



# COMUNE di ALFANO

Provincia di Salerno

**ORIGINALE**

**DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N° 043** Data 09 Settembre 2014

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE VALORE VENALE AI FINI IMU-TASI - AREE FABBRICABILI E FABBRICATI CENSITI AL NCEU CATEGORIE F/2 – F/3 – F/4 ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA - PROVVEDIMENTI**

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** il giorno **NOVE** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **18:15**, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei signori:

	Presenti	assenti	
VITERALE Amelia	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SINDACO
VILLANO Nicola	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assessore
GERARDO Elena Anna	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assessore
<b>TOTALI</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	

Partecipa il Segretario Comunale dr. Antonio Di Gregorio

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

**LA GIUNTA COMUNALE**

**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;
- ▶ 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";
- ▶ la Deliberazione di Consiglio Comunale N° 07 del 09-09-2014, con la quale è stato approvato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC) comprendente IMU, TASI e TARI;
- ▶ la Deliberazione di Giunta Comunale N° 34 del 09-09-2014, con la quale è stato nominato il Funzionario Responsabile della IUC (Imposta Unica Comunale);

**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'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) ;

**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, sono essere sottoposte a tassazione IMU/TASI 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;

**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.;

#### **RITENUTO:**

- ▶ necessario adottare un criterio omogeneo e razionale, allo scopo di attribuire un valore di riferimento ai fini dell'applicazione dell'IMU e TASI, 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;
- ▶ 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;

#### **VISTI:**

- ▶ il D.Lgs. 267/2000;
- ▶ il bilancio del corrente esercizio finanziario;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49, D.Lgvo 267/2000:

- ▶ di regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'UTC;
- ▶ di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

**Con voti** favorevoli unanimi, espressi nei modi e forme di legge;

### **DELIBERA**

LE PREMESSE SONO PARTE INTEGRATE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE DISPOSITIVO;

#### **1. STABILIRE:**

- a. per le categorie catastali F/2, F/3 – F/4 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, **ubicati nel perimetro del centro abitato di Alfano, in €/mq. 60,00** il valore venale in comune commercio per l'anno 2014 da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Unica Comunale “IUC”, 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;
- b. per le categorie catastali F/2, F/3 – F/4 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, **ubicati al di fuori del perimetro del centro abitato di Alfano, in €/mq. 35,00** il valore venale in comune commercio per l'anno 2014 da utilizzare ai fini dell'Imposta Unica Comunale “IUC”, 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;
- c. per le aree edificabili, **ubicate nel perimetro del centro abitato di Alfano, in €/mq. 15,00** il valore venale in comune commercio per l'anno 2014 da utilizzare ai fini dell'Imposta Unica Comunale “IUC”, da moltiplicare per la superficie lorda complessiva della porzione di terreno edificabile;

**2. COMUNICARE** la pubblicazione della presente ai Sigg. Capigruppo Consiliari;

**3. DICHIARARE** con successiva separata favorevole unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del Dlgs 2672000.

Approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
*ins. Amelia Viterale*

Il Segretario Comunale  
*dr. Antonio Di Gregorio*

---

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO**

Per quanto concerne la regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, T.U.E.L. vigente, esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
*arch. Francesco Gerundo*

---

**IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA**

**Per quanto concerne la regolarità contabile e la copertura finanziaria**, ai sensi dell'art.49, T.U.E.L. vigente, esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**

IL RESPONSABILE CONTABILE  
*Lombardo dott. Antonio Mariano*

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Prot. N° 3151

Del 18/12/2014

N° 496 Registro Albo Pretorio

Copia della suestesa deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale per 15 gg. consecutivi, a partire dal **18-12-2014**, come prescritto dall'Art. 124, T.U.E.L. vigente

Dalla residenza Municipale, li 18/12/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*dr. Antonio Di Gregorio*

---

**IL SOTTOSCRITTO SEGRETARIO COMUNALE ATTESTA**

-Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno        /        /

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U.E.L. vigente);

decorsi dieci giorni dalla pubblicazione(art. 134, comma 3, T.U.E.L. vigente );

LA PRESENTE E' STATA COMUNICATA AI CAPIGRUPPO CONSILIARI CON NOTA Prot. N° 3151 del 18/12/2014 ai sensi dell'Art. 125 T.U.E.L. vigente.

Dalla Residenza Municipale, li 18/12/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*dr. Antonio Di Gregorio*