



COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE
Provincia di Salerno
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 10 DEL 28 MARZO 2018

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINMA DELL'IMU APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N.24 DEL 16.05.2014. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ART.10.

L'anno **DUEMILADICIOTTO** addì **VENTOTTO** del mese di **MARZO** alle ore **16,40** nella Sala delle Adunanze del Comune, in seduta pubblica, si è riunito il Consiglio Comunale.

Alla prima convocazione, in sessione ordinaria, che è stata partecipata a norma di legge ai Sigg.ri Consiglieri proclamati eletti a seguito di consultazioni popolari dei giorni 26 e 27 maggio 2013, risultano all'appello nominale:

		Presente	Assente
RIZZO	Alessandro	x	
VITOLO	Mariano	x	
PASTORE	Marco	x	
VITOLO	Rosario	x	
VILLARI	Eliana	x	
RONGA	Ugo	x	
PLAITANO	Francesco	x	

Assegnati n. 7
In carica n. 7

Presenti n. 7
Assenti n. =

Assume la Presidenza il Sindaco avv. Alessandro Rizzo.

Partecipa il Segretario Comunale dott.ssa Luisa Gallo. La seduta è pubblica .

Presenti n.7

Assenti n.=

Il Sindaco prima di discutere del punto all'ordine del giorno presenta ai Consiglieri Comunali il nuovo Revisore Contabile dott. Giuseppe Pecora nominato nello scorso Consiglio comunale a seguito dell'estrazione fatta in Prefettura.

Ringrazia il dott. Pecora per la partecipazione al consiglio comunale e gli augura un buon lavoro.

Alle ore 17,30 esce il Consigliere Plaitano

Presenti n.6

Assenti n 1 (Plaitano)

Il Sindaco dà lettura del punto all'odg e passa la parola al Vice-Sindaco Vitolo che illustra l'argomento.

Il Vice -Sindaco Vitolo evidenzia la necessità di apportare una modifica ed integrazione all'art. 10 del regolamento IMU approvato con delibera di C.C. n. 24 del 16.05.2014.

Procede quindi alla lettura integrale del comma 6 dell'art.10 che sostituisce quello vigente, successivamente illustra le integrazioni apportate con i commi 7, 8, 9 e 10 dell'art.10 ed in particolare evidenzia che ai sensi del comma 7 il Comune determina per zone omogenee i valori di riferimento delle aree fabbricabili mediante delibera di Giunta Comunale aggiornata con cadenza biennale, ai sensi del comma 8 si prevede che i cittadini che si attengono la valore di riferimento determinato dall'Ente non sono sottoposti ad accertamento, con l'introduzione del comma 9 si evidenzia che il valore delle aree edificabili determinate dall'Ente non è vincolante per i cittadini, i quali posso determinare con fondati motivi un valore diverso e tali motivazioni vanno presentate all'ufficio comunale che provvederà ad una opportuna valutazione, infine con il comma 10 si evidenzia che al cittadino che ha versato un'imposta superiore per effetto di una valutazione maggiore del terreno di quella determinata dall'Ente non verrà effettuato alcun rimborso.

Il Consigliere Ronga chiede se la proposta in oggetto è dell'assessore alle Finanze

Il Vice -Sindaco Vitolo evidenzia che la modifica del comma 6 e le integrazioni dei commi 7,8,9,10 dell'art.10 sono stati effettuati ai sensi dell'art.59 del Decreto Legislativo n. 446 del 15.12.1997.

Il Consigliere Ronga evidenzia che quando si è riunita la Commissione non si è accorta di quanto disposto dalla legge, inoltre fa presente che come già evidenziato la valutazione fatta dall'ufficio tecnico in merito alle aree fabbricabili ha tenuto conto solo di tre valori di riferimento e non di cinque come previsto dalla legge, e che ciò avrebbe determinato un contenzioso.

