



# COMUNE DI SAN SPERATE

Prov di Cagliari

web: [www.sansperate.net](http://www.sansperate.net) e-mail: [protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it](mailto:protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it)

Originale

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 94 DEL 02/11/2016

OGGETTO: *INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2017*

L'anno 2016 addì 2 del mese di *Novembre* alle ore 13.15 e seguenti, nella residenza comunale, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori/e:

<i>Nome e Cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
COLLU ENRICO	Sindaco	SI
MAEDDU FABRIZIO	Assessore	SI
COCCO GERMANA	Assessore	NO
ANEDDA CESARE	Assessore	SI
PILLONI EMANUELA KATIA	Assessore	NO
<b>Presenti 3</b>		<b>Assenti 2</b>

Partecipa il Segretario Comunale FADDA MARIA BENEDETTA;

Il Sindaco, COLLU ENRICO, assunta la presidenza e constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**ESAMINATA** la proposta n° 122 del 21.09.2016 predisposta dal Responsabile del Servizio competente avente ad oggetto: **"INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. – ANNO 2017"**.

**PREMESSO** che:

- L'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello Stato;
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato Decreto Legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;

**RILEVATO** che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come *"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."*;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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;
- l'articolo 36, comma 2, del Decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. n. 25506/2006) ha stabilito che *"un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*;

**CONSTATATO** che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

**VISTO** il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del Decreto Legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del Decreto Legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'I.M.U. la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

**VISTO** il Regolamento per la disciplina dell'imposta Unica Comunale "IUC", approvato con atto del Consiglio Comunale n. 13 del 19 maggio 2014 ed in particolare l'articolo 9, che recita testualmente:

*"1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'articolo 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992.*

*2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune, dando atto che sarà cura dell'ufficio tecnico comunale diversificare i valori delle aree soggette a vincolo in fase di verifica parziale annua.*

*3. Il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nell'apposita tabella, approvata dalla Giunta Comunale ai sensi del precedente comma 2.*

---

4. Qualora il contribuente abbia versato l'imposta dovuta per l'area fabbricabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2 del presente articolo non si procederà in alcun caso al rimborso.

5. Le superfici scoperte adiacenti all'area di pertinenza di un fabbricato, se non incorporate nella planimetria catastale sono soggette ad autonoma imposizione. Fatto salvo per le aree prive di disponibilità volumetrica a favore del fabbricato stesso."

**VISTA** la propria precedente Deliberazione n. 47 del 05/06/2015 di individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2015, che sono stati successivamente confermati anche per l'anno 2016;

**RISCONTRATO** che, alla luce della situazione di stallo e di crisi del mercato immobiliare, i valori stabiliti nel 2015 non hanno subito apprezzabili variazioni di prezzo;

**VALUTATA** l'opportunità di confermare gli stessi valori fissati sia per l'anno 2015 che per il 2016 e contestualmente di applicare comunque alcune detrazioni per tutte le aree edificabili che, a prescindere dalla destinazione urbanistica, sono gravati da vincoli di inedificabilità imposti dal P.A.I. e P.P.R.;

**VISTA** la tabella riepilogativa della ripartizione delle zone urbanistiche e dei rispettivi valori;

**RITENUTO** opportuno pertanto approvare i valori in essa contenuti;

**DATO ATTO** che sono stati resi, preventivamente, i seguenti pareri:

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA** (ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Comunale sui controlli e degli artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal D.L. 174/2012, convertito in L. 213/2012):

Il Direttore Area 4 Tecnica Manutentiva Ing. Stefania MAMELI, giusto Decreto Sindacale n. 8/2015, esprime parere favorevole sulla proposta n.122 del 21.09.2016 attestandone la correttezza, la regolarità e la legittimità perché conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione. Assicura, inoltre, la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati.

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA** (ai sensi degli artt. 5, 6 e 7 del Regolamento Comunale e degli artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal D.L. 174/2012, convertito in L. 213/2012):

Il Direttore d'Area 2, Rag. Maria Grazia Pisano, Responsabile del Servizio Finanziario, giusto Decreto n° 8/2015, esprime parere favorevole sulla proposta n° 122 del 21.09.2016 attestandone la regolarità e il rispetto dell'ordinamento contabile, delle norme di finanza pubblica, del regolamento di contabilità, la corretta imputazione, la disponibilità delle risorse, il presupposto giuridico, la conformità alle norme fiscali, l'assenza di riflessi diretti o indiretti pregiudizievoli finanziari, patrimoniali e di equilibrio di bilancio.

