



**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 19 DEL 11/02/2021**

**OGGETTO: ASSUNZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE
AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE
DELL'IMU**

L'anno **2021** addì **11** del mese di **Febbraio** alle ore **17.30** nella sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Sigg.:

		Presenti
Santucciu Andrea	Sindaco	Presente
Corrias Luca	Assessore	Presente
Zedda Raffaele	Assessore	Presente
Sollai Doriano	Assessore	Presente
Urracci Antonio	Assessore	Presente

TOTALE PRESENTI 5 TOTALE ASSENTI 0

Partecipa il Segretario comunale, **Dott.ssa Felicina Deplano**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, il Dott. **Santucciu Andrea**, assunta la Presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.



LA GIUNTA COMUNALE

ACQUISITI preliminarmente il parere favorevole del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica e contabile ex art. 49 D.Lgs 267/2000, s.m.i.

PREMESSO che l'IMU – come l'ICI – è un tributo che riguarda i fabbricati, *le aree edificabili* ed i terreni agricoli come definito dall'art. 2 del D. Lgs. 504/92 s.m.i. (articolo espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201, istitutivo a decorrere dal 01 gennaio 2012 dell'imposta municipale propria di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 23/2011 in forma sperimentale.

DATO ATTO che la legge di stabilità 2014 (L. 147 del 27.12.2013), art. 1 commi da 639 a 705 ha istituito, con decorrenza 01 gennaio 2014, l'Imposta Unica Comunale (IUC) che ha riconosciuto la validità delle disposizioni vigenti in materia di IMU, nonché di ICI, in quanto direttamente o indirettamente richiamate dalla normativa IMU.

RICHIAMATO l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020) il quale stabilisce che “a decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”.

PRESO ATTO, pertanto, che, a decorrere dall'anno 2020, le disposizioni che disciplinavano IMU e TASI, quali componenti della IUC, istituita con la L. n. 147/2013, sono state abrogate e che l'IMU è oggi disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 dalla L. n. 160/2019.

VISTO:

- l'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n. 201, istitutivo a decorrere dal 01 gennaio 2012 e fino al 2014 dell'imposta municipale propria di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs 23/2011 in forma sperimentale, come modificato dall'art. 4 del D.L. 16/2012;
- le disposizioni dell'art. 8 e dell'art. 9 del D. Lgs 23/2011 richiamati dal citato art. 13, nonché le norme dell'art. 14, commi 1 e 6 del medesimo decreto;
- le norme contenute nell'art. 4 del D.L. 16/2012;

- tutte le disposizioni del D. Lgs 504/92, dell’art. 1, commi 161-170, della legge 296/2006 direttamente o indirettamente richiamate dall’art. 13 del citato D.L. 201/2011.

RICHIAMATI in particolare i seguenti articoli del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, che:

- all’art. 2, fra l’altro, definisce ***fabbricabile*** “*l’area utilizzata 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;*”
- all’art. 5, comma 5 stabilisce che “*il valore dell’area fabbricabile è costituito da quello 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*”;
- al comma 6 del medesimo art. 5 si chiarisce che “*in caso di utilizzazione edificatoria dell’area* (ovvero di demolizione di fabbricato, nonché di interventi di recupero a norma dell’articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978, n. 457) *la base imponibile è costituita dal valore* dell’area. Inoltre viene precisato che l’area è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell’articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d’opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

ATTESO che l’art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30 settembre 2005 dispone che un’area è da considerarsi edificabile anche in assenza di strumenti attuativi, ovvero risulta sufficiente la semplice classificazione come edificabile nello strumento urbanistico generale per considerare tali unità come aree edificabili indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo.

VISTO altresì l’art. 52 del d. Lgs 446/97, disciplinante la potestà regolamentare dell’Ente in materia di entrate, applicabile all’imposta municipale propria in virtù di quanto disposto dalle norme dell’art. 13 comma 13, del citato D.L. 201/2011 e dall’art. 14, comma 6, del Decreto Legislativo 23/2011.

CONSIDERATO che i valori medi per le aree fabbricabili di proprietà dei privati sono stati in precedenza determinati con Deliberazione C.C. n. 30 del 14 luglio 2000, con la assunzione dei seguenti valori:

- ZONA B COMPLETAMENTO: 80.000 LIRE al mq (41,32 Euro);
- ZONA C (LOTTIZZATA) 60.000 LIRE al mq (30,98 Euro);
- ZONA C (NON LOTTIZZATA) 35.000 LIRE al mq (18,07 Euro).

RICHIAMATO l'articolo 22 del vigente regolamento comunale IUC, CAPO II dedicato all'IMU che sulla determinazione del valore delle aree edificabili prevede:

- al comma 1 che “la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/1992”;
- al comma 2 che “al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuente e costituire un parametro dell'attività di controllo dell'Ufficio Tributi con deliberazione della Giunta Comunale, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione annuale, sono determinati per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune”.

VISTA la tabella allegata alla nota prot. 4148/2015 del Responsabile dell'Ufficio tecnico, riportata nella deliberazione n. 91 del 09.06.2015, con la quale vengono determinati i valori venali delle aree edificabili (B, C, D) ricadenti in territorio comunale, tenuto conto: della destinazione urbanistica, degli indici di edificabilità, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche tra le varie zone individuate.

