifica quale atto interno diretto a limitare il potere di accertamento del settore Ragioneria e Entrate e l'allegata relazione tecnico estimativa effettua la valutazione dei beni col c.d. metodo di stima sul *valore di trasformazione* il quale, in termini sintetici, deriva il valore dell'area dai ricavi presunti di vendita del futuro prodotto immobiliare, dai quali vengono dedotti i costi ed oneri necessari per la sua creazione, al netto di alcuni correttivi. La deliberazione n. 14/2014 non effettua la stima alla data del 1 gennaio di ogni anno, né differenzia i valori in relazione ai momenti di approvazione ed entrata in vigore del P.G.T. (rispettivamente: 28 novembre 2012 e 6 febbraio 2013). Essa, poi, non attribuisce rilevanza al combinato disposto dell'articolo 32 delle norme di attuazione del Piano delle Regole (doc. 6) 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 relazione a tutte queste circostanze la società ricorrente ha comunque motivo di dolersi, sebbene il provvedimento impugnato abbia accolto parte delle sue precedenti istanze, considerando altresì che l'atto è comunque lesivo laddove vincola sin d'ora gli uffici a rettificare le autoliquidazioni inadeguate ai valori definiti dalla amministrazione.

Pertanto la Immobiliare Leonardo S.r.l., pur avendo presentato per tuziorismo anche una nuova perizia motivata per dimostrare che i valori fissati dal Comune di Basiglio sono incongrui (doc. 7), ritiene ora d'impugnarla in sede giudiziaria per i seguenti

#### **MOTIVI**

**1) Eccesso di potere generale, per difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, irragionevolezza e illogicità manifesta, sviamento e difetto di motivazione. Violazione e falsa applicazione dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504.**

La deliberazione impugnata afferma che i valori minimi di mercato di riferimento adottati dal Comune di Basiglio sono stati definiti sulla scorta della

relazione tecnico estimativa allegata alla delibera stessa. Se non che quel documento non contiene poi la benché minima considerazione, valutazione o argomentazione in ordine al valore delle aree a standard di P.R.G., come il Collegio potrà constatare inequivocabilmente dalla semplice lettura dell'atto. Di conseguenza i valori indicati si devono considerare del tutto arbitrari e, comunque, non assistiti da nessuna motivazione. La mancanza assoluta di motivazione impedisce alla ricorrente di capire se la stima comunale, nel punto qui censurato, abbia o meno effettuato un'istruttoria per raccogliere i dati effettivi sul reale costo di acquisizione delle aree a standard nei periodi considerati. E' inoltre qui eccepito che i valori esplicitati nel provvedimento impugnato sono assolutamente arbitrari e sovrastimati. Di conseguenza la deliberazione impugnata è sicuramente illegittima nella parte in cui definisce la stima ai fini I.C.I. per il 2011 e il periodo dal 1 gennaio al 3 luglio 2012.

**2) 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, la determinazione dei valori immobiliari ai fini I.C.I ed I.M.U. deve essere sempre stabilita alla data del 1 gennaio dell'anno d'imposizione, sia che sia abbia tratto a terreni che a fabbricati e il valore definito a quella data fa' fede per l'intero periodo d'imposta. Invece la stima impugnata non rispetta assolutamente questo precetto in quanto:

- fissa dei valori ai fini I.C.I. l'anno 2011 che non sono dimostratamente ancorati all'inizio anno;
- fissa un primo valore ai fini I.M.U. che riguarda il periodo dal 1 gennaio al 3 luglio 2012;
- fissa infine un nuovo valore ai fini I.M.U. decorrente dal 4 luglio 2012, ossia dalla data di adozione del nuovo P.G.T. comunale.

Ciò viola platealmente le disposizioni di legge sul punto, che non consentono di spezzare un singolo anno d'imposizione in più periodi temporali e di frazionare

conseguentemente l'ammontare dell'imposta con una variazione infra annuale (Cassazione civile sez. trib., 11 maggio 2012 n. 7297 e Cassazione civile sez. trib., 29 ottobre 2010 n. 22124).

**3) 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.**

Secondo la legge un'area è considerata fabbricabile a fini tributari se è edificabile in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi (articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo n. 504/1992). L'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), stabilisce poi essa è da considerare comunque fabbricabile quando ciò è decretato dallo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'intervenuta adozione o meno degli strumenti attuativi.

