



# **COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO**

**Provincia di Sassari – Zona Omogenea di Olbia - Tempio**

## **DELIBERAZIONE COPIA DELLA GIUNTA COMUNALE**

Numero 25 Del 30-03-2022

**Oggetto:** Aggiornamento del valore delle aree edificabili ai fini IMU con decorrenza dal 1° gennaio 2022

L'anno duemilaventidue, il giorno trenta, del mese di marzo, alle ore 13:55, la Giunta Comunale si è riunita in modalità telematica da remoto mediante piattaforma telematica Jitsi meet con la presenza dei sigg.:

<b>COMPONENTI DELLA GIUNTA COMUNALE</b>		<b>Presenze</b>
<b>Lai Francesco</b>	<b>Sindaco</b>	<b>P</b>
<b>Azzena Filippa Domenica</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>Gelsomino Juliette</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>Maludrottu Giuseppe</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>Piredda Teodoro Andrea</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Natalina Baule

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

Rilevato che ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. n. 267/2000 "*Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" la competenza in materia di approvazione delle tariffe spetta alla Giunta Comunale;

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- a. Il comma 738, a mente del quale "*...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 ...*";
- b. Il comma 741, lett. d) a mente del quale "*...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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ...*";
- c. Il comma 746, a mente del quale "*...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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ...*"

Visto in particolare il comma 1 lettera g) dell'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 che consente al Comune di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale del 7 giugno 2008 , n. 65, esecutiva ai sensi di legge, con quale si

determinavano i valori delle aree fabbricabili ai fini ICI (ora IMU);

Visto l'art. 3 del vigente regolamento comunale in materia di IMU, il cui comma 1 recita:

*"La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l'approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all'articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno. "*

Considerato che:

- a. con deliberazione di Consiglio comunale del 22 novembre 2021, n. 45, è stato definitivamente approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale, il quale è diventato pienamente efficace con la pubblicazione sul BURAS del 2 dicembre 2021 (n.66);
- b. il nuovo strumento urbanistico ha puntualmente previsto e regolato l'edificabilità negli ambiti di trasformazione dell'intero territorio comunale, definendo per ogni singolo comparto edificabile l'indice territoriale (in alcuni casi fondiario) e la volumetria ammissibile.

Rilevato che, ai fini di una maggiore equità e trasparenza, appare opportuno provvedere all'aggiornamento dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2022, con l'obiettivo di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile;

Considerato che:

- a. il precedente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) prevedeva indici territoriali e fondiari omogenei in relazione dei comparti edificatori;
- b. l'attuale strumento urbanistico (Piano Urbanistico Comunale), prevede indici territoriali e fondiari eterogenei in funzione delle varie località del territorio Comunale;

Ritenuto pertanto, necessario determinare il Valore delle aree edificabili, così come previste dal Piano Urbanistico Comunale, in funzione della potenzialità edificatoria prevista per i comparti di zona B, Cb, C e F, dislocati nel territorio Comunale.

Dato atto, inoltre, che risulta opportuno differenziare dettagliatamente le aree in base alla destinazione urbanistica ed allo stato delle stesse *“Piano convenzionato e Attuato e Piano non convenzionato”*;

Preso atto che:

- a. la tabella allegata al presente provvedimento fanno riferimento al valore delle aree calcolato sul valore al metro cubo per i comparti B, Cb, C e F, mentre per i comparti D e G il valore delle aree è calcolato sul valore al metro quadro;
- b. per quanto riguarda i comparti in zona A, nelle more dell'approvazione dei Piani Particolareggiati non è previsto nessun valore

Considerato quanto sopra è stata eseguita una ricognizione di detti comparti, valutati anche alcuni atti recenti di compravendita ed ogni altro elemento di fatto e di diritto nel frattempo intervenuti riguardanti appunto aree comprese nei comparti, definendone i valori di riferimento per il potere accertativo dell'Ente.

