

# COMUNE DI MONTEFANO

Provincia di Macerata

^^^^^^

COD. 43029

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

DELIBERAZIONE NUMERO 131 DEL 29-12-2012

<b>OGGETTO:</b>	<b>VALUTAZIONI VALORE AREE AI FINI IMU. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DELIBERA DI GIUNTA N. 44 DEL 09/06/2012.</b>
-----------------	--

L'anno duemiladodici il giorno ventinove del mese di dicembre alle ore 13:00, nella Residenza Municipale in seguito a convocazione, disposta nei modi di legge, si é riunita la Giunta Municipale nelle persone dei signori:

<b>CARNEVALI CARLO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>BRACONI LUCA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>SILVESTRONI ALESSANDRA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>SERAFINI RENZO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>A</b>
<b>BATTISTONI MADDALENA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

Assegnati n. 5 In carica n. 5 Presenti n. 4 Assenti n. 1

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il Segretario

Dott. ETTORE GIATTINI

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Dott.

CARNEVALI CARLO nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta Municipale alla discussione dell'oggetto su riferito.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il documento istruttorio riportato in calce alla seguente deliberazione predisposto dal SETTORE III<sup>^</sup> (LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO ) - da cui risulta la necessità di determinare le nuove valutazioni delle aree fabbricabili per l'applicazione dell'imposta comunale IMU;

RITENUTO di condividere le motivazioni e di fare integralmente propria la proposta di deliberazione con esso formulata;

VISTO il PARERE FAVOREVOLE del RESPONSABILE del SETTORE III<sup>^</sup> (LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO ), per la regolarità tecnica espresso sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, 1<sup>^</sup> comma, del D.L.gvo 18.8.2000 n. 267 ed inserito all'originale del presente atto, come segue:

PARERE FAVOREVOLE

F.to Geom. Dionisi Luciano

VISTO il PARERE FAVOREVOLE DEL RESPONSABILE del SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO sulla proposta della presente deliberazione, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1<sup>^</sup>, del D.L.gvo 18.8.2000 n. 267 ed inserito all'originale del presente atto come segue:

PARERE FAVOREVOLE

F.to rag. Cingolani Paola

CON VOTAZIONE UNANIME E FAVOREVOLE, resa nei modi e forme di legge;

### DELIBERA

1. IL DOCUMENTO ISTRUTTORIO redatto dal Responsabile del Settore III<sup>^</sup> (LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO ) di cui in premessa e riportato in calce costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Di approvare, con effetto dal 01 gennaio 2012, i valori di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, agli effetti dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU, per zone di P.R.G. nelle quali è stato suddiviso il territorio comunale, così come risulta dalla sopra riportata **TABELLA A**;
- 3 Di precisare che i valori determinati non assumono, per il Comune, autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere indicativo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si

possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.

4. i poter applicare una riduzione al valore dell'area per particolari condizioni di disagio.

Tali condizioni dovranno essere debitamente documentate e dichiarate da un tecnico abilitato, mediante la presentazione di una dettagliata relazione e la riduzione da applicare rapportata allo stato di disagio. Tale riduzione comunque non potrà essere superiore al 40%.

5. Inoltre di prevedere l'esonero dall'imposta per le zone destinate a verde pubblico e per le aree destinate per la viabilità.

**OGGETTO: VALUTAZIONE VALORE AREE AI FINI IMU.  
Modifiche ed integrazioni delibera di Giunta n. 44 del 09/06/2012.**

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

**Premesso che:**

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 20/01/1998 il Comune di Montefano è dotato di Piano Regolatore Generale, adeguato al P.P.A.R. approvato definitivamente dalla Provincia di Macerata con Atto n. 170 del 21/05/1998, pubblicato sul B.U.R. n. 49 del 25/06/1998;
- con delibera di Giunta Municipale del 10/05/2001 n. 55 sono state attribuiti i valori minimi di riferimento ai fini dell'applicazione I.C.I. sulle aree fabbricabili;
- con la Delibera di Giunta n. 55 del 2001 sopra richiamata non sono stati stabiliti tutti i valori delle zone previste dal vigente P.R.G. e che quindi con delibera di giunta comunale n. 44 del 09/06/2012 sono state introdotte le aree mancanti alla valutazione sopra citata;