La fattispecie in esame, tuttavia, non è riconducibile all'illustrato dettato normativo, perché essa si caratterizza per la negazione dell'edificabilità dell'area da parte dello strumento urbanistico generale (art. 32 delle norme del PdR) ed una previsione in tal senso di natura meramente programmatica, diverrà efficace solo quando sarà sancita dal successivo piano attuativo. Il Piano di Governo del Territorio di cui alla Parte I, Titolo II, Capo II, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 è infatti uno strumento non meramente urbanistico e assolutamente disomogeneo rispetto al piano regolatore generale, sia quanto alla natura che quanto agli effetti esterni.

Quest'ultimo ha sempre effetto conformativo diretto sul territorio ed è

conseguentemente logica la conclusione al riguardo che la conformazione territoriale derivante dall'adozione produce rende il bene già utilizzabile a scopo edificatorio, producendo un incremento di maggior o minore entità del suo valore ai fini tributari. In questa configurazione, infatti, il piano attuativo è solo una specificazione progettuale di maggior dettaglio delle capacità edificatorie del P.R.G. .

Al contrario il P.G.T. è composto da tre elementi (Documento di Piano, Piano dei servizi, Piano delle Regole) e le sue previsioni possono dirsi complete 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). La previsione programmatica del DdP, inoltre, assume effetti conformativi solo all'intervenuta approvazione del piano attuativo (articolo 12, comma 5). Al contrario, come si è appena detto, una previsione del P.d.R. è immediatamente precettiva.

Diviene così intuitivo che il requisito posto dall'articolo 11 quater decies, comma 16 del decreto legge n. 203/2005, nel caso in esame, tutt'al più potrebbe considerarsi verificato quando si realizzeranno contestualmente sia i presupposti programmatici stabiliti dal DdP che quelli conformativi previsti dal PdR. 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. Conclusione che è rafforzata dal rilievo che la previsione regolamentare in quel senso è espressamente prevista dalle norme del PdR (art. 32) è, come si è appena rilevato, già totalmente conformativa. Ne consegue *de plano* che i beni immobili della comparente non potevano legittimamente esser considerati edificabili ai fini dei tributi considerati, poiché essi non realizzano nell'attualità la condizione definita dal combinato disposto degli articoli 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo n. 504/1992 e 11 quater decies, comma 16 del decreto legge n. 203/2005.

Ma, pur superando questa prima eccezione rileva ulteriormente quanto segue:

- 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).

- 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 imprescindibile 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 dunque dirsi accertato dai parametri dell'interpretazione autentica in questione, a pena di violazione del già richiamato divieto d'applicazione analogica. Almeno 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.

**4) 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.

Ha ritenuto 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 è fatto 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 consuetudine tecnica utilizzata dall'amministrazione viene chiamato "prodotto edilizio")... (ibidem).*

Conseguentemente, si è sancito 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.

**5) Ulteriore 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 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.**

L'insegnamento giurisprudenziale è dunque orientato univocamente nel senso che la determinazione dei valori immobiliari ai fini tributari operata dalle amministrazioni comunali deve avvenire secondo il metodo sintetico comparativo e 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, la circostanza è attualmente in corso una fase di revisione del PGT avviata con deliberazione consiliare n. 2/2014 (doc. 8), in esito alla quale può prospettarsi anche una revisione della previsione programmatica riguardante l'ambito di trasformazione AT02.

E' nella comune percezione di tutti, infatti, che qualsiasi trattativa commerciale delle aree della società ricorrente è negativamente influenzata da una condizione di rischio di stabilità nel tempo, sicché diviene impossibile concluderla a prezzo pieno.

**6) 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 della 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.

Il Comune di Basiglio, attraverso il provvedimento impugnato, ha sicuramente inteso esercitare proprio i predetti poteri, trattandosi di rettifica del precedente atto di Giunta comunale n. 78/2013, il quale affermava 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 e 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.