**VISTO** il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti locali, approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

**VISTI** gli artt. 48 e 134 del TUEL

**ALL'UNANIMITA'**

#### DELIBERA

**1 – DI CONFERMARE** per l'anno 2017 gli stessi valori medi delle aree fabbricabili nel territorio di San Sperate, approvati nel 2015 e 2016 e contenuti nella tabella redatta dall'Ufficio Tecnico di seguito riportata:

		ALLEGATO "A"
TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU 2015		
n.	Zone omogenee	Valori €/mq
1	A - Centro Storico	€ 95,60
2	B - Speciali comprese nel P.P. del Centro Storico	€ 102,35
3	B- Completamento Residenziale	€ 120,00
4	B* - P. P. Santa Suja	€ 120,00
5	C*1 e C*3 (P.R.U, Bia Assemini e P.P. Sant'Antonio): non convenzionata	€ 35,90
6	C*1 e C*3 (P.R.U. Bia Assemini e P.P. Sant'Antonio): convenzionata	€ 61,82
7	C*2 (P.R.U. Crabili Mereu): non convenzionata	€ 38,46
8	C*2 (P.R.U. Crabili Mereu) convenzionata	€ 67,18
9	C°1 e C° 3(Sant'Elena e Santa Suja): non convenzionata	€ 30,37
10	C°1 e C° 3(Sant'Elena e Santa Suja): convenzionata	€ 110,04
11	C°2, C°4, C°5, C°6 e C°7 (varie zone di espansione): non convenzionata	€ 44,04
12	C°2, C°4, C°5, C°6 e C°7 (varie zone di espansione) convenzionata	€ 110,00
13	C1, C2 e C3 (Nuove zone C): non convenzionata	€ 30,37
14	C1, C2 e C3 (Nuove zone C): convenzionata	€ 110,00
15	P.R.U. (nuove zone soggette a P.R.U. dal 7 Luglio 2002): non convenzionata	€ 25,64
16	P.R.U. (nuove zone soggette a P.R.U. dal 7 Luglio 2002): convenzionata	€ 47,92
17	P.E.E.P. di Is Spinargius e di San Giovanni	€ 102,00
18	P.E.E.P. di Is Spinargius e di San Giovanni di nuova assegnazione	€ 102,00
19	P. I. P. Is Spinargius	€ 50,05
20	D - Zona artigianale adiacente al P.I.P.dal 7 Luglio 2002: non convenzionata	€ 16,87
21	D - Zona artigianale adiacente al P.I.P.dal 7 Luglio 2002: convenzionata	€ 50,05
22	D1 - Zona artigianale-commerciale dal 7 Luglio 2002: non convenzionata	€ 8,77
23	D1 - Zona artigianale-commerciale dal 7 Luglio 2002: convenzionata	€ 50,05
24	D2 -Zona industriale-commerciale (S.S. 131): non convenzionata	€ 22,27
25	D2 - Zona Industriale-commerciale (S.S. 131): convenzionata	€ 50,05
26	G - Speciali - Zona dotata di piano attuativo o con costruzioni regolarmente assentite e/o con sanatoria o accertamento di conformità	€ 7,21
27	G - Speciali - Zona non dotata di piano attuativo e non edificati	€ 2,06
28	S - Servizi interesse comune	€ 5,15
29	H1 -Vincolo fascia cimiteriale	€ 4,02
DETRAZIONI PER CASI SPECIFICI		
AREE SOGGETTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' IMPOSTO DAL P.A.I.		
30	Aree incluse in Hi3 (*)	-80%
31	Aree incluse in Hi4 (**)	-90%
AREE SOGGETTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' IMPOSTO DAL P.P.R.		
32	Lotti liberi inedificati (**)	-90%
*	al valore corrispondente all'area edificabile di riferimento si applicherà la	

	detrazione del 80%	
**	al valore corrispondente all'area edificabile di riferimento si applicherà la detrazione del 90%	

**2 - DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

**3 – DI PUBBLICARE** la presente in “Amministrazione Trasparente”, ai sensi del D.Lgs. 33/2013 oltre che nell'Albo Pretorio on line.

Letto, approvato e sottoscritto.

*IL Segretario Comunale*  
Dott. FADDA MARIA BENEDETTA

*IL SINDACO*  
COLLU ENRICO

---

**PARERI FAVOREVOLI ESPRESSI AI SENSI DEL D.LGS N.267/2000**

REGOLARITA' TECNICA  
Il Responsabile  
Stefania Mameli

REGOLARITA' CONTABILE  
Il Responsabile  
Rag. Pisano Maria Grazia

---

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO***

Si dichiara che la presente deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal 07/11/2016 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 37 della L.R. n. 2 del 04.02.2016 nonché nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69).

Contestualmente all'affissione all'Albo, è stata trasmessa ai Capigruppo Consiliari.

*IL Segretario Comunale*  
Dott. FADDA MARIA BENEDETTA

---

***CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'***

Certifico che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva il 02/11/2016.

*IL Segretario Comunale*  
Dott. FADDA MARIA BENEDETTA