



COMUNE DI SERRA SANT'ABBONDIO
(Provincia di Pesaro e Urbino)

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 69 Data 28-11-17

OGGETTO: CONFERMA VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI AL N.C.E.U. IN CATEGORIA "F/2-F/3-F/4" ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI ANNO 2018

L'anno duemiladiciassette, il giorno 28-11-2017 del mese di novembre alle ore 18:00, nella residenza municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si é riunita la Giunta Comunale con la presenza dei signori:

CAVERNI LUDOVICO	SINDACO	P
CATENA MARINA	VICE SINDACO	P
MOLLAROLI FAUSTO	ASSESSORE	P

Assegnati n.3 In carica n. 3 Presenti n. 3 Assenti n. 0
Partecipa il Segretario comunale DR.SSA NADIA BERTONI.
Il Presidente DOTT. LUDOVICO CAVERNI nella sua qualità di SINDACO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 nonché l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali è stata istituita l'imposta municipale propria, con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i Comuni del territorio nazionale;

TENUTO CONTO che l'applicazione a regime dell'imposta municipale propria è fissata all'anno 2017;

DATO ATTO che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, stabilisce *"E' confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento"*;

EVIDENZIATO che i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, devono provvedere a *"disciplinare con regolamento le proprie entrate, anche tributarie, salvo per quanto attiene alla individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e della aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti"*;

ATTESO che tali regolamenti devono venire approvati con deliberazione del Comune non oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 25/10/2012, con la quale è stato approvato il Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria "IMU";

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 07.03.2017 con la quale sono state determinate le aliquote e detrazioni IMU per l'anno 2017;

VISTA la delibera n. 8/GC del 15.2.2017 con la quale sono stati confermati, per l'anno 2017, i valori ai fini IMU dei fabbricati censiti in categoria F/2 - F/3 - F/4 ed Enti urbani precedentemente stabiliti;

VISTO l'art. 6 (base imponibile) del sopracitato Regolamento IMU, con il quale è stato stabilito: *"art. 6 comma 3: Per i fabbricati censiti al Catasto fabbricati nelle categorie catastali "senza rendita" F/2, F/3 ed F/4 in zona agricola e rurale, fabbricati censiti al Catasto Terreni con qualità "Ente Urbano" per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, e fabbricati comunque presenti sul territorio nazionale, anche se non iscritti in catasto, il Comune stabilisce con atto deliberativo di Giunta Comunale il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'IMU, da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani"*;

TENUTO CONTO di quanto stabilito dall'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 446/97, e precisamente che i Comuni 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;

ATTESO che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, tuttavia è

assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali offerti dall'amministrazione, ed utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010 Corte di Cassazione, Sez. Tributaria) ;

TENUTO CONTO pertanto che i fabbricati censiti nella categoria catastale "F" senza rendita, esprimono di fatto una vera e propria capacità edificatoria, che in assenza del fabbricato non ci sarebbe, pur nei limiti della cubatura esistente, nonché per il valore stesso dell'immobile;

PRESO ATTO che una parte consistente dei fabbricati ex rurali è stata accatastata in categoria "F/2" - Unità collabenti (categoria senza rendita catastale), e precisamente: *"Si tratta delle unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, dirute. Una recente circolare della Direzione Centrale non consente di dichiarare unità collabenti partendo da unità già denunciate, quindi è possibile presentare un'u.i. in F/2 solo in nuova costruzione o unità afferente, ma mai in variazione"*;

RAVVISATA la necessità di adottare lo stesso criterio di calcolo del valore venale anche per le categorie F/3 e F/4 in zona agricola e rurale, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, e precisamente:

F/3 Unità in corso di costruzione

Si tratta di u.i. esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione.

F/4 Unità in corso di definizione

Sono il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione. Si tratta di u.i. non ancora definite, p.e.: frazionamento di ville da cui sono ricavati miniappartamenti per i quali non siano ancora definiti la forma e/o il numero delle u.i. e per i quali, come nel caso precedente, è necessario addivenire a un atto di compravendita; oppure le porzioni di u.i. incapaci di produrre reddito autonomamente, come nel caso di stanze che vengono scorporate da un appartamento per essere compravendute, ecc.

ENTI URBANI (Partita speciale "Partita 1")

Sono fabbricati per i quali è stato presentato l'atto d'aggiornamento catastale al N.C.T. (tipo mappale) e per i quali non è stato effettuato il relativo accatastamento al N.C.E.U.

RAVVISATA pertanto la necessità di confermare l'adozione un criterio omogeneo e razionale, allo scopo di attribuire un valore di riferimento ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU" ai fabbricati censiti al N.C.E.U. in categorie catastali senza rendita (categorie F) e per i fabbricati ancora classificati al N.C.T. come "Ente Urbano" ma non accatastati ;

RITENUTO opportuno confermare il metodo di calcolo del valore venale in comune commercio sulla base della superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani adottato anche lo scorso anno con la delibera più sopra citata;

TENUTO CONTO dell'opportunità di uniformare tale criterio per i Comuni aderenti al servizio associato di coordinamento operativo degli uffici tributi Comunali;

RITENUTO opportuno confermare i valori già stabiliti per l'anno 2017;

RITENUTO opportuno inoltre approvare il bilancio di previsione negli ordinari termini prescritti;

PROPONE

1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

2) di confermare, per le categorie catastali F/2, F/3 - F/4 in zona agricola e rurale, F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG , e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" per i quali è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento, in €/mq. 25,00, il valore venale in comune commercio per l'anno 2018 da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU", da moltiplicare per la superficie lorda complessiva del fabbricato, intesa quale superficie dell'area di "sedime" (area di ingombro del fabbricato sul terreno), moltiplicata per il numero dei piani.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la suesposta proposta di deliberazione;

Visto che hanno espresso il parere favorevole a' sensi dell'art. 49, D.Lgs. 267/2000 i Responsabili dei Servizi interessati in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con voti unanimi e favorevoli espressi nella forma di legge

DELIBERA

1) Di approvare la sopra trascritta proposta di deliberazione.

Del che é stato redatto il presente verbale che viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to DOTT. LUDOVICO CAVERNI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DR.SSA NADIA BERTONI

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata, ai sensi della Legge n. 69 69/2009 art. 32 e s.m.i., nel sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 21-12-17 e viene contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari.

Serra S.Abbondio lì , 21-12-17

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR.SSA NADIA BERTONI

=====
ESECUTIVITA'

La presente deliberazione é diverrà esecutiva il giorno: 15-01-2018 decorsi 10 giorni dalla fine della pubblicazione (art. 134, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000).

Serra S.Abbondio lì, 28-11-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR.SSA NADIA BERTONI

=====
E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Serra S.Abbondio lì ,

IL SEGRETARIO COMUNALE
DR.SSA NADIA BERTONI