**7) Ulteriore profilo di eccesso di potere generale, per difetto d'istruttoria, travisamento dei fatti, irragionevolezza e illogicità manifesta, sviamento e difetto di motivazione.**

Da ultimo si obietta che la relazione tecnica comunale impugnata è manifestamente erronea, illogica e irrazionale, ricorrendone così i vizi minimi che permettono al Collegio di censurarla, sebbene si tratti di un atto di carattere tecnico discrezionale. A tale riguardo si produce in giudizio la perizia di parte depositata all'amministrazione nella quale sono evidenziati tutti gli aspetti critici, ai fini della successiva fase di verifica o consulenza tecnica. Ci si riserva di dettagliare le argomentazioni ivi desumibili a sostegno dei motivi del presente ricorso nelle successive memorie.

Ma frattanto, pur senza dover chiamare in gioco la prodotta perizia è agevole indicare almeno tre aspetti critici della relazione comunale che da soli sono già sufficienti a corroborare il motivo di gravame:

- (a) la relazione di stima impugnata ipotizza erroneamente 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 AT02 sia di cinque anni. Ciò si desume dalla circostanza che la formula matematica utilizzata per la stima reca appunto un coefficiente temporale correttivo in riduzione pari appunto a cinque rispetto alla valutazione base del valore di trasformazione, che è riferita al momento attuale. Questa scelta è del tutto arbitraria, innanzitutto perché la mole dell'intervento (200.000 mq. di slp costruibile) 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.

E' del tutto intuitivo che una stima del valore di comune commercio degli immobili della ricorrente coerente con l'articolo 5 comma 5 del decreto legislativo n. 504/1992 non può prescindere dallo sviluppo temporale concreto della specifica operazione immobiliare prevista, sicché la relazione peritale del Comune è illegittima in quanto irragionevole ed irrazionale.

(b) pur a seguito della correzione di alcuni errori materiali, la relazione peritale dell'amministrazione quantifica il c.d. contributo di (parametro "Kuu" della formula utilizzata) utilizzando le tariffe comunali fissate per i cosiddetti interventi edilizi diretti, cioè non preceduti da piano attuativo (infatti essa effettua il calcolo...*come da Deliberazione di Giunta Comunale...* (pagina 2 della relazione). Ma l'intervento della ricorrente sopporterà invece degli oneri ben maggiori, quali risultano dalla relativa scheda di DdP da cui emerge che già solo lo standard strategico addossato alla ricorrente (ossia le opere qualificanti che si aggiungono all'urbanizzazione primaria e secondaria) vale ben € 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.

(c) per la determinazione dei presunti ricavi derivanti dalla vendita delle unità immobiliari da realizzare nell'ambito AT02 la perizia impugnata si riferisce

unicamente i prezzi massimi asseritamente rilevati dalla banca dati OMI - Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2012. Peraltro, in questo modo si trascura che la banca dati utilizzata dal Comune non è l'unica fonte ufficiale esistente e che un minimo di prudenza ed attenzione avrebbe suggerito di esaminare anche le altre risultanze ((OSMI-Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Milano, Tecnocasa, Sole2 4h, ecc.) allo scopo di accertare l'attendibilità del dato OMI o di *mediare* correttamente i valori.

-- 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.

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:

- 1) deliberazione di Giunta Comunale di Basiglio n. 14 del 30 gennaio 2014;
- 2) relazione del Documento di Piano;
- 3) estratto BURL n. 6;
- 4) deliberazione di Giunta Comunale di Basiglio n. 78 del 10 luglio 2013;

- 5) istanza presentata al Comune di Basiglio;
  - 6) norme di attuazione del Piano delle Regole;
  - 7) perizia presentata al Comune di Basiglio;
  - 8) deliberazione di Consiglio Comunale di Basiglio n. 2 del 29 gennaio 2014
- Milano, 23 aprile 2014

(Avv. Sara Beretta)



## RELAZIONE DI NOTIFICA

Io sottoscritto avvocato Sara Beretta, in base alla Legge 53 del 1994 ed in virtù dell'autorizzazione del Consiglio dell'Ordine di Milano in data 17 gennaio 2014, rilasciata il 17 gennaio 2014, previa iscrizione al n° 1 del mio registro cronologico, ho notificato per conto della Immobiliare Leonardo s.r.l. il su esteso ricorso 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° 76490942110-7 spedita dall'Ufficio Postale di Milano - Succ. 15 in data corrispondente a quella del timbro postale.

Avv. Sara Beretta

