

COMUNE di MEDOLAGO
(Provincia di Bergamo)

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 47 del 13-06-2014

OGGETTO: 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 - ANNO 2014

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** il giorno **TREDICI** del mese di **GIUGNO**, alle ore **18:30** in Medolago nella sede comunale, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

FONTANA LUISA	SINDACO	P
BONASIO ALESSIA	ASSESSORE	P
BREMBILLA RENATO	ASSESSORE	P
FERRALORO NICOLO' ALDO GINO	ASSESSORE	P

Ne risultano **PRESENTI** n. 4 e **ASSENTI** n. 0.

Partecipa il Segretario Comunale **RUSSO DOTT. SANTO**.

La Signora **FONTANA LUISA**, in qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Immediatamente eseguibile	N
Soggetta a ratifica da parte del Consiglio	N

Il **Segretario Generale** relaziona sull'argomento per segnalare che il Responsabile del Settore Territorio ha riscritto e depositato al prot. n. 3776 del 03.06.2014, la relazione tecnica ai fini della determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. della I.U.C., in sostituzione della precedente relazione depositata agli atti in data 30.05.2014, prot. n. 3711 ed allegata alla proposta di deliberazione n. 47/2014. La rettifica consiste nella descrizione delle Categorie Catastali "F/3" ed "F/4" del prospetto "**ASSIMILAZIONE FABBRICATI AD AREE EDIFICABILI**" che da:

F/3 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"

diventa:

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"

Si richiede, pertanto, alla Giunta Comunale di adottare il provvedimento deliberativo con il recepimento della nuova relazione che dovrà essere allegata alla deliberazione come parte integrante e sostanziale.

A questo punto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione alla quale è stata allegata la prima relazione del Responsabile del Settore Territorio del 30.05.2014, prot. n. 3711;

VISTA la nuova relazione del Responsabile del Settore Territorio per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. della I.U.C., riscritta e depositata al prot. n. 3776 del 03.06.2014, in sostituzione della precedente relazione acquisita agli atti in data 30.05.2014, prot. n. 3711;

RITENUTO di procedere con l'approvazione della relazione aggiornata dal Responsabile del Settore Territorio allegata alla presente;

RICONOSCIUTA la piena competenza della Giunta Comunale a deliberare sulla materia in oggetto, ai sensi dell'art. 48 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTO l'art. 5 del regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del C.C. n. 4 del 04.03.2012, in ordine alle modalità da seguire per la predisposizione degli atti deliberativi;

VISTI i pareri favorevoli espressi sull'allegata proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 49 e 147/bis del d.lgs. n. 267/2000, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

RITENUTO di accogliere ed approvare la proposta del Sindaco con l'integrazione sottoposta agli Assessori, per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio;

CON VOTI unanimi favorevoli, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- **DI PRENDERE ATTO** delle modifiche contenute nella nuova relazione del Responsabile del Settore Territorio del 03.06.2014, prot. n. 3776;
- **DI RECEPIRE**, pertanto, la relazione del Responsabile del Settore Territorio, depositata il 3 giugno 2014, prot. n. 3776, in merito alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. della I.U.C., in sostituzione di quella depositata il 30 maggio 2014, prot. n. 3711, che risulta allegata alla proposta di deliberazione n. 47 del 30.05.2014;
- **DI FARE PROPRIA** la proposta di deliberazione con la rettifica del prospetto "*Assimilazione fabbricati ad aree edificabili*", con la seguente corretta indicazione: 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" nei termini che di seguito vengono trascritti;



AMBITI	Af	At
	€/mq.	€/mq.
Zone B1 →Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)	81,04	
Zone B2 → Ambiti residenziali consolidati estensivi (art. 34)	81,04	
Zone C1 →Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)	101,29	49,83
Zone C2 →ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)	101,29	49,83
Zone D/1 →ambiti consolidati (art. 41)	66,51	
Zone D2/1 e D2/2 →ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)	66,51	
Zone D2/3 →ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)	66,51	57,62
Zone D3 → ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)	135,03	125,15
Zone F7 →ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)	61,52	33,24

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 81,04	Da calcolare per la superficie lorda complessiva del fabbricato moltiplicata per il numero dei piani

- **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione contestualmente all'affissione all'albo, viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del d.lgs. n. 267 del 18.08.2000.

