

# COMUNE DI PONZANO MONFERRATO

## PROVINCIA DI ALESSANDRIA



VERBALE n. **51**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: Determinazione del valore venale e criteri di calcolo per la base imponibile per i fabbricati inagibili e accatastati nella categoria “senza rendita” F2, quelli censiti al catasto terreni come “Ente Urbano” F4, e quelli non censiti a catasto.**

L'anno **duemilaDODICI** addì **VENTOTTO** del mese di **SETTEMBRE** alle ore **20,30** nella sala delle adunanze del Comune.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero convocati i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

N.ro	Cognome Nome	Presente	Assente
1	LAVAGNO Paolo Sindaco	SI	
2	GADDO Valerio Esterino Vice Sindaco	SI	
3	GENOVESE Piera Assessore	SI	
TOTALE		3	

Assiste all'adunanza il sig. Dott. **Giulio Amadei**- Segretario Comunale il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. **Paolo Lavagno** nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione della proposta di cui all'oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che l'art.13 del D.L. n. 201 del 06-12-2011 e smi anticipa, in via sperimentale, l'istituzione dell'imposta comunale unica, a decorrere dall'anno 2012, applicandola in tutti i comuni del territorio nazionale fino la 2014 in base agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 14-03-2011, n. 23, in quanto compatibili, ed alle disposizioni contenute nello stesso articolo 13;

CHE tale imposta sostituisce l'imposta comunale sugli immobili (ICI) introdotta con il D.Lgs. 504/1992;

CHE presupposto dell'imposta municipale propria (IMU) rimane il possesso di immobili quali fabbricati, terreni agricoli, aree fabbricabili;

CONSIDERATO opportuno, ai fini di una puntuale individuazione della base imponibile ai fini del calcolo IMU, provvedere a specificazioni ed indicazioni per i fabbricati dichiarati inagibili ed accatastati nella categoria "senza rendita" F2, F/4 e fabbricati censiti al catasto terreni con qualità "Ente Urbano" per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento e, fabbricati comunque presenti sul territorio comunale, anche se non iscritti in catasto, di cui al penultimo comma dell'art. 5 del vigente Regolamento Comunale in materia di IMU.

RITENUTO avvalersi della facoltà concessa dal citato art. 59 del D.Lgs. 446/97 e determinare il valore venale degli immobili in oggetto del Comune di Ponzano Monferrato al fine di permettere ai contribuenti il corretto versamento dell'I.M.U. per l'anno 2012;

ATTESO che è dato incarico al geom. Fiore Ranalli, consulente tecnico della Comunità Collinare della Valcerrina a cui questo Comune aderisce, di redigere una relazione tecnica con la quale vengono individuati i valori da attribuire ai suddetti immobili previste dal vigente PRGC;

VISTA la relazione tecnica dei criteri di calcolo in merito redatta dal tecnico incaricato geom. Fiore Ranalli allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

VISTI gli artt. 4 e 5 del regolamento comunale in materia di IMU, approvato con deliberazione C.C. n. 21 del 28.9.2012, in particolare l'art.5 che recita " *in caso di immobile dichiarato inagibile ed accatastato nella categoria "senza rendita" F2, F/4 e fabbricati censiti al catasto terreni con qualità "Ente Urbano" per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento e, fabbricati comunque presenti sul territorio comunale, anche se non iscritti in catasto, la Giunta Comunale stabilisce il valore venale in comune commercio utilizzabile ai fini dell'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 o criteri di calcolo per definire la base imponibile ai fini IMU*";

RITENUTO precisare i valori come segue:

- **Fabbricato inagibile e accatastato nella categoria "senza rendita" F2** ("unità collabenti"): valore venale al mq. di fabbricato:0,00 (zero). La base imponibile ai fini del pagamento dell'IMU è determinata considerando il valore venale dell'area fabbricabile complessiva, nel caso in cui la stessa area ricada in zona edificabile;
- **Fabbricato categoria F/4 ( "unità in corso di definizione") e fabbricati censiti al catasto terreni con qualità "Ente Urbano"** per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento e **fabbricati comunque presenti sul territorio comunale, anche se non iscritti in catasto:**
  1. Fabbricati ad uso abitativo o ad essi equiparabili.  
Premesso che statisticamente le categorie maggiormente assegnate agli edifici residenziali presenti sul territorio di questo Comune sono A/2 e A/3, si determina un valore venale dell'edificio, applicando il seguente metodo di calcolo:  
superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero dei piani) diviso 25 (il risultato determina il numero dei vani), moltiplicato 37,19 €/vano, a sua volta moltiplicato per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.
  2. Fabbricati ad uso tettoia o ad esse equiparabili.  
Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero di piani) per 0,80 moltiplicato 0,57€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.
  3. Fabbricati ad uso negozio e ad esso equiparabili.  
Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero di piani) per 0,80 moltiplicato 10,59€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23

dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.

