

COMUNE DI ESCOLCA
PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 2 DEL 21.01.2022	OGGETTO: APPROVAZIONE VALORI MEDI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA- IMU
----------------------------	--

L'anno **duemilaventidue** addì **ventuno** del mese di **gennaio** alle ore **17,31**, convocata con le prescritte modalità, si è riunita la Giunta Comunale nelle forme consentite dal decreto legge nr. 18 del 19.03.2020 c.d "Cura Italia".

Presiede l'adunanza Sindaco Pro tempore, EUGENIO LAI e sono rispettivamente presenti e assenti i seguenti Signori:

		<i>PRESENTE</i>	<i>ASSENTE</i>
LAI EUGENIO	SINDACO	X	
SCHIRRU SABRINA	ASSESSORE	X	
PORCEDDA BARBARA	ASSESSORE	X	
CONTU MARCO	ASSESSORE	X	
Totale		4	0

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta pubblica ed invita i convocati a deliberare sull' oggetto sopraindicato.

Partecipa il segretario comunale Serena Copersino .

PREMESSO che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto, redatta nel testo di seguito riportato, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, hanno espresso parere favorevole, come risulta da quanto riportato in calce al presente atto:

Il Responsabile del Servizio Tecnico, per quanto concerne la regolarità Tecnica;

Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario, per quanto concerne la regolarità Contabile;

Si dà atto che tutti i partecipanti sono collegati da remoto con l'ausilio di apparecchiature e sistemi informatici in grado di assicurare l'identificazione dei partecipanti, percepirne la presenza in remoto e intervenire nella discussione.

Si dà atto che il sistema telematico, che permette il riconoscimento facciale e vocale e quindi l'identificazione dei partecipanti da remoto da parte del Segretario, è la piattaforma Gotomeeting.

Accertato che tutti i partecipanti dichiarano espressamente di garantire la massima riservatezza possibile delle comunicazioni e che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta, si procede al suo regolare svolgimento.

LA GIUNTA COMUNALE

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:

- a) 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
- b) 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 Municipale Propria-IMU, approvato con deliberazione del C.C. n. 12 del 06/06/2020;

Considerato che il Comune intende determinare dei valori di riferimento per le aree edificabili quale mero atto collaborativo e di orientamento per i contribuenti ma che gli stessi non costituiscono vincolo per il potere accertativo dell'ente né di conseguenza garanzia di corretto assolvimento del pagamento di imposta per i contribuenti soggetti all'imposta IMU;

Ribadito che i valori espressi sono puramente indicativi e non vincolanti sia per il contribuente, sia per l'Ente, preso atto che ai fini della determinazione della base imponibile occorre sempre fare riferimento ai criteri legali e vincolanti dell'art. 5, comma 5, del Dlgs 504/92.

Visto il Regolamento comunale delle Entrate Tributarie e delle Sanzioni Amministrative approvato con deliberazione n. 16 del 30/07/2021, il quale dispone che il Comune, dopo i dovuti accertamenti, procede all'applicazione delle sanzioni relative alle dichiarazioni I.M.U. presentate.

Richiamata la relazione dell'Ufficio Tecnico in data 19/01/2022 prot. n. 196 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 Pdf.

Considerato che la stessa relazione prende in considerazione le principali categorie di aree edificabili nelle quali è possibile l'attuazione diretta degli interventi edificatori, programmati dagli strumenti urbanistici, da parte dei privati. Sono pertanto prese in considerazione:

- le aree residenziali suddivise in :
 - aree fondiarie,
 - aree a servizi in ambiti residenziali,
 - aree a destinazione artigianale

Non sono state prese in considerazione le aree nelle quali non è ammesso l'intervento diretto del privato quali ad esempio le aree ricadenti nell'ambito dei Piani per Insediamenti Produttivi e le aree a servizi prive di capacità edificatoria trasferibile in aree fondiarie. Per dette aree, che sono soggette a possibile esproprio, la determinazione del valore andrà effettuata tenuto conto di quanto previsto dall'art. 37 comma 7 del D.P.R. N° 327/2001.

1. AREE RESIDENZIALI

Il Pdf del Comune di Escolca prevede l'impiego di un modello perequativo che si propone l'obiettivo di una distribuzione della rendita tra aree destinate alla edificazione e aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici.

Tale modello perequativo si attua con l'individuazione di aree cedenti capacità edificatoria (cosiddette di “decollo” dei diritti edificatori) e di aree riceventi capacità edificatoria (cosiddette di “atterraggio” dei suddetti diritti edificatori). A loro volta, le aree riceventi capacità edificatoria, hanno una propria edificabilità.

In relazione a quanto sopra è possibile individuare due tipologie di aree:

- aree fondiarie (aventi capacità edificatoria propria e potenzialmente oggetto di atterraggio di capacità edificatoria aggiuntiva derivante da aree a servizi);
- aree a servizi (aventi capacità edificatoria non realizzabile in loco ma trasferibile sulle aree fondiarie previa cessione gratuita al Comune).

Elementi presi in considerazione per la valutazione delle aree residenziali.

