



# MUNICIPIO DELLA CITTA' DI NASO

Provincia di Messina

n. 274 del 17 DIC. 2012

## Copia Delibera di Giunta Municipale

Oggetto: Determinazione valore venale in comune commercio di fini IMU dei fabbricati esenti al M.C.E.V. in categorie "F/2-F/3-F/4" ed Enti Urbani senza coniofondulo, amminibili ed oneri fabbricabili. Anno 2012

L'anno duemiladodici, il giorno 11 MASSETTE del mese di DICEMBRE  
alle ore 18,30, nella sala del Comune suddetto, a seguito di regolare convocazione, la Giunta Municipale si è riunita nelle seguenti persone:

n.	Cognome e Nome	Carica	Presenze	Assenze
1	Avv. Daniele Letizia	Presidente	X	
2	Randazzo Mignacca Giuseppe	Assessore	X	
3	Rubino Giovanni	Assessore	X	
4	Costantino Massimo	Assessore	X	
5	Marotta Francesco	Assessore	X	

Con la partecipazione del Segretario Dott.ssa Carmela Calio.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA MUNICIPALE N. 282 DEL 13/12/12

PROPONENTE: ASSESSORE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

**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**

VISTI gli 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".

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 ;

### **SI PROPONE CHE LA GIUNTA DELIBERI**

- 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 PDF , 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 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.

Il Proponente

Assessore Attività Produttive

F.70 Randazzo Mignacca Giuseppe

Il Responsabile Area Tecnica

F.70

(Arch. Mario Sidoti Migliore)

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n 28 del 25/06/2012, con la quale è stato approvato il Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Municipale Propria "IMU" ;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n 29 del 25/06/2012 con la quale sono state determinate le aliquote e detrazione per l'anno 2012 ;

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 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 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 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 PDF, 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.*

### Parere del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica.

Ai sensi dell'art. 151, comma 4°, del D. Lgs. 267/00 e dell'art. 1, comma 1° della L.R. 11/12/1991, n. 48, come integrato dall'art. 12 della L.R. 23/12/2000, n. 30, per quanto concerne la **regolarità tecnica** della proposta di deliberazione concernente l'oggetto esprime parere: **Favorevole**.

Naso, 13/12/2012

Il Responsabile Area Tecnica  
Il Responsabile  
(Arch. Mario Sidoti Migliore)

F.to \_\_\_\_\_

---

### Parere del responsabile dell'ufficio di ragioneria in ordine alla regolarità contabile.

Ai sensi dell'art. 151, comma 4°, del D.Lgs. 267/00 e dell'art. 1 L.R. 11/12/1991, n. 48, come integrato dall'art. 12 della L.R. 23/12/2000, n. 30, per quanto concerne la **regolarità contabile** della proposta di deliberazione concernente l'oggetto esprime parere: **Favorevole**.

Naso, 13/12/2012

Il Responsabile dell'ufficio Ragioneria  
F.to dott.ssa Giuseppina Mangano

---

## LA GIUNTA MUNICIPALE

VISTA la superiore proposta di deliberazione;  
CONSIDERATO che occorre provvedere in merito;  
VISTO il Testo Unico Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;  
VISTA la legge regionale 23 dicembre 2000, n. 30;  
VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 151 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 e dall'art. 1, comma 1°, lett.i) della L.R. 11/12/1991, n. 48;  
VISTO l'O. A.EE.LL. vigente in Sicilia, approvato con L.R. 15/03/1963, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTE le LL.RR. n. 48/91, n. 7/92, n.26/93, n. 32/94, n. 23/97, n. 35/97, n. 39/97, n. 23/98;  
VISTO lo Statuto Comunale;  
Con VOTI UNANIMI FAVOREVOLI espressi nei modi e termini di legge;

### DELIBERA

Di approvare la superiore proposta di deliberazione che si intende integralmente trascritta ad ogni effetto di legge nel presente dispositivo.



Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco  
F.to Avv. Daniele Letizia

L'Assessore anziano  
F.to GIUSEPPE RANDATTO MISNACCA

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Carmela Calìo

<p>E' copia da servire per uso amministrativo <b>17 DIC, 2012</b> Naso, _____  Il Segretario Comunale Dott.ssa Carmela Calìo</p>	<p><b>Certificato di Pubblicazione</b> Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione del l'addetto alle pubblicazioni, visti gli atti di ufficio; <b>CERTIFICA</b> Che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 44 del 03/12/1991, è stata affissa all'Albo Pretorio di questo Ente per 15 giorni consecutivi dal <b>8 DIC, 2012</b> (Reg.Pub.n. _____) Naso _____  L'addetto alle pubblicazioni Il Segretario Comunale F.to Dott.ssa Carmela Calìo</p>
--	--

Si attesta che la presente Deliberazione

E' rimasta affissa all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi e che contro di essa  
non sono stati presentati opposizioni o reclami.

E' stata trasmessa ai capi gruppo consiliari con nota n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Naso, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Carmela Calìo

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_  
decorso 10 giorni dalla pubblicazione

Naso, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Carmela Calìo

<p>La presente deliberazione è immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. _____ della L.R. 44/91  Naso _____ Visto: Il Segretario Comunale F.to Dott.ssa Carmela Calìo</p>	
---	--

E' copia da servire per uso amministrativo

Naso, \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Carmela Calìo