4. Fabbricati ad uso autorimesse, laboratorio, magazzino, deposito o ad essi equiparabili.  
Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero di piani) per 0,80 moltiplicato 1,91€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. 267/2000;

CON voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forme di legge,

## D E L I B E R A

DI determinare, i valori di riferimento degli immobili in oggetto, ai fini dell'applicazione dell' IMU, come segue:

- **Fabbricato inagibile e accatastato nella categoria “senza rendita” F2** (“unità collabenti”): valore venale al mq. di fabbricato:0,00 (zero). La base imponibile ai fini del pagamento dell'IMU è determinata considerando il valore venale dell'area fabbricabile complessiva, nel caso in cui la stessa area ricada in zona edificabile;
- **Fabbricato categoria F/4 ( “unità in corso di definizione”) e fabbricati censiti al catasto terreni con qualità “Ente Urbano”** per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento e **fabbricati comunque presenti sul territorio comunale, anche se non iscritti in catasto:**
  1. Fabbricati ad uso abitativo o ad essi equiparabili.  
Premesso che statisticamente le categorie maggiormente assegnate agli edifici residenziali presenti sul territorio di questo Comune sono A/2 e A/3, si determina un valore venale dell'edificio, applicando il seguente metodo di calcolo:  
superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero dei piani) diviso 25 (il risultato determina il numero dei vani), moltiplicato 37,19 €/vano, a sua volta moltiplicato per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.
  2. Fabbricati ad uso tettoia o ad esse equiparabili.  
Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero di piani) per 0,80 moltiplicato 0,57€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.
  3. Fabbricati ad uso negozio e ad esso equiparabili.  
Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero di piani) per 0,80 moltiplicato 10,59€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.
  4. Fabbricati ad uso autorimesse, laboratorio, magazzino, deposito o ad essi equiparabili.  
Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero di piani) per 0,80 moltiplicato 1,91€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.

DI dare atto che i valori sopra confermati troveranno applicazione con decorrenza dal 01.01.2012 e le regolarizzazioni dei versamenti unicamente per l'anno 2012, potrà avvenire entro il 17 dicembre, termine del saldo IMU anno 2012, senza interessi;

DI dichiarare, con voti unanimi favorevoli, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 267/2000 .

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, letto e confermato viene sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
(Paolo Lavagno)

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Giulio Amadei)

---

Il sottoscritto Segretario Comunale

ATTESTA

CHE la presente deliberazione, ai sensi art. 134, co.3 D.lgs. 267/2000;

⊗ viene pubblicata in data odierna, per quindici giorni consecutivi, sul sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico, ai sensi dell'art. 32, co 1°, legge n. 69 del 18.06.2009.

*E' STATA TRASMESSA:*

⊗ In elenco al Capo Gruppo Consiliari, con lettera n \_\_\_\_\_ del 03-10-2012 ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. n. 267/2000;

Dalla residente Municipale li, 03-10-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Giulio Amadei)

---

Il Sottoscritto Segretario Comunale inoltre,

ATTESTA

Con la presente deliberazione, è divenuta esecutiva il 28-09-2012

⊗ Dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, co 4, D.Lgs. 267/2000);

Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, co 3, D.Lgs. 267/2000);

Dalla residenza Municipale li 28-09-2012

IL SEGRETARIO COMUNALE  
(Dott. Giulio Amadei)

---

Ai sensi dell'art. 49 co. 1° del D.Lgs. 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità TECNICO-AMMINISTRATIVA della proposta di deliberazione.

Dalla residenza Municipale li 28-09-2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Dott. Giulio Amadei)

---

Ai sensi dell'art. 49 co. 1° del D.Lgs. 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità CONTABILE della proposta di deliberazione, nonché il visto di compatibilità monetaria ai sensi dell'art. 9 co. 1 del D.L. 78/2009 convertito dalla legge 3 agosto 2009 n. 102.