**Visti e richiamati:**

- l'art. 13, comma 1 del D.L. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011 con il quale viene stabilito che l'imposta municipale propria, IMU, è anticipata, in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012 ed è applicata fino al 2014 in base agli art. 8 e 9 del D.Lgs n. 23 del 14/03/2011;
- l'art. 13, comma 2 del D.L. 201/2011 convertito in Legge n. 214/2011 che tra i presupposti dell'imposta prevede il possesso di aree fabbricabili;
- l'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 30/12/1992 n. 504 il quale stabilisce che per le aree edificabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 30/12/1992 n. 504 il quale in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c) d) e) della legge 457/78 stabilisce che la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato;
- visto il regolamento imposta municipale propria approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 11 del 21/06/2012;

**Considerato:**

- che l'IMU sostituisce a tutti gli effetti l'imposta ICI e che è entrata in vigore dal 1° Gennaio 2012;

**Ritenuto:**

- di poter applicare una riduzione al valore dell'area per particolari condizioni di disagio.

Tali condizioni dovranno essere debitamente documentate e dichiarate da un tecnico abilitato, mediante la presentazione di una dettagliata relazione e la riduzione da applicare rapportata allo stato di disagio. Tale riduzione comunque non potrà essere superiore al 40%.

6. di non applicare nessun valore alle zone destinate a verde pubblico e per le aree destinate per la viabilità.

- (ved. Tabella A).
- necessario modificare ed integrare i valori stabiliti con delibera di Giunta Comunale n. 44 del 09/06/2012 come di seguito elencato nella tabella A ai fini dell'applicazione dell'imposta:

**TABELLA A****VALORI PER LE AREE RESIDENZIALI**

DESTINAZIONE AREA	VALORE ATTUALE	NOTE.
Zona di interesse storico artistico A	53,00	
Zona di ristrutturazione e completamento BR	50,00	
Zona di completamento B centro abitato	53,00	Capoluogo e periferia
Zona di completamento B località esterne al centro ab.	45,00	l.tà Montefanovecchio l.tà Osterianuova l.tà Passatempo
Zona di espansione C centro abitato		Capoluogo e periferia
Sottozona CE	26,00	
Sottozona C1	21,00	
Sottozona C2	25,50	
Sottozona C3	32,00	
Zona PEEP/C3	22,00	
Zona PEEP/C2	16,00	
località esterne al centro ab.		
Sottozona C1	18,00	l.tà Montefanovecchio
Sottozona C2	22,00	l.tà Osterianuova l.tà Passatempo

**VALORI PER LE AREE PRODUTTIVE**

DESTINAZIONE AREA	VALORE ATTUALE	NOTE.
Zona di completamento DR	26,50	
Zona di espansione DE	13,50	
Zone per attrezzature per attività industriali, artigianali e terziarie in zona agricola - DRP	16,50	

Zone per attività d'uso pubblico e/o interesse pubblico e strutture turistiche ricettive "d"	20,00	
--	-------	--

**VALORI PER LE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE.**

DESTINAZIONE AREA	VALORE ATTUALE	NOTE.
Aree per la viabilità Fvi	5,00	ESONERATE DAL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA
Zone a verde pubblico Fv	5,00	ESONERATE DAL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA
Zone per attrezzature pubbliche di interesse generale Fvs	6,00	

**VALORI PER LE AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO**

DESTINAZIONE AREA	VALORE ATTUALE	NOTE.
Zone a verde attrezzato Rva	5,50	
Zone a verde privato Rvp	6,00	
Zone a parcheggi pubblici e privati attrezzati Rp	6,00	ESONERATE DAL VERSAMENTO DELL'IMPOSTA I PARCHEGGI PUBBLICI E I PARCHEGGI PRIVATI AD USO PUBBLICO CONVENZIONATI.
Zone per attrezzature d'interesse generale RG	18,00	

**Fabbricati in corso di costruzione o soggetti ad interventi di demolizione con ricostruzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.**

Ai sensi del comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs n. 504/92, nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, il termine iniziale per il calcolo dell'imposta sull'area edificabile coincide con la data di rilascio del permesso a costruire.

