



COMUNE DI MONTEPULCIANO

Provincia di Siena

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale N. 91

Riunione del giorno 27/12/2023

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) - MODIFICA

L'anno duemilaventitré addì ventisette del mese di dicembre alle ore 20:00, nella sala consiliare del Palazzo Comunale, si è riunito in seduta pubblica e sessione Ordinaria il Consiglio Comunale, convocato nei modi e termini di legge.

Sono intervenuti i Consiglieri:

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente
ANGIOLINI MICHELE	SINDACO	Si	
MILLACCI ALBERTO	CONSIGLIERE	Si	
MIGLIORUCCI EMILIANO	CONSIGLIERE		Si
FE' GIANLUCA	CONSIGLIERE	Si	
SALVADORI MONJA	CONSIGLIERE	Si	
CONTUCCI ELEONORA	CONSIGLIERE		Si
CENCINI IVO	CONSIGLIERE	Si	
PIERI LARA	CONSIGLIERE	Si	
PROTASI CHIARA	CONSIGLIERE	Si	
RUBEGNI LUCA	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Si	
PAGLIAI MARZIO	CONSIGLIERE	Si	
MACCARI LUCIA	CONSIGLIERE	Si	
MACCARONE GIANFRANCO	CONSIGLIERE	Si	
ANDREOZZI GIAN LUCA	CONSIGLIERE	Si	
FARALLI ELEONORA	CONSIGLIERE		Si
VOLPE TERESA	CONSIGLIERE		Si
BIANCHI MAURO	CONSIGLIERE	Si	

Tot. 13 Tot. 4

Sono presenti alla discussione gli Assessori esterni Sigg.ri: **Alice Raspanti, Beniamino Barbi, Lucia Rosa Musso**

Presiede il RUBEGNI LUCA nella qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dott. CAFERRI ALESSANDRO incaricato della redazione del processo verbale.

Accertata la legalità dell'adunanza, si passa alla trattativa degli affari che appresso.

Premesso:

- che la legge di stabilità 2014 (art. 1, commi 639-704, legge 27 dicembre 2013, n. 147), nell'ambito di un disegno complessivo di riforma della tassazione immobiliare locale, ha istituito l'Imposta Unica Comunale (IUC), composta di tre distinti prelievi:
 - l'imposta municipale propria (IMU) relativa alla componente patrimoniale;
 - la tassa sui rifiuti (TARI) destinata alla copertura dei costi del servizio di gestione dei rifiuti;
 - il tributo sui servizi indivisibili (TASI), destinata alla copertura dei costi dei servizi indivisibili erogati dai comuni
- che l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha previsto, con decorrenza dall'anno 2020, da un lato che: *"... l'imposta unica comunale, di cui all'art. 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI) ..."*, e dall'altro che: *"... l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ..."*.

Dato, inoltre, atto che,

- l'art. 52 del D.lgs. 446/97 dispone che *"... 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 dell'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 ..."*;
- il vigente «T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» (D.lgs n. 267/18.08.2000) conferma, all'art. 149, che *"... La legge assicura (...) agli enti locali potestà impositiva autonoma nel campo delle imposte, delle tasse e delle tariffe, con conseguente adeguamento della legislazione tributaria vigente.»* e precisa, all'art. 42, *Il comma, che rientra nella competenza del Consiglio Comunale l'adozione di atti in materia regolamentare (lett. A) e di atti concernenti l'istituzione e l'ordinamento dei tributi, con esclusione della determinazione delle relative aliquote (lett. F) ..."*;
- l'art. 53, comma 16, della Legge n. 388/2000 (Finanziaria 2001), come sostituito dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 448/2001 (Finanziaria 2002), stabilisce che il termine 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 e che i regolamenti, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine di cui sopra, hanno comunque effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento;
- l'articolo 13, comma 15, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni in Legge n. 214/2011 e ss.mm.ii., dispone che *"... A decorrere dall'anno di imposta 2020, tutte le delibere regolamentari e tariffarie relative alle entrate tributarie dei comuni sono inviate al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento delle finanze, esclusivamente per via telematica, mediante inserimento del testo delle stesse nell'apposita sezione del portale del federalismo fiscale, per la pubblicazione nel sito informatico di cui all'articolo 1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, n. 360 ..."*;
- l'art. 1, comma 767, 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. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire [...] il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente ..."*;

Visto il vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU, approvato con Deliberazione C.C. n.40 in data 25/05/2020;

Richiamato il seguente articolo:

Art. 10 **Definizione di aree fabbricabili**

1. Per **area fabbricabile** si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

2. Gli immobili di cui alle categoria F, come i fabbricati in corso di costruzione **o i fabbricati collabenti**, andranno assoggettati come aree fabbricabili.

3. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1, del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del Cod. Civ..

4. Su richiesta del contribuente, il Comune può attestare se un'area situata nel proprio territorio è fabbricabile.

Attesa la necessità di aggiornare lo stesso in ragione della 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 eliminando dal comma 2 dell'art. 10 sopra richiamato la dizione **“o i fabbricati collabenti”**

Visto l'allegato schema di regolamento IMU predisposto dal competente ufficio comunale;

Ritenuto di provvedere in merito;

Acquisito agli atti il parere favorevole dell'organo di revisione economico finanziaria ai sensi dell'articolo 239, comma 1, lettera b.7) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Visto il D.lgs n. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti.....

DELIBERA

1. per le motivazioni di cui in premessa, da intendersi per intero richiamate, di **modificare** il vigente "*Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria*" approvato con la Delibera C.C. n. 40 del 25/05/2020 come da Allegato A)
2. di dare atto che il nuovo testo del vigente "*Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria*" approvato con la Delibera C.C. n. 40 del 25/05/20220 è quello riportato in allegato alla presente deliberazione, per farne parte integrante e sostanziale, così come modificato nell'art. 10 comma 2 di seguito riportato:

Art. 10

Definizione di aree fabbricabili

"1. Per *area fabbricabile* si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.

2. Gli immobili di cui alle categoria F, come i fabbricati in corso di costruzione ~~o i fabbricati collabenti~~, andranno assoggettati come aree fabbricabili.

3. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, di cui all'art. 1, del D. Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'art. 1, c. 3, del richiamato decreto, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio delle attività di cui all'art. 2135 del Cod. Civ..

4. Su richiesta del contribuente, il Comune può attestare se un'area situata nel proprio territorio è fabbricabile."

3. di dare altresì atto che le modifiche hanno effetto, ai sensi dell'art. 53 comma 16, della Legge n. 388/2000 (Finanziaria 2001), come sostituito dall'art. 27, comma 8, della Legge n. 448/2001 (Finanziaria 2002), dal **1° gennaio 2024**;
4. di dare mandato al Responsabile dell'Area Finanziaria di procedere alla pubblicazione sul sito istituzionale del novellato "*Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria*" contestualmente alla pubblicazione della presente;
5. di provvedere alla trasmissione per via telematica, mediante inserimento della presente deliberazione nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, per la successiva pubblicazione sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia, come previsto dall'art. 1, comma 767, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160;

Infine, stante l'approssimarsi del termine di legge per l'approvazione del bilancio di previsione 2024-2026 e per ciò solo della necessità di rendere immediatamente operativa la novellata disciplina regolamentare,

con voti.....

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.lgs n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO RUBEGNI LUCA	IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. CAFERRI ALESSANDRO
---	--

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

**II SEGRETARIO COMUNALE
Dott. CAFERRI ALESSANDRO**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Montepulciano ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.