CONSIDERATO che:

- la congiuntura economica negativa ha notevolmente diminuito la dinamicità del mercato immobiliare, riducendo notevolmente la quantità dei contratti di compravendita;
- la crisi economica pesa indubbiamente in modo negativo sulla cittadinanza per cui appare doveroso sostenere la ripresa limitando il prelievo fiscale, anche a livello locale;
- le restrizioni economiche causate dall'emergenza sanitaria Covid-19 hanno peggiorato il quadro complessivo del mercato immobiliare e ridotto la capacità di spesa dei cittadini;
- la situazione pianificatoria urbanistica comunale è sostanzialmente immutata dall'ultima Deliberazione in materia (n. 91 del 09.06.2015)
- è facoltà della Amministrazione rivedere, entro il limite della congruità, i valori proposti dagli Uffici, al fine di contenere la pressione fiscale sul cittadino.

Tenuto conto dell'Indice della variazione degli dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati Gennaio 1947 - Dicembre 2020 dell'ISTAT per il periodo Giugno 2015 – Dicembre 2020 (Coefficiente 1,021)

UDITO il Sindaco che propone, per i motivi sopra esposti, di non discostarsi da quanto deliberato nell'anno 2016 riguardo ai valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale.

CIÒ premesso.

CON Votazione unanime resa nelle forme di legge,

DELIBERA

1) DI DETERMINARE ai fini IMU anno 2021, il valore medio delle aree fabbricabili, in Marrubiu come di Seguito riportato:

ZONA	TIPOLOGIA	VALORE DI RIFERIMENTO €uro / mq.		PARAMETRO VALUTAZIONE
		URBANIZZATA	NON URBANIZZATA	
B Completamento		€ 77,00		64% del valore esproprio in zona B anno 2007 con rivalutazione ISTAT
B Centro matrice		€ 38,50		Riduzione del 50% rispetto alla zona B per presenza vincoli storico-paesaggistici
C1 P.d.Z S. Anna (EEP)	EEP lotto singolo	€ 51,71		DELIBERA G. C. N. 60 / 2014
	EEP lotto binato	€ 48,94		
	EEP lotto a schiera	€ 26,93		
C1 P.d.Z S. Anna (MERCATO LIBERO)	M. L. lotto singolo	€ 59,24		
	M. L. lotto binato	€ 53,86		
ZONA C LOTTIZZATA	LOTTO SINGOLO	€ 60,50		
	LOTTO BINATO	€ 55,00		
	TIPOLOGIA A SCHIERA	€ 27,50		
ZONA C NON LOTTIZZATA			€ 15,00	83% STIMA VALORE MERCATO ESPROPRIO S'ARRIEDDU (luglio 2014)
ZONA D	LOTTIZZATA	€ 8,68		DELIBERA G. C. N. 59 / 2014
	NON LOTTIZZATA		€ 5,10	SITMA VALORE MERCATO ESPROPRIO PIP (2007)

- 2) DI PRECISARE che eventuali ulteriori riduzioni, legate a concrete situazioni di deprezzamento dell'area, saranno ammesse solo se dimostrate a cura del contribuente mediante perizia tecnica asseverata.
- 3) DI RIBADIRE che:
- la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di cui alla tabella approvata al punto 1);
 - affinché sussista l'edificabilità dell'area è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale in vigore, in quanto l'art. 11 quaterdecies comma 16 D.L. 203/2005, dispone che un'area è da considerarsi edificabile anche in assenza di strumenti attuativi. In sostanza è sufficiente la semplice classificazione come edificabile nello strumento urbanistico generale (PUC) per considerare tali unità come aree edificabili indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- 4) DI PRECISARE che tali valori hanno efficacia dal 01 gennaio 2021, fatta salva la facoltà, riconosciuta dalla sentenza n. 15461 del 30 giugno 2010 della Corte di Cassazione, Sez. Tributaria, di utilizzare tali valori quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro. -----



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 21**

Ufficio Proponente: **Servizio Edilizia e Urbanistica**

Oggetto: **ASSUNZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio Edilizia e Urbanistica)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 11/02/2021

Il Responsabile di Settore

Mirko MONTISCI

Parere Contabile

Ufficio Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 11/02/2021

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott.ssa Musiu manola

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Sindaco

F.to Santucci Andrea

Il Segretario

F.to Dott.ssa Felicina Deplano

Il sottoscritto Segretario Comunale, visto gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Su conforme relazione del Messo Comunale, copia del presente verbale è stata affissa all'Albo pretorio del Comune il giorno 16/02/2021 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124 - comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 (T.U.E.L.).

Che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito istituzionale del Comune di Marrubiu (art.32 c.1, della Legge n.69 del 18/06/2009).

Contestualmente all'affissione all'Albo, la presente deliberazione è stata trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari, con nota Prot. n. 1785 in conformità all'art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Marrubiu, lì 16/02/2021

Il Segretario

F.to Dott.ssa Felicina Deplano

Copia Conforme all'originale per uso amministrativo

Il Segretario

F.to Dott.ssa Felicina Deplano