L'Ufficio di Segreteria provvederà a trasmettere copia della presente deliberazione per gli adempimenti di competenza:

- Al Responsabile del Settore Territorio
- Al Responsabile del Settore Finanziario e Personale



COMUNE di MEDOLAGO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 47

OGGETTO: 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 - ANNO 2014

ASSESSORATO PROPONENTE: **BILANCIO-PATRIMONIO-CONTROLLO GEST.**

UFFICIO DI RIFERIMENTO: **UFFICIO TRIBUTI**

RESPONSABILE DI SETTORE/FUNZIONE: **TIBALDI UMBERTO**

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, nella sua parte di natura patrimoniale, dell'imposta municipale propria (IMU);
- ✓ 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";

DATO ATTO che:

- ✓ l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.lgs. 446/1997 stabilisce che: "*con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono [...] determinare periodicamente e per zone, omogenei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine delle limitazioni del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso.*";
- ✓ con atto deliberativo consiliare n. 9 del 22 maggio 2014 è stato approvato apposito regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale – I.U.C.– che al capitolo IV, art. 11, comma 1, 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 dicembre 1992 n. 504, non si fa luogo ad accertamento di maggiore valore nei casi in cui l'imposta municipale propria dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro la data fissata da norma statale per le deliberazioni del bilancio di previsione*" e al successivo comma 3, stabilisce: "*Il valore delle aree deve essere proposto alla Giunta comunale dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale*";

VISTA la relazione del Responsabile del Settore Territorio prot. n. 3711 del 30 maggio 2014, in merito alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., **allegato A**);

DATO ATTO che:

- ✓ l'argomento rientra tra le competenze della Giunta in virtù dell'art. 48 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- ✓ nella fase preventiva della formazione dell'atto si è provveduto, a norma dell'art. 147bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/200, al controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile, così come risulta dai pareri allegati;
- ✓ la proposta di deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria dell'ente;

TUTTO ciò visto e rilevato,

SI PROPONE

- **DI RECEPIRE** l'allegata relazione del Responsabile del Settore Territorio in merito alla determinazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.;

f

- DI APPROVARE per l'anno 2014 l'aggiornamento dei valori delle aree edificabili e dei fabbricati censiti al NCEU in categorie catastali "F/3" - "F/4" ed enti urbani senza corrispondenza assimilabili ad aree edificabili ai fini della componente I.M.U. della I.U.C., così come di seguito indicati in tabella:

AMBITI	Af	At
	€/mq.	€/mq.
Zone B1 →Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)	81,04	
Zone B2 → Ambiti residenziali consolidati estensivi (srt. 34)	81,04	
Zone C1 →Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)	101,29	49,83
Zone C2 →ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)	101,29	49,83
Zone D/1 →ambiti consolidati (art. 41)	66,51	
Zone D2/1 e D2/2 →ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)	66,51	
Zone D2/3 →ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)	66,51	57,62
Zone D3 → ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)	135,03	125,15
Zone F7 →ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)	61,52	33,24

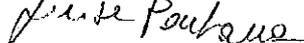
Dove:

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			
F/3 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"		€/mq 81,04	Da calcolare per la superficie lorda complessiva del fabbricato moltiplicata per il numero dei piani

IL SINDACO

Luisa Fontana



Il Responsabile di Settore/Funzione
TIBALDI UMBERTO



Dalla Residenza Municipale, il 30-05-2014



PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art. 49 e 147bis del d.lgs. n. 267/2000)

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: 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 - ANNO 2014

Ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147bis, comma 1°, del d.lgs. 267/2000, il sottoscritto TIBALDI UMBERTO, Responsabile di Settore/Funzione, visto l'art. 6 e l'art. 10 del Regolamento sui controlli interni, esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi sulla proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il Responsabile del Settore/Funzione
TIBALDI UMBERTO



PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 e 147bis del d.lgs. n. 267/2000)

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE: 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 - ANNO 2014

Ai sensi degli artt. 49, 1° comma e 147bis, comma 1°, del d.lgs. 267/2000, la sottoscritta VILLA MARIA ROSA, Responsabile del Settore Finanziario, visto l'art. 7 e l'art. 11 del Regolamento sui controlli interni, esperita l'istruttoria di competenza ed effettuati i prescritti controlli preventivi e le verifiche sulla proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere in ordine alla regolarità contabile.

Il Responsabile del Settore Finanziario
VILLA MARIA ROSA





COMUNE DI MEDOLAGO

Provincia di Bergamo

P.zza L. Marcoli, 2 - 24030 MEDOLAGO - Tel. 035/4948810 - Fax 035/494885

C.F. 82003850169 P.I. 02740990169

Comune di Medolago (BG)
PROT. n. 0003711 del 30-05-2014
Arrivo per SEGRETERIA

Categoria 4 classe 3 fascicolo



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 2014

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, nella sua parte di natura patrimoniale, dell'imposta municipale propria (IMU);

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 Comune 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.";

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 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) ;

A

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 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.

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 ;

CONSIDERATO che già nel 2013 e ai fini dell'Imposta Municipale Unica, erano stati determinati, per zone omogenee, dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili e che con atto di giunta comunale n. 46 del 7 giugno 2013 per l'anno 2013 sono stati così determinati:

		Af	At
		€/mq.	€/mq.
Zone B1 →Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)		80,56	

L

Zone B2→ Ambiti residenziali consolidati estensivi (srt. 34)	80,56	
Zone C1→Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)	100,69	49,53
Zone C2→ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)	100,69	49,53
Zone D/1→ambiti consolidati (art. 41)	66,11	
Zone D2/1 e D2/2 →ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)	66,11	
Zone D2/3→ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)	66,11	57,28
Zone D3→ ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)	134,22	124,40
Zone F7→ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)	61,15	33,04

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			
F/3 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"		€/mq 80,56	Da calcolare per la superficie lorda complessiva del fabbricato moltiplicata per il numero dei piano

VERIFICATO che, come risulta dai bollettini mensili di statistica pubblicati dalla Camera di Commercio di Bergamo, l'intervenuta variazione ISTAT di riferimento nel periodo dicembre 2012 - dicembre 2013 conduce ad una variazione percentuale pari al +0,6%;

RITENUTO di dover applicare per l'anno 2014 l'aggiornamento ISTAT di cui sopra;

Ciò posto, si relaziona che per L'ANNO 2014, l'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini I.U.C. nella sua componente I.M.U. in relazione alla variazione ISTAT del +0,6% è così ripartito:

	Af	At
	€/mq.	€/mq.
Zone B1 →Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)	81,04	
Zone B2→ Ambiti residenziali consolidati estensivi (srt. 34)	81,04	
Zone C1→Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)	101,29	49,83
Zone C2→ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)	101,29	49,83

Zone D/1→ambiti consolidati (art. 41)	66,51	
Zone D2/1 e D2/2 →ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)	66,51	
Zone D2/3→ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)	66,51	57,62
Zone D3→ ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)	135,03	125,15
Zone F7→ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)	61,52	33,24

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			
F/3 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"		€/mq 81,04	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, 30 maggio 2014

IL RESPONSABILE SETTORE TERRITORIO

Umberto Tibaldi




h



COMUNE DI MEDOLAGO
Provincia di Bergamo
P.zza L. Marconi, 2 - 24030 MEDOLAGO - Tel.
C.F. 82003850169 P.I. 02740990169

