

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Egidio Cadau

L'ASSESSORE ANZIANO  
Francesco Tronci

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dr. Marco Marcello

Certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, all'albo pretorio informatico di questo Comune e resterà nella sezione per quindici giorni.

Pauli Arbarei, dal 25 GIUGNO 2012

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
Dr. Marco Marcello

**ORIGINALE**

**COMUNE DI PAULI ARBAREI**  
**Provincia del Medio Campidano**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 039 DEL REGISTRO**

**OGGETTO : DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI I.MU. DEI FABBRICATI CENSITI IN CATEGORIA F/2 F/3 F/4 ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI - ANNO 2012.**

L'anno **duemiladodici** il giorno **18** del mese di **GIUGNO** alle ore **19,00** nella sala delle adunanze del Comune, convocata nei modi e termini di legge, si è riunita la Giunta Comunale e sono intervenuti i Sigg.ri:

		Presenti	Assenti
SINDACO	CADAU EGIDIO	x	
ASSESSORI	TRONCI FRANCESCO	x	
	AROFFU GIANCARLO	x	
	MASALA GIAN LUIGI	x	
	CAU RAFFAELE		x

con l'assistenza del Segretario Comunale Dr. Marco Marcello  
Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li

**LA GIUNTA COMUNALE**

Esaminata la proposta di deliberazione relativa all'oggetto, di seguito riportata:

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVANZATA DAL PRESIDENTE**

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".

Visto l'art. 5 e in particolare il comma 4 del Regolamento per la disciplina dell'imposta municipale propria "I.MU." approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 28 maggio 2012 che prevede:

Art. 5- Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune. Tali valori sono presi a riferimento quale criterio per assoggettare ad accertamento o meno i valori dichiarati delle aree fabbricabili nel caso il valore sia inferiore. La Giunta Comunale entro il 30 aprile di ciascun anno o comunque entro 30 giorni dalla determinazione delle aliquote da parte del Consiglio Comunale delibera la determinazione dei valori medi venali, in difetto si intendono confermati i valori deliberati per l'anno precedente. La proposta di deliberazione è istruita dall'Ufficio Tributi che si avvale della collaborazione dell'Ufficio Tecnico. Per il 2012 il termine per la delibera da parte della Giunta Comunale è stabilita al 30 giugno 2012.

3. Il valore determinato rappresenta un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente e sarà applicato con le seguenti modalità:

a) nel caso di omessa dichiarazione e nel caso in cui il valore di stima sia superiore al valore dichiarato, ne viene data comunicazione al proprietario , con l'invito a contro dedurre entro 30 giorni. Nella controdeduzione il proprietario dell'area fabbricabile dovrà comunicare le proprie ragioni ed i fattori decrementativi del valore di stima;

b) sulle controdeduzioni pervenute nei termini previsti, il Comune si pronuncerà comunicando al proprietario un accertamento motivato e liquidando la relativa imposta; nel caso di mancata risposta entro il termine stabilito, il valore di stima s'intenderà accettato e l'imposta sarà liquidata sulla sua base.

4. Nella stessa delibera di determinazione dei valori medi venali delle aree fabbricabili di cui al comma 2 o con delibera separata viene determinato il valore venale dei fabbricati censiti in categoria F/2 - F/3 - F/4 ed enti urbani assimilabili ad aree fabbricabili e segue la stessa procedura del citato comma 2 di questo articolo.

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n.38 IN DATA ODIERNA con la quale è stato determinato il valore medio di stima delle aree fabbricabili ai fini I.MU. anno 2012.

Considerato che per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'I.MU. 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.

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 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, distrutte 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 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 ; 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 PUC, 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 ;

PROPONE

- di dare atto che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento ;

di stabilire, per le categorie catastali F/2, F/3 - F/4 in zona agricola e rurale, F/- 4 in qualsiasi zona

omogenea del PUC , 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", 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 secondo il seguente

prospetto:

#### PROPONE

Categoria catastale	Fabbricato	VALORE MEDIO VENALE €/mq
F/2	Collabente	90,00
F/3	In corso di costruzione	250,00
F/4	In corso di definizione	350,00
Ente Urbano	Per il quale è stato effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento	350,00

IL PROPONENTE

Egidio Cadau

Parere Tecnico : Si attesta la regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

f.to Geom Corona A. Angelo

Parere Contabile : Si attesta la regolarità Contabile , ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

f.to Rag. Vincenzo Garau

#### LA GIUNTA MUNICIPALE

Fatta propria la proposta di deliberazione acclarata in epigrafe corredata dai pareri di regolarità Contabile e Tecnica .

Ritenuta la proposta conforme alla normativa vigente in materia e pertanto, meritevole di approvazione

Con votazione unanime

#### DELIBERA

Di recepire e approvare, facendo integralmente propria ad ogni effetto di legge, la proposta di deliberazione avanzata dal Sindaco ed acclarata in premessa;

Di dare atto che la proposta di deliberazione prefata costituisce parte integrante del presente dispositivo deliberatorio.

Con separata votazione unanime dichiara il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 del D.L.vo 267/2000;

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 del D.L.vo 267/2000;