



**COMUNE DI ACQUALAGNA**  
PROVINCIA DI PESARO E URBINO

**COPIA DI DELIBERAZIONE  
DELLA  
GIUNTA MUNICIPALE**

<b>DELIBERAZIONE NUMERO</b>	<b>41</b>	<b>DEL 12-06-12</b>
-----------------------------	-----------	---------------------

-----  
**OGGETTO:**

**DETERMINAZIONE 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 2012**

-----

L'anno duemiladodici il giorno dodici del mese di giugno alle ore 19:00, nella Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta Municipale nelle persone dei signori:

PIEROTTI ANDREA	SINDACO	P
OTTAVI MATTEO	ASSESSORE	P
SALTARELLI ALESSANDRO	ASSESSORE	P
PAMBIANCHI MARIA-SERENELLA	ASSESSORE	P
MANGANI ALESSIO	ASSESSORE	P
GRASSI PIER-LUIGI	ASSESSORE	A
CAMPANELLI LUIGI	ASSESSORE	P

Assegnati n. 7 In carica n. 7 Presenti n. 6 Assenti n. 1

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario

Sig. DOTT.SSA RANOCCHI SABRINA

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. PIEROTTI ANDREA nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Municipale alla discussione dell'oggetto su riferito.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTI agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene 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 2015;

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, 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.

VISTO l'art.27, comma 8, della L. n.448/2001 il quale 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".

VISTO l'art.1, comma 169, della L. n. 296/2006 il quale 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".

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 07/06/2012, con la quale è stato approvato il Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria "IMU" ;

VISTO il comma 3, art.12 (AREA FABBRICABILE) del Regolamento IMU, con il quale viene stabilito:

- art. 12 comma 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 ragguaglio 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.

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’amm.ne, ed utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010 Corte di Cassazione, Sez. Tributaria);

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”

EVIDENZIATO che 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 IMU con il principio di ragguaglio 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 ;

VISTA la delibera G.M. n. 38 del 24/05/2012 con la quale sono stati determinati i valori di stima delle aree fabbricabili ai fini IMU e preso atto che nella stessa è stato stabilito che per gli edifici collabenti l’area fabbricabile, non essendo gli stessi provvisti di rendita, verrà calcolata pari alla superficie di sedime del fabbricato collabente moltiplicata per il numero dei piani ed il valore applicabile sarà quello stabilito per le zone periferiche urbanizzate ( euro mq. 46.15).=

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 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 (categorie F) e per i fabbricati ancora classificati al N.C.T. come "Ente Urbano" ma non accatastati ;

RITENUTO opportuno calcolare il 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 ;

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

VISTO il parere favorevole espresso dal responsabile del 2° settore, Area Tecnica del Comune di Acqualagna Dott.Ing. Iodio Andrea ai sensi dell'art.49, D.Lgs. 18.8.2000, n.267 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il parere favorevole contabile espresso dal responsabile del Servizio Finanziario del Comune di Acqualagna ai sensi dell'art.49, D.Lgs 18.8.2000 n.267 e successive modificazioni ed integrazioni;

Con voti unanimi resi ed accertati nei modi di legge;

### DELIBERA

1. DI DARE ATTO che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
2. DI STABILIRE, per le categorie catastali F/2, 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 il valore venale in comune commercio per l'anno 2012 da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU",. verrà calcolato pari alla superficie di sedime del fabbricato moltiplicata per il numero dei piani ed il valore applicabile sarà quello stabilito per le zone periferiche urbanizzate ( euro mq. 46.15).

### LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi resi ed accertati nei modi di legge;

### DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.toPIEROTTI ANDREA

F.toDOTT.SSA RANOCCHI SABRINA

Prot. N.

Li, 22-06-12

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18/8/2000, n. 267:

? per quindici giorni consecutivi

? è stata data contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari.

Il Segretario Comunale

F.to DOTT.SSA RANOCCHI SABRINA

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

Il Segretario Comunale

Data,

DOTT.SSA RANOCCHI SABRINA

La presente deliberazione é divenuta ESECUTIVA:

? perchè dichiarata immediatamente eseguibile (Art.134, comma 4);

? decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art.134, comma 3);

Dalla Residenza comunale, li .....

Il Segretario Comunale

F.to DOTT.SSA RANOCCHI SABRINA