Comune di Medolago (BG)
PROT. n. 0003776 del 03-06-2014
Arrivo per SEGRETERIA



Categoria 4 classe 3 fascicolo


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 2014

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, nella sua parte di natura patrimoniale, dell'imposta municipale propria (IMU);

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 Comune 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 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 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 ;

CONSIDERATO che già nel 2013 e ai fini dell'Imposta Municipale Unica, erano stati determinati, per zone omogenee, dei valori medi di riferimento delle aree fabbricabili e che con atto di giunta comunale n. 46 del 7 giugno 2013 per l'anno 2013 sono stati così determinati:

	Af	At
	€/mq.	€/mq.
Zone B1 → Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)	80,56	





Zone B2→ Ambiti residenziali consolidati estensivi (srt. 34)	80,56	
Zone C1→Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)	100,69	49,53
Zone C2→ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)	100,69	49,53
Zone D/1→ambiti consolidati (art. 41)	66,11	
Zone D2/1 e D2/2 →ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)	66,11	
Zone D2/3→ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)	66,11	57,28
Zone D3→ ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)	134,22	124,40
Zone F7→ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)	61,15	33,04

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, e categorie Catastali "F/4" in qualsiasi altro Ambito del PGT, e fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano"		€/mq 80,56	Da calcolare per la superficie lorda complessiva del fabbricato moltiplicata per il numero dei piano

VERIFICATO che, come risulta dai bollettini mensili di statistica pubblicati dalla Camera di Commercio di Bergamo, l'intervenuta variazione ISTAT di riferimento nel periodo dicembre 2012 - dicembre 2013 conduce ad una variazione percentuale pari al +0,6%;

RITENUTO di dover applicare per l'anno 2014 l'aggiornamento ISTAT di cui sopra;

Ciò posto, si relaziona che per L'ANNO 2014, l'aggiornamento dei valori delle aree fabbricabili ai fini I.U.C. nella sua componente I.M.U. in relazione alla variazione ISTAT del +0,6% è così ripartito:

	Af	At
	€/mq.	€/mq.
Zone B1 →Ambiti residenziali consolidati semi intensivi (art. 33 del NT)	81,04	

Zone B2→ Ambiti residenziali consolidati estensivi (srt. 34)	81,04	
Zone C1→Ambiti di trasformazione residenziale con PA o PII in corso, vigente o convenzionato (art. 35)	101,29	49,83
Zone C2→ambiti di trasformazione residenziale per futura espansione (art. 36)	101,29	49,83
Zone D/1→ambiti consolidati (art. 41)	66,51	
Zone D2/1 e D2/2 →ambiti di trasformazione per attività economiche di tipo produttivo con PA in corso (art. 42)	66,51	
Zone D2/3→ambiti di trasformazione per attività economiche di futura espansione (art. 43)	66,51	57,62
Zone D3→ ambiti consolidati per terziario/commercio/ricettivo (art. 44)	135,03	125,15
Zone F7→ambiti di trasformazione per attività economiche soggetti a pianificazione attuativa (art. 45)	61,52	33,24

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 81,04	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, 03 giugno 2014

IL RESPONSABILE SETTORE TERRITORIO

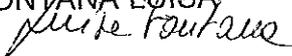
Umberto Tibaldi



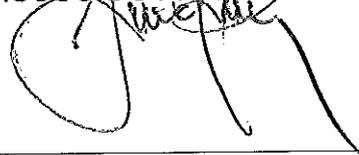


Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
FONTANA LUISA



Il Segretario Comunale
RUSSO DOTT. SANTO



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on line del Comune dal 20.06.2014 al 05.07.2014, reg. di pubblicazione n. , ai sensi dell'art. 124, 1° comma del d.lgs. 18.08.2000, n. 267.

La presente deliberazione è stata trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio on line, ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267.

Il Segretario Comunale
RUSSO DOTT. SANTO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva trascorsi dieci giorni a partire dal giorno successivo al quindicesimo di pubblicazione, senza che la stessa abbia riportato alcuna opposizione.

Il Segretario Comunale
RUSSO DOTT. SANTO