



# COMUNE DI CAVASO DEL TOMBA

PROVINCIA DI TREVISO

## COPIA

Deliberazione **Nr. 87**  
data **20-11-2017**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI "IMU E TASI" 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 2018.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue

**SINDACO**  
F. to SCRIMINICH GIUSEPPE

**SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to DE VIDI MICHELA

L'anno **duemiladiciassette**, addì **venti** del mese di **novembre** alle ore 19:15, nella Residenza Municipale, per determinazione del Sindaco è stata convocata la Giunta Comunale.

Raggiunto il numero legale, eseguito l'appello, risultano

SCRIMINICH GIUSEPPE Presente  
INNOCENTE LAURA Presente  
MARIN PATRIZIO Presente

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

**Nr. 1099 pubbl.**

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all' Albo Pretorio Comunale ove rimarrà esposta per 15 gg consecutivi dal 07-12-2017

**F.TO IL MESSO COMUNALE**

Con la partecipazione del SEGRETARIO COMUNALE, **DE VIDI MICHELA**.

Il Sig. **SCRIMINICH GIUSEPPE** nella sua qualità di **SINDACO** assume la Presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Sindaco invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge senza riportare, nei primi 10 giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta ESECUTIVA ai sensi del 3° c. dell'art. 134, D.Lgs 267/200.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to DE VIDI MICHELA

### ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE

Copia conforme all'originale ai sensi degli artt. 22 e 23ter, comma 3 del D.L. 7 Marzo 2005, numero 42 ad uso amministrativo.

Cavaso del Tomba,

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
DE VIDI MICHELA

**Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI "IMU E TASI" 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 2018.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

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;

VISTA la Legge 228/2012;

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";

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 23/7/2014, con la quale è stato approvato il Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC)", modificato con Deliberazione Consiliare n. 4 del 22.04.2016;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 29.04.2016 con la quale sono state determinate le aliquote e detrazione per l'anno 2016;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale 23 del 11/06/2012 con la quale è stato nominato il Funzionario Responsabile dell'IMU (Imposta Municipale Propria);

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 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;

CONSIDERATO, peraltro, che in attesa di ulteriori pronunce in merito, la Corte di Cassazione si è espressa con sentenza n. 23801/2017 escludendo l'applicazione delle tassazione per le categorie F/2;

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;

TENUTO CONTO della opportunità di uniformare tale criterio per i Comuni aderenti al servizio associato di coordinamento operativo degli uffici tributi Comunali;

ACQUISITI i pareri di cui all’art. 49 del T.U.E.L. 267/2000;

CON VOTI favorevoli unanimi e palesi;

### **DELIBERA**

- di dare atto che le premesse sono parte integrante 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 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, in €/mq. 80,00 il valore venale in comune commercio per l’anno 2018 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;

- di dichiarare, con separata votazione palese ed unanime, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000.

**PARERI ALLEGATI ALLA PROPOSTA DELLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 87 IN DATA 20-11-2017**

Il sottoscritto, in qualità di responsabile del settore, esaminata la proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Comunale, avente per oggetto DETERMINAZIONE VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO AI FINI "IMU E TASI" 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 2018..

Esprime parere Favorevole per quanto di competenza ed in linea tecnica all'adozione dell'atto di cui sopra.

Cavaso del Tomba, li 20-11-2017

Il Responsabile del servizio  
F.to SOCIAL VALTER

Il sottoscritto responsabile del servizio finanziario, esime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile relativa alla deliberazione di cui all'oggetto ai sensi dell'art. 49, comma 1°, del T.U. – D. Lgs. 267/2000.

Cavaso del Tomba, li 20-11-2017

Il Responsabile del servizio  
F.to SOCIAL VALTER