Il Vice-Sindaco Vitolo evidenzia che già nel C.C.. del 28.12.2017 in risposta ad una sua interrogazione ho evidenziato che il valore delle aree fabbricabili determinato dall'ufficio tecnico è soltanto un valore di riferimento non vincolante per il cittadino che per validi motivi può determinare un valore diverso e conseguentemente versare un'imposta inferiore.

Il Consigliere Ronga evidenzia che si sarebbe potuto far capire meglio ai cittadini come comportarsi in merito invece che inviare agli stessi e in particolare solo a 20 cittadini la nota da parte del Responsabile del Settore Finanziario che stabiliva l'imposta da pagare.

Il Vice -Sindaco Vitolo evidenzia che la comunicazione è stata inoltrata dal Responsabile del Settore Competente che si sarebbe dovuta limitare a comunicare il solo inserimento dell'area di fabbricazione rispetto al PUC approvato e non a richiedere l'imposta da pagare.

Il Consigliere Ronga evidenzia che dà notizie in suo possesso gli risulta diversamente e che in ogni caso l'assessore avrebbe potuto verificare il contenuto della comunicazione inviata ai cittadini dal Responsabile.

Il Vice -Sindaco Vitolo evidenzia che non è suo costume sostituirsi ai Funzionari.

Il Sindaco ricorda che con la Bassanini le competenze tra politica e gestione sono state definite precisamente dalla legge.

Il Consigliere Ronga evidenzia di conoscere bene la legge Bassanini ma che in ogni caso poteva e doveva essere fatta una verifica da parte dell'amministrazione, conclude evidenziando di non accettare lezioni in merito alla Bassanini.

Il Consigliere Ronga in considerazione del fatto che la modifica/integrazione dell'art.10 non è stata previamente discussa in commissione propone di apportare al comma 7 dell'art.10 nel testo proposto la seguente modifica al posto di " con cadenza biennale" "con cadenza almeno annuale "

Il Sindaco verificato che la legge non stabilisce alcun cadenza predefinita sottopone ai voti la proposta in oggetto con la modifica proposta dal consigliere Ronga

Preso atto che non ci sono altri interventi, il Sindaco sottopone ai voti la proposta con la modifica richiesta dal consigliere Ronga al comma 7 dell'art.10 " con cadenza almeno annuale "

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 52 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446 in materia di potestà regolamentare generale dei Comuni, il quale dispone che gli Enti possono 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. Per quanto non regolamentato si applicano le disposizioni di legge vigenti;

Evidenziato che la disciplina normativa dell'imposta municipale propria si ritrova nelle disposizioni dettate:

- dall'art. 13 D.L. 201/2011, convertito in L. 214/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, con particolare riferimento alle disposizioni introdotte dall'art. 1, commi 707 - 721 L. 147/2013;
- dagli artt. 8 e 9 D.Lgs. 23/2011, in quanto compatibili;
- dal D.Lgs. 504/1992 e successive modificazioni ed integrazioni, ove espressamente richiamato dalle norme sopra indicate;

che l'art. 14, comma 6, del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, come modificato dall'art. 4, comma 1, del D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni dalla Legge 26 aprile 2012 n. 44, ha confermato la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all' articolo 52 del citato decreto legislativo n. 446 del 1997;

Richiamata la delibera di C.C. n.24 del 16.05.2014 e s.m.i. con la quale è stato approvato il Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale IUC, comprendente la disciplina regolamentare dei tributi IMU – TARI – TASI;

Visto l'art.10 del vigente Regolamento IUC in materia di IMU, intitolato "*Base imponibile delle aree edificabili*";

Ritenuto opportuno procedere a modificare ed integrare il predetto articolo nel testo di seguito indicato, al fine di fornire ai contribuenti un utile supporto per la valutazione della base imponibile e ridurre conseguentemente l'insorgenza del contenzioso tributario in materia:

□ **ARTICOLO 10 – BASE IMPONIBILE DELLE AREE EDIFICABILI**

- il testo del vigente comma 6 *“i valori venali periodici delle aree edificabili sono determinati dall’Ente”* è eliminato e sostituito dal seguente:

“6) “il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU 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”;

- dopo il comma 6 aggiungere i seguenti commi:

“7) Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, ai sensi dell’art. 52 del decreto legislativo 446/1997, il Comune determina, per zone omogenee, i valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio, mediante deliberazione di Giunta Municipale da aggiornare periodicamente con cadenza biennale.

8) Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 504/1992, non si fa luogo ad accertamento di maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato. La disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992.

9) Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo e che, in caso positivo, potrà ritenere congruo il valore dichiarato dal contribuente se ed in quanto corrispondente al valore di mercato.

10) Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 7, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.”

Evidenziato che il termine per approvare le modifiche regolamentari con effetto retroattivo al 1° gennaio dell'anno di riferimento deve intendersi coincidente con il termine ultimo fissato a livello nazionale per l'approvazione del bilancio di previsione, in base a quanto disposto dall'art. 52, comma 2 del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446;

Visto l'art. 27, comma 8 della Legge 28 dicembre 2001 n. 448 il quale prevede che il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi 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.151 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e s.m.i. il quale stabilisce che gli enti locali deliberano entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo, salvo differimento statuito con decreto del Ministro dell'Interno, d'intesa con il Ministro del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica, in presenza di motivate esigenze;

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 09.02.2018 che ha differito al 31 marzo 2018 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione da parte degli Enti Locali;

Acquisito l'allegato parere del Revisore dei Conti, ai sensi dell'art.239 del D.Lgs.n.267/2000;

Acquisito l'allegato parere favorevole espresso sulla regolarità tecnico-contabile della proposta, ex art.49 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i., reso dal Responsabile del Settore Finanziario e Gestione Entrate dott.ssa Manuela Sacco;

Presenti n. 6

Assenti n. 1 (Plaitano)

Con Voti Favorevoli UNANIMI

DELIBERA

1. Di richiamare le premesse quale parte integrante del presente dispositivo;
2. Di modificare l'art.10 del vigente Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale IUC, approvato con delibera di C.C. n.24 del 16.05.2014 e s.m.i., nel testo di seguito indicato, integrato con le modifiche indicate in premessa:

ART. 10 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI

- 1) **DEFINIZIONE:** L'area fabbricabile è l'area che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, in base alla sua superficie fondiaria, è suscettibile di utilizzazione a scopo edificatorio. Essa si ottiene deducendo dall'area:
 - a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
 - b) le porzioni pertinenti ad edifici già esistenti sull'area e che si intendono mantenere;
 - c) le porzioni la cui edificabilità è stata trasferita ad altra area confinante per convenzione (trascritta);
 - d) gli spazi pubblici esistenti.
- 2) **AREA FABBRICABILE:** Tali aree si dividono in:
 - a) Aree non lottizzate con vincolo di lottizzazione obbligatoria;
 - b) Aree inedificate: sono quelle aree che sulla base dei parametri contenuti negli strumenti urbanistici vigenti sono da ritenersi a tutti gli effetti autonomamente e distintamente fabbricabili;
 - c) Aree parzialmente edificate: intendendosi con ciò quelle aree per cui, sulla base delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, l'area non di pertinenza mantenga un indice di fabbricabilità residuo superiore al 10% di quello che aveva l'area inedificata, e che comunque, come al punto b), siano autonomamente e distintamente fabbricabili;
 - d) Aree in corso di edificazione: sono da considerarsi tali quelle aree in cui è in corso la costruzione e/o la ristrutturazione totale di un fabbricato, sulla base di indici di fabbricabilità contenuti nello strumento urbanistico-edilizio vigente.

