



COMUNE DI GIRASOLE

PROVINCIA DI NUORO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. 28 del 14/05/2021	OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI, AI FINI DELLA APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA IMU, PER L'ANNO 2021.
---	---

L'anno **duemilaventuno** il giorno **quattordici** del mese di **maggio** alle ore **13:20** nella sala delle adunanze del Comune, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei signori:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	CONGIU GIANLUCA	Si	
Vice Sindaco	PIRAS LODOVICO	Si	
Assessore	MURGIA LUCIA	Si	
Assessore	FANNI CHIARA STELLA		Si
Assessore	DEMURTAS VALENTINA	Si	

Presenti: **4**

Assenti: **1**

Risultato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza **Dott. Gianluca Congiu** nella sua qualità di **Sindaco**.

Assiste il **Segretario Comunale, Dott.ssa Agnese Virdis**.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- L'art. 1 commi da 739 a 783 della Legge n. 160/2019 disciplina l'Imposta Municipale Propria "IMU", dall'anno 2020.
- La Legge n. 160/2019 all'art. 1 comma 746 dispone che "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree, la Giunta Comunale può determinare periodicamente, per zone omogenee, i valori medi di mercato elaborando anche i dati rilevati direttamente dalle compravendite dei terreni stipulate negli ultimi anni.

Visto il D.L. n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011, articolo 13 –Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, e la Legge 147/2013 art. 1 comma 639 istitutiva della IUC che hanno richiamato, per la definizione di area edificabile, il D.Lgs. 30.12.1992 n° 504, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

Richiamato l'art. 2 del citato decreto legislativo n. 504/92, il quale stabilisce che 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; Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni agricoli:

- 1) posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 iscritti nella previdenza agricola
- 2) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile.

Richiamato l'art. 5 D. Lgs. 504/92, comma 5°, il quale stabilisce che, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'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 necessario per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Visto il vigente Regolamento per la disciplina dell'imposta unica comunale, approvato con deliberazioni del C.C. n. 9 del 19.06.2014, Adeguato alla nuova normativa con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 11.05.2016, Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 27.02.2018 e delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 27.03.2019;

Verificato:

- che l'art. 36 comma 2 della L. n. 248/06 e s.m.i., prevede che: "...Si intende per area edificabile quella che è 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.";

Preso atto che la sentenza della Corte di Cassazione n. 6521/09 afferma che "...Dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dallo status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne

il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica...”;

Constatato che si rende necessario valutare singolarmente ogni ambito di trasformazione in quanto ognuno presenta indici urbanistici e vocazioni funzionali differenti tra loro

Ritenuto opportuno procedere alla determinazione dei valori minimi in commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2021 al fine di consentire una corretta attività di controllo da parte degli uffici competenti in merito ai versamenti dell'imposta municipale propria I.M.U.;

Richiamata la relazione dell'Ufficio Tecnico allegata (All. A) alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale, dalla quale risultano i nuovi criteri di valutazione per definire i valori di riferimento delle aree edificabili rientranti all'interno del P.U.C.

Considerato che la stessa relazione prende in considerazione l'articolazione degli ambiti territoriali all'interno degli strumenti urbanistici come segue:

- **Ambiti urbanizzati:** comprendono il Centro storico, gli ambiti consolidati residenziali, produttivi, commerciali e anche le aree soggette a convenzione urbanistica la cui attuazione è in corso al momento dell'approvazione della presente relazione. Sono ambiti disciplinati dal PUC e articolati (come meglio descritto nella tabella riassuntiva allegata) per le diverse tipologie di sub-ambito a seconda dell'indice edificabile, funzione insediabile e prescrizioni specifiche.
- **Ambiti urbanizzabili:** comprendono le nuove aree di trasformazione previste nell'adeguamento del PUC con funzione residenziale, commerciale o produttiva. Sono comprese in tali ambiti anche quelle aree di trasformazione che pur essendo previste nel previgente PUC non sono mai state attuate: per questa tipologia di ambiti (denominati ambiti di riqualificazione), per l'anno in corso e fino all'approvazione definitiva dell'adeguamento del PUC è presente il solo valore medio quale "ambiti inseriti nel PUC" o "ambiti convenzionati"; ciò in ragione della norma urbanistica transitoria che ne consente l'attuazione al di fuori del PUC fino alla sua approvazione;

