



COMUNE DI MONTALCINO

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero 83 del 18/12/2023

Oggetto: VARIAZIONE REGOLAMENTO NUOVA IMU (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA)

L'anno duemilaventitré il giorno diciotto del mese di Dicembre, alle ore 21:00, presso la sala consiliare del Palazzo Comunale Storico, a seguito di convocazione si è riunito il Consiglio Comunale con l'intervento dei Signori:

NOME	FUNZIONE	PRESENZA
FRANCESCHELLI SILVIO	Sindaco	SI
NAFI ALESSANDRO	Presidente del Consiglio	SI
BARBAGLI GIULIO	Consigliere	SI
CANTINI FEDERICO	Consigliere e Vice Presidente del Consiglio Comunale	SI
CIACCI SIMONETTA	Consigliere	SI
CIANI GABRIELE	Consigliere	SI
COSEDDU ANGELO	Consigliere	SI
MARCON ILARIA PAOLA	Consigliere	SI
MEATTINI LISA	Consigliere	NO
PICCIONI AURORA	Consigliere	SI
PLATINI STEFANIA	Consigliere	SI
SANNA GIORGIO	Consigliere	SI
VITAGLIANO MASSIMILIANO CONTEK	Consigliere	SI

Risultano presenti n.12 e assenti n.1

Presente il Signor **Alessandro Nafi** in qualità di **Presidente del Consiglio Comunale** assistito dal **Segretario Generale Dott. Caferri Alessandro**

Presenti: **Vicesindaco Angelo Braconi**, Assessori: **Davide Giorni, Giulia Iannotta, Maddalena Sanfilippo**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il Consiglio Comunale, come sopra riunito, ha adottato il provvedimento entro riportato.

Uditi gli interventi come da separata verbalizzazione che sarà oggetto di successiva pubblicazione

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 1, comma 738 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 prevede l'abrogazione dell'Imposta Unica Comunale di cui all'art. 1, comma 639, della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 e che l'Imposta municipale propria (IMU) venga disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 del citato art. 1 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160;
- Visto l'art 7 del testo unico 267/2000 che nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto, il comune e la provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni;
- l'art. 52 del D.Lgs 15 dicembre 1997 n. 446, sulla potestà regolamentare generale dei comuni "Le province ed i comuni 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"

Considerato che il comma 767 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160 prevede che le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del dipartimento delle Finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno e che il comune è tenuto ad inserire il testo del regolamento entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno;

Ricordato che con proprio atto n. 68 del 30/11/2021 il Consiglio Comunale ha approvato la modifica al Regolamento IMU, sulla base del comma 777 dell'art. 1 della legge del 27 dicembre 2019 n. 160 che cita: *"ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento: e) stabilire l'esenzione dell'immobile dato in comodato gratuito al comune o ad altro ente territoriale, o ad ente non commerciale, esclusivamente per l'esercizio dei rispettivi scopi istituzionali o statutari"*, inserendo il nuovo ART. 7 bis "Ulteriori Esenzioni"

Ritenuto necessario specificare che l'Imposta non si applica agli immobili di proprietà direttamente utilizzati o dati in comodato gratuito ai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D. L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200", si modifica il sopra citato articolo come segue:

Art. 7 bis Ulteriori Esenzioni

L'Imposta Municipale Propria non si applica:

1. alle unità immobiliari date in comodato gratuito e registrato al comune o ad altro ente territoriale, destinate esclusivamente all'esercizio dei rispettivi compiti istituzionali;
2. ~~alle unità immobiliari date in comodato gratuito e registrato ad enti non commerciali ed esclusivamente utilizzati per lo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella lettera i) dell'articolo 7, comma 1, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n.504, a condizione che dette attività siano comprese negli scopi statutari degli enti stessi;~~ **agli immobili di proprietà direttamente utilizzati o dati in comodato gratuito ai soggetti di cui alla lettera i) del comma 1 dell'art. 7 del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività previste nella medesima lettera i); si applicano, altresì, le disposizioni di cui all'articolo 91-bis del D. L. 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, nonché il regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 novembre 2012, n. 200."**
3. L'esenzione di cui ai commi precedenti è subordinata alla presentazione di una dichiarazione da presentarsi a pena di decadenza entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui si verificano i presupposti per l'esenzione.
4. L'esenzione opera solo per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte dai commi 1 e 2.

Vista, inoltre, risoluzione n. 4 del 16 novembre 2023 del Ministero dell'Economia e delle Finanze che di seguito viene così sintetizzata:

"Il pagamento dell'IMU sui fabbricati collabenti (cat. catastale F/2), considerati ai fini del tributo alla stregua delle aree fabbricabili in virtù della modifica entrata in vigore dal 2020 relativa alla definizione di fabbricato quale "unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale" (art. 1 comma 741 legge n. 160/2019). Il Dipartimento delle Finanze esclude l'applicabilità dell'IMU, evidenziando preliminarmente che i fabbricati collabenti sono beni immobili presenti nell'archivio del Catasto Edilizio Urbano (o Catasto dei fabbricati), seppur privi di rendita. In particolare, sono classificati nella categoria catastale F/2, trattandosi di immobili diroccati, ruderi, ovvero beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado, che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale temporalmente rilevante. La principale ragione dell'iscrizione negli archivi catastali di questa specifica categoria – priva di rendita – è connessa alle ragioni civilistiche dell'esatta individuazione dei cespiti (e dell'intestatario) al momento di un trasferimento di diritti reali anche per oggetti immobiliari che non producono reddito, individuazione che non può prescindere da quanto risulta al catasto, come previsto dalla disciplina dell'IMU.

