



**Città di Narni**  
Provincia di Terni

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

N°. 295 del 21-12-2020

**Oggetto:** Approvazione valori per imponibile IMU degli immobili censiti catastalmente nelle categorie F/2, F/3, F/4, F/5 e F/6 per il periodo 1° gennaio 2021 - 31 dicembre 2021

L'anno duemilaventi il giorno ventuno del mese di dicembre alle ore 12:15, presso la Sede Comunale ed in videoconferenza, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

dei componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

<b>De Rebotti Francesco</b>	<b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
<b>Mercuri Marco</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>Presente in videocon ferenza</b>
<b>Lucarelli Lorenzo</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
<b>Morelli Alfonso</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente in videocon ferenza</b>
<b>Tiberti Silvia</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor De Rebotti Francesco in qualità di SINDACO assistito dal SEGRETARIO GENERALE Dott. CHIERUZZI PAOLO.

Il Presidente, accertata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

## L'ASSESSORE AL BILANCIO

sottopone ad approvazione la seguente proposta di deliberazione, formulata dall'U.O. Tributi, Area Dipartimentale Servizi Finanziari

### LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** l'allegato documento istruttorio, predisposto dall'Unità Operativa Tributi;

**VISTO** l'art. 8 e 13, del Regolamento Comunale approvato con delibera n. 25 del 28.03.2007 per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

**VISTO** l'articolo 1 comma 173 lettera A del D. Lgs. 296/2006 (finanziaria 2007) che abrogava il comma 4 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/92;

**VISTO** l'articolo 2 del D. Lgs. 504/92 che definisce le aree fabbricabili soggette al pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

**VISTO** l'art. 5 del D. Lgs. 504/92 che fissa i parametri per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili;

**VISTO** l'art. 59, comma 1, lettera g) del D. Lgs. 446/97, riguardante la potestà regolamentare dei Comuni nell'individuazione periodica dei valori delle aree fabbricabili;

**VISTA** l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24/03/2004;

**VISTO** l'art. 13 del D.L. n. 201/2011, agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n. 23/2011 "in quanto compatibili" ed al D.Lgs. n. 504/1992 "in quanto richiamato";

**DATO** atto della necessità di determinare, ai fini impositivi, il valore al metro quadrato degli immobili censiti catastalmente nelle categorie F/2, F/3, F/4, F/5 e F/6 riferito al 1° gennaio 2019;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267 del 18/0/2000 dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile;

### DELIBERA

- di approvare il documento istruttorio dell' U.O. Tributi, A. D. Servizi Finanziari, allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale della deliberazione, e per effetto prendere atto del valore di mercato degli immobili censiti catastalmente nelle categorie F/2, F/3, F/4, F/5 e F6 per il periodo d'imposta 1° gennaio 2021 - 31 dicembre 2021

=====

Messa ai voti, la proposta che precede viene approvata all'unanimità..

**COMUNE DI NARNI**  
AREA DIPARTIMENTALE SERVIZI FINANZIARI  
U.O. TRIBUTI

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CRITERI E DELLE METODOLOGIE  
PER ESEGUIRE LE STIME DEGLI IMMOBILI

CENSITI CATASTALMENTE NELLE CATEGORIE F/2, F/3, F/4, F/5, F/6.

Premesso:

- che le fattispecie imponibili ai fini dell'IMU sono fabbricati ed aree fabbricabili;
- che per i fabbricati l'imponibile deriva dalla rendita catastale;
- che per le aree fabbricabili l'imponibile è costituito dal valore venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno di imposizione; e che in questo senso l'Amministrazione provvede annualmente all'adeguamento delle tabelle che fissano i valori delle aree fabbricabili con deliberazioni di Giunta Comunale;
- che in caso di costruzione in corso, di demolizione di fabbricato e di interventi di recupero edilizio la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, con classificazione catastale assente o non più conforme allo stato reale dei luoghi;
- che, secondo i dettami dell'art. 12 comma 2 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, si deve procedere annualmente all'adeguamento delle tabelle che fissano i valori delle aree fabbricabili, e che in questo senso l'Amministrazione ha già provveduto con le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 28 del 2.03.2009, n. 44 del 15.03.2010, n. 62 del 31.03.2011, n. 57 del 22.03.2012, n. 66 del 18.04.2013 n. 86 del 07.05.2014, n. 134 del 07.07.2015, n. 103 del 27.04.2016, n. 43 del 03.03.2017, n. 32 del 28.02.2018, n. 41 del 04.03.2019 e n. 42 del 02.03.2020;
- che, con circolare n. 1/2009, l'Agenzia del Territorio ha introdotto una nuova tipologia di immobile denominata F06 "fabbricato in attesa di dichiarazione";

Considerato:

- che esistono tipologie di immobili che non rientrano nelle sopraindicate fattispecie, quali le categorie:
  - F02 – unità collabenti
  - F03 – unità in corso di costruzione
  - F04 – unità in corso di definizione
  - F05 – lastrico solare
  - F06 – fabbricato in attesa di dichiarazione
- che tali categorie risultano al catasto prive di rendita, pertanto, non potendo utilizzare un

rendita presunta in quanto con la legge finanziaria 2007 (L. 296 del 27.12.2006) è stata abrogato il comma 4 dell'art. 5 del d.lgs. n. 504 del 30.12.1992, e non rientrando nelle esenzioni stabilite dalla normativa, al fine di quantificare l'imponibile, occorre procedere alla stima del valore venale equiparandolo allo stesso attribuito alle aree edificabili.

