**COMUNE DI MEDOLAGO**

**Provincia di Bergamo**

P.zza L. Marcoli, 2 – 24030 MEDOLAGO – Tel. 035/4948810 – Fax 035/4948855

C.F. 82003850169 P.I. 02740990169

**RELAZIONE TECNICA AI FINI DELLA DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI E DEI FABBRICATI CENSITI AL NCEU IN CATEGORIA F3-F4 ED ENTI URBANI SENZA CORRISPONDENZA, ASSIMILABILI AD AREE FABBRICABILI 2018**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERRITORIO**

VISTO il comma 639 dell’art. 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014), con il quale viene istituita l’imposta unica comunale (IUC), che si compone, dell’imposta municipale propria (IMU), della tassa sui servizi indivisibili (T.A.S.I.) e della tassa sui rifiuti (TA.RI.);

VISTO il comma 703 dell’art. 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014), nel quale si stabilisce che … “l’istituzione della IUC lascia salva la disciplina per l’applicazione dell’IMU”;

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 all’ 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.*

ATTESO che i regolamenti sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale non oltre il termine di approvazione del bilancio di previsione;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n 9 del 22 maggio 2014 con la quale è stato approvato il Regolamento per la Disciplina dell’Imposta Unica Comunale” che all’art. 11 comma 1 del Capitolo 4 stabilisce “*Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell’art. 5 del d.lgs. 30/12/1992, n. 504,non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore nei casi in cui l’imposta municipale unica dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con apposita deliberazione di Giunta da adottarsi entro la data fissata da norma statale per la deliberazione del bilancio di previsione “* e al successivo comma 3 “*Il valore delle aree deve essere proposto alla Giunta dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale* (ora settore Territorio)*.”;*

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 9 maggio 2014, con la quale è stato nominato il Funzionario Responsabile dell’IUC (Imposta Unica Comunale);

ATTESO che:

presupposto per l’applicazione sia dell’IMU che della TASI è il possesso, fra le varie tipologie di immobili, anche le aree edificabili;

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);

EVIDENZIATO che le categorie catastali “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;

RAVVISATA la necessità di adottare lo stesso criterio di calcolo del valore venale anche per le categorie catastali “F/3” e “F/4” in ambiti ad indirizzo agricolo e boschivo, categorie catastali “F/4” in qualsiasi altro ambito del PGT, 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:

Categorie catastali “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.*

Categorie catastali “F/4” - Unità in corso di definizione

*Sono il corrispondente delle* Categorie Catastali “*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 catastali “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;

VERIFICATO che, come risulta dai bollettini mensili di statistica pubblicati dalla Camera di Commercio di Bergamo, l’intervenuta variazione ISTAT di riferimento nel periodo settembre 2016 – settembre 2017 conduce ad una variazione percentuale pari allo 1,1%;

Per quanto sopra,

per l’anno 2018 è congruo applicare i valori delle aree fabbricabili ai fini I.U.C. nella sua componente I.M.U. e T.A.S.I. applicati nel 2017 maggiorati della percentuale ISTAT di rivalutazione del **1,1%,** che in dettaglio sono:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Af | At |
| €/mq. | €/mq. |
| Zone B1 →Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT) | 81,93 |  |
| Zone B2→ Ambiti residenziali consolidati estensivi (srt. 34) | 81,93 |  |
| Zone C1→Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35) | 102,40 | 50,38 |
| Zone C2→ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36) | 102,40 | 50,38 |
| Zone D/1→ambiti consolidati (art. 41) | 67,24 |  |
| Zone D2/1 e D2/2 →ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42) | 67,24 |  |
| Zone D2/3→ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43) | 67,24 | 58,25 |
| Zone D3→ ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44) | 136,51 | 126,53 |
| Zone F7→ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45) | 62,20 | 33,61 |

Dove:

per Af si intende la superficie fondiaria (PA approvato con individuazione dei lotti)

per At si intende la superficie territoriale (PA non ancora convenzionato);

|  |
| --- |
| ASSIMILAZIONE FABBRICATI AD AREE EDIFICABILI |
| Categorie Catastali “F/3” “F/4” in ambiti ad indirizzo agricolo e boschivo, Categorie Catastali “F/4” in qualsiasi altro Ambito del PGT, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità “Ente Urbano” |  | €/mq 81,93 | Da calcolare per la superficie lorda complessiva del fabbricato moltiplicata per il numero dei piano |

Si rimette la presente relazione alla Giunta comunale per l’adozione del provvedimento deliberativo.

Medolago, 25 ottobre 2017

**IL RESPONSABILE SETTORE TERRITORIO**

**Geom. Marco M. Mulazzani**