Il termine finale di cui al comma precedente ovvero quello iniziale per il calcolo dell'imposta sul fabbricato coincide con la data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

1. L'area da considerare fabbricabile ai fini IMU, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato nei casi di restauro e/o ristrutturazione, è quella riconducibile all'area edificabile di cui alla zona omogenea in cui ricade.
2. Nel caso in cui l'immobile ricada nelle zone agricole E del PRG o all'interno della zona omogenea A (centro storico), il valore dell'area edificabile sarà desunta dalla volumetria del fabbricato o parte di fabbricato oggetto di ristrutturazione/restauro, **volumetria debitamente documentata dal proprietario**, con indice medio come sotto identificato, moltiplicato per valore venale dell'area stabilito come segue al mq, secondo la seguente formula:

**a) con destinazione residenziale o comparabile:**

$$\text{valore area edificabile} = \frac{\text{Volume fabbricato} \times \text{€}36,00 \text{ al mq}}{2\text{mc/mq}}$$

**b) con destinazione produttiva o comparabile:**

$$\text{valore area edificabile} = \frac{\text{Volume fabbricato in progetto} \times \text{€}26,50 \text{ al mq}}{3,5 \text{ mc/mq}}$$

**Quanto sopra si applica anche ai fabbricati collabenti iscritti al catasto urbano nella categoria catastale "F2".**

**Precisato** che i nuovi valori determinati non assumono, per il Comune, autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere indicativo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

Per tutto quanto sopra esposto e motivato

### **PROPONE**

1) La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;

7. Di approvare, con effetto dal 01 gennaio 2012, i valori di riferimento per l'individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, agli effetti dell'applicazione dell'imposta municipale propria IMU, per zone di P.R.G. nelle quali è stato suddiviso il territorio comunale, così come risulta dalla sopra riportata **TABELLA A**;

8. Di precisare che i valori determinati non assumono, per il Comune, autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere indicativo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.

9. **di** poter applicare una riduzione al valore dell'area per particolari condizioni di disagio.

Tali condizioni dovranno essere debitamente documentate e dichiarate da un tecnico abilitato, mediante la presentazione di una dettagliata relazione e la riduzione da applicare rapportata allo stato di disagio. Tale riduzione comunque non potrà essere superiore al 40%.;

10. Inoltre di prevedere l'esonero dall'imposta per le zone destinate a verde pubblico e per le aree destinate per la viabilità.

**Montefano 29 dicembre 2012,**

**Il Responsabile del Settore  
III**  
*Geom. Luciano Dionisi*



Letto approvato e sottoscritto

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. ETTORE GIATTINI

Il Sindaco  
F.to Dott. CARNEVALI CARLO

---

Prot. N.

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi e diverrà esecutiva dopo il decimo giorno dalla stessa pubblicazione a norma dell'art. 134, 3<sup>a</sup> comma, del T.U. ORDINAMENTO EE.LL. approvato con D.L.gvo 18.8.2000 n. 267;  
Montefano li, 27-06-2013

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. ETTORE GIATTINI

---

ESTREMI DI ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:  
[] decorso di 10 giorni dalla pubblicazione dal.....

Montefano li,

Il Segretario Comunale  
F.to Dott. ETTORE GIATTINI

---

La presente copia è conforme all'originale esistente presso questo ufficio. Il  
Segretario Comunale

Montefano li,

F.to Dott. ETTORE GIATTINI