



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail:municipio@lcomune.cagli.ps.it

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. 66
Data 16/10/2012

Oggetto:

DETERMINAZIONE AI FINI I.M.U. DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO PER L'ANNO 2012 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.

L'anno **duemiladodici**, il giorno **sedici** del mese di **ottobre** alle ore **09,00** nella sala delle adunanze del Comune di Cagli convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con l'intervento dei Signori:

CATENA	PATRIZIO	- Sindaco	Presente
MAZZACCHERA	ALBERTO	- Vicesindaco	Presente
BISCACCIANTI	ALESSANDRO	- Assessore	Assente
BERARDINELLI	EUGENIA	- Assessore	Presente
SABATINI	FRANCESCO	- Assessore	Presente
VANTAGGI	MASSIMO	- Assessore	Presente

Presenti: 5 Assenti: 1

Presiede il Sig. **CATENA PATRIZIO**

Partecipa il Segretario Generale **RANOCCHI SABRINA**

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail:municipio@lcomune.cagli.ps.it



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail:municipio@lcomune.cagli.ps.it

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il documento istruttorio predisposto dal Responsabile del Servizio URBANISTICA di seguito riportato:

"DOCUMENTO ISTRUTTORIO

MOTIVAZIONI:

Gli articoli 8 e 9 del D.Lgs.14/03/2011, n.23, e art. 13 del D.L. 06/12/2011, n.201, convertito con modificazioni con la Legge 22/12/2011, n.214, hanno istituito l'Imposta Municipale Propria (IMU), con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i comuni del territorio nazionale.

L'applicazione a regime dell'IMU è fissata all'anno 2015;

L'art. 14, comma 6, del D.Lgs.14/03/2011, 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"*;

I Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, adottata ai sensi dell'art.52 del D.Lgs.15/12/1997, n.446, provvedono 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.

L'art. 27, comma 8°, della L. n. 448/2001 dispone che: "Il comma 16 dell'art. 53 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è sostituito dal seguente: 16. Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'IRPEF di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360, recante istituzione di una addizionale comunale all'IRPEF, e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purchè entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento".



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail:municipio@lcomune.cagli.ps.it

L'art. 1, comma 169, della L. n.296/2006 dispone che "Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione e che tali deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio ma entro il predetto termine, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno".

Con la **Deliberazione di C.C. n.10 del 28.06.2012 è stato approvato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria "IMU".**

L'art.12, comma 3, del citato Regolamento IMU, testualmente recita:

"3. Per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'IMU per gli immobili che esprimono potenziale edificatorio, ci si avvale anche del principio di ragguglio con "l'area fabbricabile" da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile. Pertanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, sono soggetti alla prevista tassazione; in alternativa gli immobili stessi debbono essere espressamente privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale".

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).

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 dell'Agenzia del Territorio non consente di dichiarare unità collabenti partendo da unità già denunciate, quindi è possibile presentare un'unità immobiliare in F/2 solo in nuova costruzione o unità afferente, ma mai in variazione.

Le categorie "F", seppure sprovviste di rendita, per il potenziale edificatorio che esprimono nonché per il valore stesso dell'immobile, possono essere sottoposte a tassazione



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail:municipio@lcomune.cagli.ps.it

IMU con il principio di ragguglio alle aree edificabili, in quanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, debbono scontare la prevista tassazione; in alternativa gli immobili stessi debbono espressamente essere privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale.

Pertanto necessita adottare lo stesso criterio di calcolo del valore venale anche per le categorie F/3 e F/4 in zona agricola e rurale, e per i 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 (per esempio: 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 ad un atto di compravendita; oppure 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.*

Si ravvisa inoltre la necessità di adottare 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 (precisamente: tutti gli F/2 nonché gli F/3-F/4 in zona agricola o rurale) e per i fabbricati classificati al N.C.T. come "Ente Urbano" ma non ancora accatastati all'Urbano.

Per gli F/3 e F/4 che NON sono in zona agricola o rurale continua ad applicarsi quanto disposto dall'art.5, commi 5 e 6, D.Lgs. n.504/92 (valore dell'area fabbricabile).

E' opportuno quindi calcolare il valore venale in comune commercio di tutti gli F/2 (ovunque situati) e degli F/3-F/4 in zona agricola o rurale 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.



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail:municipio@lcomune.cagli.ps.it

Inoltre si rende opportuno di uniformare tale criterio per i Comuni aderenti al Servizio associato di coordinamento operativo degli Uffici tributi Comunali.

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- D.Lgs. 14/03/2011, n. 23 e art. 13 D.L. 06/12/2011, n. 201, convertito con modificazioni nella Legge 22/12/2011, n. 214;
- D.Lgs. 15/12/1997, n. 446;
- Legge 23/12/2000, n. 388 e Legge 44(/2001;
- Legge 296/2006;
- Regolamento Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 10 del 28.06.2012;
- D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

PROPOSTA DECISIONE:

In relazione alle risultanze dell'istruttoria si propone:

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

2) di stabilire, per le unità immobiliari iscritte nelle categorie catastali F/2 (ovunque situate) - F/3 e F/4 (in zona agricola e rurale) - 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 all'Urbano, in €/mq. 25,00 il valore venale in comune commercio per l'anno 2012 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;

3) di stabilire, altresì, che tale valore può essere modificato annualmente. Qualora non modificato, si intende confermato il valore stabilito per l'anno precedente."

VISTA la contestuale proposta formulata in relazione alle risultanze dell'istruttoria stessa;



COMUNE DI CAGLI

Provincia di Pesaro e Urbino

Tel.0721/78071 Fax 0721/780792 Sito Web: www.comune.cagli.ps.it E-mail:municipio@lcomune.cagli.ps.it

CONDIVISA e fatta propria la motivazione;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio URBANISTICA (All. A) per gli effetti di cui all'art. 49 -comma 1- D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, allegato alla presente deliberazione;

CON voti unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

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

2) di stabilire, per le unità immobiliari iscritte nelle categorie catastali F/2 (ovunque situate) - F/3 e F/4 (in zona agricola e rurale) - 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 all'Urbano, in €/mq. 25,00 il valore venale in comune commercio per l'anno 2012 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;

3) di stabilire, altresì, che tale valore può essere modificato annualmente. Qualora non modificato, si intende confermato il valore stabilito per l'anno precedente.

INOLTRE, con separata votazione unanime espressa per alzata di mano;

D E L I B E R A

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma art. 134 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

cp