- che il suddetto valore dovrà essere poi moltiplicato per la superficie riportata nel certificato catastale, o in assenza, per la superficie lorda di pavimento (SLP) di detti immobili e il prodotto verrà considerato come imponibile ai fini dell'imposta.
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 24 marzo 2004, è stato approvato il PRG del Comune di Narni;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 373 del 13/12/2004 si è provveduto all'individuazione del più probabile valore di trasformazione per le aree edificabili al primo gennaio dell'anno 2004 e con successive deliberazioni si è proceduto all'adeguamento delle tabelle che fissano annualmente i valori;

Al fine di individuare il valore unitario al metro quadrato, si ritiene di poter utilizzare i seguenti parametri di stima:

- il valore al mq del realizzabile in n.e. stabilito nella Delibera di Giunta Comunale n. 373 del 13/12/2004;
- valori dichiarati negli atti ed aste di trasferimento immobiliare;
- listino dei prezzi degli immobili delle Borsa Immobiliari Umbria aderente al Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari ;
- la suddivisione delle zone nel territorio, tenendo conto sia della morfologia che delle delimitazioni del PRG.

Si è ritenuto opportuno lasciare invariati i valori deliberati nell'anno 2016 e confermati per gli anni 2017, 2018, 2019 e 2020

**Pertanto si propone, secondo i criteri sopra esposti**

- di approvare il contenuto della seguente tabella, così composta:

**Tabella A**

<b>Zona</b>	<b>Località</b>	<b>Foglio catastale</b>	<b>Valore 2021</b>
1	La Scogliara	88/p-89/p-108/p	182,07
2	Narni Scalo	38-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60	149,94
3	Ponte San Lorenzo	30-31-43-44-63-64	144,59
4	Narni	71-72-73-74-88/p	139,24

5	Cigliano - Ripa Bianca	35-37-47-48	133,89
	Santa Lucia - Ponte Aia	75-76-77-89/p	
	San Liberato	82-98-116-130-131-132-133-134-152-153-154-155-165-166-178	
6	Borgaria	121-123	128,52
	Fabbrucciano - La Quercia - Morellino	19-21-22-23-24-25-26-27-28-29-34-36	
	Fiaiola	65-80-81-97	
7	San Pellegrino - Montoro	20-32-33-45-46-66-67-68-69-83-84-85-99	123,17
	Taizzano - Vigne - Schifanoia - Moricone	105-106-117-118-119-120-135-136-137-138-139-140-141-142-156-157-158-159-171-172-173-182-183-191-192	
	San Faustino - Maratta	39-40-41-42-61-62-78-79-93-94-95-96	
8	Montoro Villaggio	70-86-87-100-101-102-103-104	117,81
	Testaccio	89/p-90-91-92-107-108-109-122-124	
9	Capitone	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18	107,10
	Gualdo	167-168-169-170-180-181-189-190	
10	Guadamello - San Vito	179-184-185-186-187-188-193-194-195-196-197-198-199-200	101,75
	Itileli - Castelvechio	110-111-112-113-114-115-125-126-127-128-129-143-144-145-146-147-148-149-150-151-160-161-174	
11	Sant'Urbano	162-163-164-175-176-177	96,40

Tali valori sono adeguati al primo gennaio del 2021.

Il Dirigente  
Dott.ssa Lorella Sepi

L'Istruttore Tecnico  
Geom. Pierpaolo Capitoni



**Oggetto:** Approvazione valori per imponibile IMU degli immobili censiti catastalmente nelle categorie F/2, F/3, F/4, F/5 e F/6 per il periodo 1° gennaio 2021 - 31 dicembre 2021

**AREA DIPARTIMENTALE: BILANCIO**

**Unità operativa: AREA SERVIZI FINANZIARI E RISORSE UMANE**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**  
**Espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000**

Parere Esito: Favorevole

Narni, 16-12-2020

IL/LA DIRIGENTE DELL'AREA  
Sepi Lorella

**SERVIZIO FINANZIARIO**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**  
**Espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000**

Parere Esito: Favorevole

Narni, 16-12-2020

IL/LA DIRIGENTE dell'Area Dipartimentale  
Servizi Finanziari – Gestione delle Risorse  
Sepi Lorella

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE  
De Rebotti Francesco

IL SEGRETARIO GENERALE  
CHIERUZZI PAOLO

---

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente deliberazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Narni, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.

### **ESECUTIVITÀ**

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile con la modalità prevista dall'art.134, comma 4 del D. Lgs. n.267/2000.

Narni, 21-12-2020

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to CHIERUZZI PAOLO