Pertanto, sulla base della lettura dell'art. 1, comma 741, lett. a) della legge n. 160 del 2019, il Mef perviene alle seguenti conclusioni:

1) i fabbricati collabenti sono a tutti gli effetti "Fabbricati" e la circostanza che siano "privi di rendita" li porta ad essere esclusi dal novero dei fabbricati imponibili ai fini IMU, che sono esclusivamente quelli "con attribuzione di rendita", indice, quest'ultimo, sintomatico di capacità contributiva del bene soggetto a tassazione, in ossequio all'art. 53 della Costituzione;

2) i fabbricati collabenti sono e restano "Fabbricati", motivo per il quale non possono essere qualificati diversamente, e quindi neppure "terreni edificabili".

Si tratta quindi – per il Mef – di immobili che non possono essere assoggettati ad IMU, come peraltro più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 8620/2019, n. 19338/2019 e n.28581/2020) secondo cui "il fabbricato accatastato come unità collabente (categoria F/2), oltre a non essere tassabile ai fini ICI come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile, salvo che l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito".

Ritenuto pertanto di prendere atto di detta risoluzione integrando l'art. 3 "aree fabbricabili" come indicato nel nuovo comma 6 che segue:

Art. 3 - Aree fabbricabili

1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, in relazione a quanto previsto all'art. 8 comma 4 del D.Lgs. n. 23/2011 al fine della limitazione del potere di accertamento del comune, non si fa luogo ad accertamento del loro maggior valore, nel caso in cui l'Imposta Municipale Propria dovuta per le predette aree risulti versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti a norma del comma successivo, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre l'insorgenza del contenzioso.

2. La Giunta Comunale determina i valori, con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione, avente effetto con riferimento alle scadenze di versamento successive alla data della sua adozione.

3. I valori di cui sopra rappresentano per il Comune valori minimi, sopra ai quali non viene svolta alcuna attività di accertamento, senza che possa far sorgere da parte del contribuente alcun vincolo. Le aree dichiarate dal contribuente per un valore almeno pari a quello stabilito dal Comune vengono automaticamente non fatte oggetto di attività di accertamento. Al contribuente che abbia dichiarato il valore dell'area fabbricabile in misura superiore ai valori predeterminati dal Comune non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata in dipendenza di tale valore.

4. Ai fini della presente imposta, l'area è fabbricabile in base allo strumento urbanistico generale o sue varianti a partire dalla data di adozione da parte del Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dalla successiva adozione di strumenti attuativi del medesimo.

5. L'assenza di un piano attuativo dello strumento urbanistico generale non ha quindi alcuna influenza sulla qualificazione del terreno, che rimane area fabbricabile, incidendo per contro sulla quantificazione dell'ammontare del valore del medesimo.

6. Gli immobili di cui alle categorie "F", come i fabbricati in corso di costruzione, andranno assoggettati come aree fabbricabili ad eccezione del fabbricato accatastato come unità collabente (categoria F/2) che, oltre a non essere tassabile ai fini IMU come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile, salvo che l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito.

Visti:

- l'art. 42, comma 2, del D.Lgs. 267/2000 in ordine alla competenza del consiglio

- comunale all'adozione del presente atto;
- i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dal responsabile dell'area finanziaria, ai sensi dell'art 49.147- bis del D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i;
 - il parere espresso dal Revisore dei conti a norma della disposizione di cui all'art. 239, comma 1, lett. b) punto 7, unito alla presente deliberazione per costruirne parte integrante e sostanziale;

Con voti favorevoli unanimi resi nei modi e nelle forme di legge da 12 consiglieri presenti e votanti:

DELIBERA

Per le narrate premesse, che qui debbono intendersi integralmente riportate e trascritte,

di approvare le modifiche all'ART. 7 bis "Ulteriori Esenzioni" e all'ART. 3 "aree fabbricabili" del regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale e destinato a trovare applicazione, con decorrenza dall'anno 2024 nell'intero territorio del Comune di Montalcino, istituito con Legge regionale 11 novembre 201-6, n. 78, mediante fusione tra gli estinti Comuni di Montalcino e San Giovanni d'asso.

- a) di dare mandato al Funzionario responsabile dell'imposta municipale propria affinché provveda alla pubblicazione della presente deliberazione, o estratto di essa, all'albo pretorio ed all'invio della stessa, con i relativi allegati e nell'osservanza delle forme di legge, a Ministero dell'Economia e Finanze, Dipartimento delle Finanze, mediante inserimento del Regolamento medesimo nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale;

Con voti favorevoli unanimi resi nei modi e nelle forme di legge da 12 consiglieri presenti e votanti:

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio Comunale
Alessandro Nafi

Il Segretario Generale
Caferri Alessandro