Dalla Residenza Municipale li 28-09-2012

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Dott. Marinella Pagliolico)

---

Visto di copertura monetaria, ai sensi dell'art. 9 co. 1 lett.a) del D.L. 78/2009 convertito dalla legge 03.08.2009 n.102.  
Dalla Residenza Municipale li,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Dott.ssa Marinella Pagliolico)

# COMUNE DI PONZANO MONFERRATO

Provincia di Alessandria

**Relazione tecnica circa i criteri di calcolo per i fabbricati dichiarati inagibili ed accatastati nella categoria “senza rendita” F2, F/4 e fabbricati censiti al catasto terreni con qualità “Ente Urbano” per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento e, fabbricati comunque presenti sul territorio comunale, anche se non iscritti in catasto**

Lo scrivente Geom. Fiore Ranalli, in qualità di tecnico della comunità collinare della Valcerrina, comunità alla quale il comune di Ponzano Monferrato è associato è per il quale lo scrivente esercita funzione di consulenza in materia di edilizia privata, è stato incaricato di determinare i criteri di massima adottabili ai fini di stabilire il valore venale per l' I.M.U., dei fabbricati dichiarati inagibili ed accatastati nella categoria “senza rendita” F2, F/4 e fabbricati censiti al catasto terreni con qualità “Ente Urbano” per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento e, fabbricati comunque presenti sul territorio comunale, anche se non iscritti in catasto.

Premesso che il comune di Ponzano Monferrato è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 13 del 25.06.1997.

Considerato che sono considerati inagibili o inabitabili le unità immobiliari che di fatto non utilizzate presentano inidoneità all'uso cui sono destinate, per ragioni di pericolo all'integrità fisica o alla salute delle persone, non superabili con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di cui all'art 3, comma 1, lettere a) b) del D.P.R. 380/2001.

Il fabbricato dichiarato inagibile non potrà e/o non dovrà essere utilizzato per alcuno scopo (ivi compreso il ricovero di scorte vive e/o morte). La proprietà dovrà effettuare tutti gli interventi necessari al fine di salvaguardare la pubblica incolumità.

Lo stato di inabitabilità o di inagibilità deve essere richiesto dal soggetto passivo mediante esibizione di apposita documentazione fotografica e idonea documentazione ed essere accertato mediante perizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale con oneri a carico del soggetto richiedente, in alternativa il proprietario può presentare una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 su modello predisposto da questo Comune, il quale si riserva la facoltà di verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate mediante sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale.

Considerati gli elaborati del P.R.G.C. in vigore nel Comune di Ponzano Monferrato lo scrivente ritiene applicabili per la determinazione dei valori degli immobili in oggetto, i sotto elencati criteri:

- **Fabbricato inagibile e accatastato nella categoria “senza rendita” F2** (“unità collabenti”): valore venale al mq. di fabbricato: 0,00 (zero). La base imponibile ai fini del pagamento dell'IMU è determinata considerando il valore venale dell'area fabbricabile complessiva, nel caso in cui la stessa area ricada in zona edificabile;
- **Fabbricato categoria F/4 (“unità in corso di definizione”) e fabbricati censiti al catasto terreni con qualità “Ente Urbano”** per i quali risulta effettuato il tipo mappale senza dar corso al relativo accatastamento e **fabbricati comunque presenti sul territorio comunale, anche se non iscritti in catasto:**

5. Fabbricati ad uso abitativo o ad essi equiparabili.

Premesso che statisticamente le categorie maggiormente assegnate agli edifici residenziali presenti sul territorio di questo Comune sono A/2 e A/3, si determina un valore venale dell'edificio, applicando il seguente metodo di

calcolo:

superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero dei piani) diviso 25 (il risultato determina il numero dei vani), moltiplicato 37,19 €/vano, a sua volta moltiplicato per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.

6. Fabbricati ad uso tettoia o ad esse equiparabili.

Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero dei piani) per 0,80 moltiplicato 0,57€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.

7. Fabbricati ad uso negozio e ad esso equiparabili.

Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero dei piani) per 0,80 moltiplicato 10,59€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.

8. Fabbricati ad uso autorimesse, laboratorio, magazzino, deposito o ad essi equiparabili.

Superficie utile lorda (superficie di sedime occupata dall'edificio moltiplicata per il numero dei piani) per 0,80 moltiplicato 1,91€/mq per i coefficienti di cui all'art.3, co.48, della legge 23 dicembre 1996, n.662, nonché riportato nell'art.4 del vigente regolamento comunale in materia IMU.

Ponzano Monferrato, 28/09/2012

Il Tecnico  
(Geom. Ranalli Fiore)