Visti i valori di riferimento per l'Imposta Municipale Propria-IMU "Aree edificabili riportati nella relazione dell'Ufficio Tecnico ;

Visti:

- il vigente Statuto comunale;
- visto il vigente Regolamento di contabilità;
- il D.lgs. 267/00

Acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49, del T.U.EE.LL. n° 267/2000;

Con votazione unanime espressa nelle forme di legge;

DELIBERA

La premessa forma parte integrante e sostanziale della presente;

Di Approvare i criteri di valutazione dei valori di riferimento per le aree edificabili 1° gennaio 2021, così come riportati nella relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico, allegata (All. A) in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

Di Approvare i valori di riferimento per l'Imposta Municipale Propria-IMU "Aree edificabili", riportati nella relazione dell'Ufficio Tecnico, come segue:

DESTINAZIONE	2021 €/mq
ZONA OMOGENEA A1 E A2 – Centro Storico	145,00
ZONA OMOGENEA B1 a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o,p,q Tessuti urbani consolidati - Completamento residenziale	135,00
ZONA OMOGENEA B2 a,c,d - Completamento residenziale	125,00
ZONA OMOGENEA B2 b - Completamento residenziale	120,00
3) ZONE OMOGENEA C – Espansioni Urbane già convenzionate (C1a, C1b, C1c, C1d, C1e, C1f, C1g, C1h Espansioni pianificate con PdiL approvati e/o in corso di attuazione)	115,00
4) ZONE OMOGENEA C – Espansioni Urbane non convenzionate (C3a, C3b, C3d, C3e, , . Espansioni in programma)	70,00
5) ZONE OMOGENEA D – Insediamenti produttivi già convenzionate (D2a1, D2a2 e D2a3)	23,00
6) ZONE OMOGENEA D – Insediamenti produttivi non convenzionate (D2b e D2c)	15,00
7) ZONE OMOGENEA F – (F1b e F1c) Turistiche non convenzionate	35,00
8) ZONE OMOGENEA F – Turistiche già convenzionate	56,00
9) ZONE OMOGENEA G – G1a G1b Servizi Generali non convenzionate	40,00

Di Approvare, per motivi indicati in premessa, i nuovi valori di riferimento sopra citati con decorrenza dal 1° gennaio 2021;

Di Dare l'indirizzo al Servizio Tributi ed in particolare al Funzionario Responsabile dell' IMU di applicare tali criteri di valutazione, e quindi, tali valori di riferimento nel predisporre gli avvisi di accertamento per le aree fabbricabili con decorrenza 1 gennaio 2021.

Il presente verbale, letto ed approvato, viene così sottoscritto.

Sindaco Dott. Gianluca Congiu	Segretario Comunale Dott.ssa Agnese Viridis
---	---

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

VISTA la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, il Responsabile del Servizio esprime parere **Favorevole** sulla regolarità tecnica del presente atto deliberativo, secondo il combinato disposto degli articoli 49 e 147 bis, comma 1 del Decreto Legislativo 267/2000 e ss.mm.ii.

Il Responsabile del Servizio
Geom. Livia Maria Terenzio

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE (art. 49 T.U.E.L. n. 267/2000)

VISTA la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, il Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere **Favorevole** sulla regolarità contabile del presente atto deliberativo, in quanto lo stesso ha riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente secondo il combinato disposto degli articoli 49 e 147 bis, comma 1 del Decreto Legislativo 267/2000 e ss.mm.ii., con la seguente motivazione: .

Il Responsabile del Servizio Finanziario
f.to Dott.ssa Maria Nina Murredda

Visti gli atti d'ufficio, si

CERTIFICA

che la presente deliberazione diventa esecutiva in data **14/05/2021** perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U.E.L. n. 267/2000).

Girasole, 31/05/2021

Segretario Comunale
Dott.ssa Agnese Viridis

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

SI ATTESTA

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio on-line del Comune per rimanervi 15 giorni consecutivi a partire dal **31/05/2021** (art. 124 T.U.E.L. n. 267/2000)

Girasole, 31/05/2021

Segretario Comunale
f.to Dott.ssa Agnese Viridis

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Girasole, _____

Il Responsabile del Servizio
f.to Geom. Livia Maria Terenzio