

# COMUNE DI MONTE SAN GIACOMO

PROVINCIA DI SALERNO

---

COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE  
DELIBERA N. 28 DEL 05/06/2012

---

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI "IMU" DEI FABBRICATI CENSITI AL N.C.E.U. IN CATEGORIA "F/3 e F/4" ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI - ANNO 2012.

---

L'anno **duemiladodici** il giorno **cinque** del mese di **giugno** alle ore **19,00**, nella sala delle adunanze della sede comunale, convocata con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Municipale nelle forme di legge. Presiede l'adunanza l'Arch. Raffaele ACCETTA nella sua qualità di Sindaco e sono rispettivamente presenti i Sigg.

---

| Cognome e Nome    | Carica    | Presente |
|-------------------|-----------|----------|
| ACCETTA Raffaele  | Sindaco   | SI       |
| SPINA Angelo      | Assessore | SI       |
| CAPORRINO Antonio | Assessore | SI       |
| D'ALTO Angela     | Assessore | SI       |

---

Assiste Il Segretario Comunale **Dott.ssa DEL REGNO Maria Rosaria** incaricato alla redazione del verbale.

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

## LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole:

○ Per la regolarità tecnica:

IL RESPONSABILE  
F.to Geom. Pasquale MAROTTA

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 Giunta Comunale n. 23 del 22/05/2012, con la quale è stato nominato il Funzionario Responsabile dell'IMU (Imposta Municipale Propria);

VISTA la disciplina regolamentare IMU che, per le aree fabbricabili, stabilisce:

- 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.

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*);

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 ragguglio alle aree edificabili, in quanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, debbono scontare la prevista tassazione;

RAVVISATA la necessità di adottare dei criteri operativi per l'applicazione dell'IMU alle categorie catastali di che trattasi ,nelle more di definire entro il termine di approvazione del bilancio di previsione 2012 , i provvedimenti di legge relativi alla nuova citata imposta tributaria ;

RAVVISATA la necessità di adottare criteri operativi per l'applicazione dell'IMU 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, evidenziando che:

- 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 criteri equi e razionali, 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;

Con voti unanimi resi nei modi e nelle forme di legge

## **D E L I B E R A**

- di dare atto che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento ;
- di stabilire i seguenti indirizzi e/o criteri operativi ai fini dell'applicazione dell'IMU:
  - per le unità in corso di costruzione si farà riferimento alla superficie dell'area di sedime (area di ingombro del fabbricato sul terreno) moltiplicato per il numero dei piani limitatamente al periodo di validità degli atti autorizzatori , purchè i fabbricati non sono utilizzabili o utilizzati;
  - per le unità in corso di definizione (F4) ed Enti urbani (Partita Speciale " Part.1), si farà riferimento a rendite di unità similari fermo restando l'obbligo di procedere alla relativa variazione in caso di effettiva utilizzabilità obbligo facente capo anche a titolari di fabbricati in F3 che di fatto risultano utilizzabili o utilizzati (ovvero forniti di utenze);

di dichiarare immediatamente esecutivo il presente provvedimento, con votazione unanime separatamente espressa.

**Approvato e sottoscritto.**

**F.to IL SEGRETARIO**

Dott.ssa DEL REGNO Maria Rosaria

---

**F.to IL PRESIDENTE**

Arch. Raffaele ACCETTA

---

---

**ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE**

Prot. n. 738 del 13/06/2012

Si attesta che copia della presente deliberazione viene:

(X) pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna;

(X) Oggi stesso viene comunicata in elenco ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 dl D.Lgs. 267/2000.

**F.to Il Segretario Comunale**

(Dott.ssa DEL REGNO Maria Rosaria)

---

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Dalla residenza comunale, li 13/06/2012

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

---

---

**ESITO CONTROLLO ED ESECUTIVITA'**

(\_) in data \_\_\_\_\_ per decorrenza dei termini di cui all'art. 134, comma 1 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

(\_) in data \_\_\_\_\_ per decorrenza dei termini di cui all'art. 127, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

(\_) in data \_\_\_\_\_ perchè confermata dal Consiglio, ai sensi dell'art. 127, comma 2 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, con atto n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

(X) in data 05/06/2012 perché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

**F.to Il Segretario Comunale**

(Dott.ssa DEL REGNO Maria Rosaria)

---