Al fine di individuare il valore venale medio delle aree edificabili si sono presi in considerazione i seguenti elementi:

1. dati derivanti da atti di compravendita di aree edificabili effettuate sul territorio comunale;
2. informazioni assunte da soggetti qualificati che agiscono sul territorio (professionisti, imprese).

I suddetti elementi sono stati oggetto di valutazione tenendo conto delle intervenute mutazioni delle condizioni di mercato che si sono verificate negli ultimi anni.

Valore aree residenziali.

Dalle valutazioni condotte nei termini precedentemente indicati deriva una stima del valore venale medio delle aree edificabili quantificabile come segue:

Aree fondiarie residenziali: il valore venale può essere considerato compreso tra 40,00 e 50,00 euro per ogni mq di SUL edificabile. Per la quantificazione del valore per ogni mq di area occorre

moltiplicare il suddetto valore per l'indice di utilizzazione territoriale fissato dalla zona urbanistica in cui ricade l'area.

L'oscillazione all'interno dei suddetti limiti tiene conto dei seguenti elementi:

- posizione dell'area;
- esistenza o meno delle opere di urbanizzazione e consistenza di quelle funzionali all'intervento da realizzarsi a carico dell'operatore;
- capacità del lotto di recepire il trasferimento di capacità edificatoria da aree a servizi;
- dimensione del lotto.

2. AREE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE E COMMERCIALE ZONA PIP.

aree artigianali: per tutte le zone a prevalente destinazione produttiva di PdF il valore venale può essere considerato compreso tra 8,87 e 9,00 euro per ogni mq. Tale oscillazione all'interno dei suddetti limiti è in funzione della posizione, del mix di destinazioni d'uso ammesse e della consistenza e conformazione del lotto.

3. RIEPILOGO VALORE AL 01.01.2019 DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

TIPOLOGIA AREE	VALORE
Aree fondiarie residenziali	€ 40,00/€ 50,00 per ogni mq di SUL edificabile sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree artigianali PIP	€ 8,87/€ 9,00 per ogni mq di superficie

Dato atto che, nel caso in cui l'imposta sia stata versata in base a valori dichiarati superiori a quelli qui indicati ciò non competerà alcun rimborso al contribuente in quanto trattasi di valori meramente indicativi, per agevolare il conteggio dell'Imposta IMU dovuta.

Visti:

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

CON VOTI UNANIMI favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare i criteri di valutazione dei valori di riferimento per le aree edificabili 1° gennaio 2022, così come riportati nella relazione predisposta dall'Ufficio urbanistica in data 19/01/2022 prot. n. 196, allegata (All. A) in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale, quale mero atto collaborativo e di orientamento per i contribuenti ma che gli stessi valori di riferimento

non costituiscono vincolo per il potere accertativo dell'ente né di conseguenza garanzia di corretto assolvimento del pagamento di imposta per i contribuenti soggetti all'imposta

2. di approvare i valori di riferimento per l'Imposta Municipale Propria-IMU "Aree edificabili" come segue:

RIEPILOGO VALORE AL 01.01.2022 DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

TIPOLOGIA AREE	VALORE
Aree fondiarie residenziali	€ 40,00/€ 50,00 per ogni mq di SUL edificabile sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale.
Aree artigianali PIP	€ 8,87/€ 9,00 per ogni mq di superficie

3. di approvare, per motivi indicati in premessa, i nuovi valori di riferimento sopra citati con decorrenza dal 1° gennaio 2022.

4. 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 2022.

5. di dare atto che non competerà alcun rimborso nel caso in cui l'imposta sia stata versata in base a valori dichiarati superiori a quelli qui individuati essendo solo valori di riferimento non vincolanti per l'ente.
6. Con separata votazione e con voti unanimi espressi per alzata di mano la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
Eugenio Lai

Il Segretario Comunale
Serena COPERSINO

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N°267
Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli Enti Locali

Sulla proposta di deliberazione di cui all' oggetto i sottoscritti hanno espresso i pareri di cui al seguente prospetto:

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica Escolca, li 19/01/2022 Il Responsabile del Servizio Tecnico geom. Massimo Erriu
--	--

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE	Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile Escolca, li 20/01/2022 Il Responsabile del Servizio Economico Finanziario Silvia Puddu
--	---

Il sottoscritto Responsabile del servizio amm.vo , ai sensi della legge regionale 13/12/1994, n. 38 e ss. mm. ATTESTA che copia della presente deliberazione è stata affissa in data 28/01/2022 all'Albo pretorio on Line per 15 giorni consecutivi (n. 39 di affissione) e contestualmente trasmessa ai capigruppo consiliari (Prot. n° 347 del 28/01/2022); Escolca, li 28/01/2022 IL SEGRETARIO COMUNALE Serena Copersino	
--	--

Il sottoscritto Segretario Comunale , visti gli atti d'ufficio ATTESTA che l' esecutività della presente deliberazione decorre da 21/01/2022 <input type="checkbox"/> - decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo preventivo; <input checked="" type="checkbox"/> - perché dichiarata immediatamente eseguibile;	
--	--

Escolca, li 28/01/2022

Il Segretario Comunale
Serena Copersino