- 3) ESENZIONI: Sono da ritenersi esenti tutte quelle aree che rispondano alle sotto elencate caratteristiche:
- a) aree individuate nei vigenti strumenti urbanistici come aree edificabili ma che comunque, per le loro limitate superfici, non raggiungono il dimensionamento del lotto come parametro minimo imposto dalle norme e standards del Piano vigente (superficie minima del lotto) e ricadenti all'interno delle "ZONE C di espansione" e delle "ZONE D produttive";
 - b) aree comunque individuate come edificabili, ma che, per la loro conformazione planimetrica e/o dimensionamento, rendono di fatto impossibile l'applicazione degli standards urbanistici minimi previsti dai vigenti strumenti (distacchi dalle strade, confini, area minima del lotto, intervento urbanistico obbligatorio, ecc.), ritenendosi le stesse di fatto non autonomamente e distintamente edificabili, ricadenti all'interno delle "ZONE B di completamento";
 - c) tutte quelle aree inserite come edificabili ("ZONE F") che comunque sono sottoposte a vincolo di intervento pubblico;
 - d) tutte le aree comunque individuate come edificabili ma che, per la loro collocazione, rientrano nelle fasce di inedificabilità previste dal R.D. 25.07.1904, n. 523.
- 4) Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri stabiliti nei precedenti commi.
- 5) Per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'IMU per gli edifici così come individuati nel precedente comma 1 dell'art. 9, ci si avvale anche del principio di ragguaglio con "l'area fabbricabile" da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile, fatta salva la possibilità per l'ufficio tributi Comunale, di calcolare l'imposta municipale propria, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto.
- 6) Il valore delle aree fabbricabili ai fini IMU 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;
- 7) Allo scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso, ai sensi dell'art. 52 del decreto legislativo 446/1997, il Comune determina, per zone omogenee, i valori di riferimento delle aree fabbricabili site nel territorio, mediante deliberazione di Giunta Municipale da aggiornare periodicamente con cadenza almeno annuale.
- 8) Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dall'art. 5, comma 5, del decreto legislativo 504/1992, non si fa luogo ad accertamento di maggior valore qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento così predeterminato. La disposizione si applica anche per i casi di utilizzazione edificatoria, di demolizione di fabbricati, di interventi di recupero di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992.
- 9) Il soggetto passivo che ravvisi fondati motivi incidenti in modo negativo sul valore dell'area, e che reputi comunque opportuno dichiarare un valore imponibile inferiore a quello determinato ai sensi del comma precedente, può rendere noti tali elementi all'ufficio comunale, che ne effettuerà opportuna valutazione in sede di controllo e che, in caso

positivo, potrà ritenere congruo il valore dichiarato dal contribuente se ed in quanto corrispondente al valore di mercato.

- 10) Qualora il contribuente abbia dichiarato un valore delle aree edificabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 7, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo.
5. Di dare atto che i componenti del Consiglio Comunale dichiarano che per essi non sussiste obbligo di astensione nel caso di specie, né conflitto d'interesse;
6. Di incaricare il Responsabile del Settore Finanziario e Gestione Entrate degli adempimenti consequenziali;
7. Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c.4, D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE

Provincia di Salerno

PARERE DI REGOLARITA'

(ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000)

Oggetto della proposta: **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA I.M.U. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 24 DEL 16.05.2014 - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ART. 10**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

VISTO con parere favorevole

.....
.....
.....

Lì, 23.03.2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Dott.ssa Manuela Sacco

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

VISTO con parere favorevole

.....
.....
.....

Lì, 23.03.2018

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO

Dott.ssa Manuela Sacco

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene così sottoscritto:

IL SINDACO

f.to avv. Alessandro Rizzo

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott.ssa Luisa Gallo

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia di questa deliberazione del Consiglio Comunale è pubblicata sul sito web del Comune - albo pretorio on line - il giorno 13.4.2018 per rimanervi quindici giorni consecutivi (art. 124, c. 1 del T.U. 18.08.2000 n. 267 - art. 32 c. 5 Legge 18.06.2000, n. 69)

Lì, 13.4.2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott.ssa Luisa Gallo

E' copia conforme all'originale

Lì, 13.4.2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Luisa Gallo

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

() è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c. 4 del T.U. 18.08.2000 n. 267),

() è divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, c. 4 del T.U. 18.08.2000 n. 267).

Lì, 13.4.2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to dott.ssa Luisa Gallo
