



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 120 Registro Deliberazioni del 14-11-2023

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 2024

L'anno duemilaventitre il giorno quattordici del mese di novembre alle ore 17:10, nella sede comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

Mappa Nicola	Sindaco	Presente
Raveglia Claudio	Vice Sindaco	Presente
Brun Marika	Assessore	Presente

PRESENTI: 3

ASSENTI: 0

Partecipa il Segretario Comunale, Dott. Giovanni De Lorenzi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Signor Nicola Mappa, in qualità di Sindaco, assunta la Presidenza e accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

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 2024

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e l'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, in tutti i Comuni del territorio nazionale;

DATO ATTO che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, stabilisce *“È 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 purché 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 che testualmente recita *“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 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.”*;

VISTO il comma 3 dell'art. 12 (AREA FABBRICABILE) del vigente regolamento, con il quale viene spiegato che *“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, fatta salva la possibilità dell'ufficio tributi del Comune, di calcolare l'imposta municipale propria, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto.”*;

ATTESO che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, 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, e utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010 Corte di Cassazione, Sez. Tributaria);

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 52 del 09.03.2004, esecutiva, con la quale sono stati determinati i valori delle aree fabbricabili e precisamente:

- €/mc 70,00.= per gli immobili situati alla quota inferiore a metri 350 sul livello del mare

- €/mc 40,00.= per gli immobili situati alla quota superiore a metri 350 sul livello del mare

RITENUTO opportuno approvare i predetti valori anche per l'anno 2024;

PRESO ATTO che una parte consistente dei fabbricati ex rurali è stata accatastata in categoria “F/2” unità collabente (categoria senza rendita catastale), e precisamente “Unità che in parte o in toto sono inabitabili: unità parzialmente demolite, dirute”. Inoltre una recente circolare della Direzione Centrale indica che “non è consentito dichiarare unità collabenti partendo da unità già denunciate, quindi è possibile presentare un'unità immobiliare nella categoria F/2 solo in nuova costruzione o unità afferente, ma non 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 I.M.U. e che è corretto riferirsi al principio di ragguaglio alle aree edificabili, in quanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, debbono scontare la prevista tassazione o in alternativa gli immobili stessi devono espressamente essere privati, previa conforme dichiarazione del proprietario, del potenziale edificatorio di cui sopra, perdendo così di fatto il loro valore venale;

RAVVISATA la necessità di adottare lo stesso criterio di calcolo del valore venale anche per le seguenti categorie:

- F/3 e F/4 in zona agricola, rurale e agricola;
- F/4 in qualsiasi zona omogenea del PRG;
- 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 qualsiasi zona omogenea del PRG;

PRECISATO che:

- per F/3 **Unità in corso di costruzione** si intende l'unità immobiliare esclusivamente di nuova costruzione per la quale non risulta ancora ultimata la costruzione.
- per F/4 **Unità in corso di definizione** si intende il corrispondente delle F/3 per la denuncia di variazione.
- per **ENTI URBANI (Partita speciale “Partita 1”)** si intendono i fabbricati per i quali è stato presentato l'atto di 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 “I.M.U.” ai fabbricati di cui sopra;

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;

DATO ATTO che:

- con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero dell'Interno e con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, del 25 luglio 2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 181 del 4 agosto 2023, è stato modificato il principio contabile applicato concernente la Programmazione, Allegato 4/1 al D.Lgs. 118/2011;
- le nuove disposizioni sono finalizzate a consentire l'approvazione del bilancio entro i termini previsti ed evitare, pertanto, la gestione in esercizio provvisorio. Le nuove regole si applicano già dalla costruzione del prossimo Bilancio di Previsione finanziario 2024/2026;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi, sulla proposta della presente deliberazione, da parte del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Gestione Territorio e Protezione Civile in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile dei Servizi Finanziari e Tributarî in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il Bilancio di Previsione finanziario 2024/2026, in fase di predisposizione;

ALL'UNANIMITA' dei voti espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO** che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 8 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), i seguenti valori imponibili delle aree fabbricabili:
 - €/mc 70,00.= per gli immobili situati alla quota inferiore a metri 350 sul livello del mare;
 - €/mc 40,00.= per gli immobili situati alla quota superiore a metri 350 sul livello del mare;
- 3) **DI PRECISARE** che per le categorie catastali F/2, F/3, F/4 e per i fabbricati censiti al N.C.T. con qualità "Ente Urbano" come definite in premessa, il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria "IMU" è pari a €/mq 40,00.=;
- 4) **DI INCARICARE** il Responsabile dei Servizi Finanziari e Tributarî di adottare idonee iniziative per assicurare la piú ampia conoscenza, da parte dei contribuenti, delle disposizioni contenute nel presente provvedimento;
- 5) **DI COMUNICARE**, tramite elenco, la presente deliberazione ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i;
- 6) **DI DICHIARARE**, con successiva votazione unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Nicola Mappa

firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni De Lorenzi

firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 14-11-2023

[..] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

[X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Lì, 14-11-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni De Lorenzi

firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

**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 2024**

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO A NORMA DEGLI ARTT. 49 E 147-bis DEL D.LGS. 18/08/2000, N.267

Vista la predetta proposta di deliberazione, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza dell'azione amministrativa, essendo conforme alle norme e alle regole tecniche che sovrintendono alla specifica materia, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. n.267 del 18.08.2000.

Lì, 14-11-2023

Il Responsabile del Servizio

Geom. Fabrizio Mazza

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

**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 2024**

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO A NORMA DEGLI ARTT. 49 E 147-bis DEL D.LGS. 18/08/2000, N.267

Vista la predetta proposta di deliberazione, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile e alla correttezza dell'azione amministrativa, essendo conforme alle norme, alle regole finanziarie/contabili ed alle previsioni di bilancio, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 e 147-bis del D.lgs. n.267 del 18.08.2000.

Lì, 14-11-2023

Il Responsabile del Servizio

Daniela Lia Bellatti

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 120 Registro Deliberazioni del 14-11-2023

**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 2024**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del sito istituzionale di questo Comune il giorno 23-11-2023 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs.vo n.267/2000 e articolo 32, comma 1, della Legge n. 69/2009.

Lì, 23-11-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni De Lorenzi

*firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione
digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*



COMUNE DI SAN SIRO

Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 120 Registro Deliberazioni del 14-11-2023

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 2024

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 14-11-2023

[..] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

[X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Lì, 14-11-2023

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giovanni De Lorenzi

firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i