Considerato che la grave situazione sanitaria diffusa ha determinato una crisi economico-finanziaria e sociale di portata eccezionale ed epocale, con effetti significativi sul mercato immobiliare e sulle opportunità dei proprietari terrieri di trarre un vantaggio economico dalle proprie aree edificabili;

Rilevato che questa Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie competenze, alla luce delle suddette considerazioni, ritiene, allo stato attuale, conservare tendenzialmente invariati i valori venali ai fini IMU, sebbene la conversione da metro quadro a metro cubo, per gran parte delle aree, possa determinare delle lievi differenze positive o negative rispetto all'anno precedente;

Ritenuto opportuno, pertanto, determinare i nuovi valori minimi delle aree edificabili ai fini del computo dell'Imposta I.M.U. con decorrenza dal 1° gennaio 2022, in modo da conservare pressoché immutato il gettito IMU derivante dalle stesse;

Evidenziato che il passaggio da metro quadro a metro cubo per gran parte delle aree edificabili, quale valore di riferimento per il calcolo dell'IMU dovuta dai possessori delle stesse, persegue la finalità di una maggiore equità impositiva, incentrando maggiormente l'imposizione sull'effettivo potenziale edificatorio;

Rimarcato, altresì, che i valori oggetto del presente provvedimento costituiscono la soglia minima sopra la quale l'Ente non può avanzare ulteriori pretese mediante procedure di accertamento

tributario, fatti salvi i casi in cui, per la medesima area, non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato, che costituirebbe, in luogo delle tariffe allegate, l'importo per il calcolo dell'IMU;

Dato atto che il presente provvedimento comporta riflessi diretti o indiretti sul bilancio dell'Ente;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto l'art. 49, del D.lgs. 18.08.2000, n. 267, così come modificato dal D.L. n. 174 del 10 ottobre 2012, si rilascia il parere tecnico amministrativo favorevole e poiché la presente proposta comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria dell'ente, necessita del parere tecnico contabile che unitamente al parere tecnico amministrativo verranno inseriti nella deliberazione;

Ad unanimità dei voti espressi nei modi e nelle forme di legge;

## DELIBERA

Per le motivazioni indicate nella premessa narrativa

Di determinare, ai sensi del vigente Regolamento comunale per la Disciplina dell'imposta municipale propria, i valori venali delle aree fabbricabili, con decorrenza dal 1° gennaio 2022, così come indicati nella tabella allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

Di dare atto che per le aree non convenzionate dei comparti in zona C, F e G è stata applicata la riduzione dei suddetti valori venali nella misura del 50%, in relazione al periodo di non attuabilità del Piano;

Di dare atto che:

- a. il valore delle aree per i comparti B, Cb, C, F è determinato dalla potenzialità edificatoria;
- b. la potenzialità edificatoria dei comparti di zona B, Cb, C e F alla quale moltiplicare i valori di riferimento per l'anno 2022 delle aree fabbricabili per ottenere la rendita, viene ottenuta moltiplicando la superficie del lotto di proprietà con l'indice territoriale o fondiario attribuito al comparto;
- c. il valore delle aree per i comparti D e G è determinato moltiplicando i valori di riferimento per l'anno 2022 delle aree fabbricabili con la superficie del lotto di proprietà

Di dare atto che i valori riportati nella tabella allegata potranno essere rideterminati dal competente ufficio tecnico, sulla base delle osservazioni e dei documenti trasmessi dal contribuente che dimostrino l'esistenza di vincoli e prescrizioni di qualsiasi natura o di altre circostanze che incidono negativamente sul valore delle aree stesse;

Di dare atto che i valori oggetto del presente provvedimento costituiscono la soglia minima sopra la quale l'Ente non può avanzare ulteriori pretese mediante procedure di accertamento tributario, fatti salvi i casi in cui, per la medesima area, non sia stato registrato, in atto pubblico o perizia, un valore superiore a quello deliberato, che costituirebbe, in luogo delle tariffe allegate, l'importo per il calcolo dell'IMU;

Di dichiarare la presente deliberazione con separata ed unanime votazione, urgente e, come tale, immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Parere **Favorevole** in ordine alla regolarità ed alla correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL

SERVIZIO

F.to Dott. Francesco Biancu  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.1)

Parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000.

IL RESPONSABILE DEL

SERVIZIO FINANZIARIO

F.to Dott. Gianluca Cocco  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.1)

Letto, approvato e sottoscritto:

**Il Segretario Comunale**

F.to Dott.ssa Natalina Baule  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.1)

**Il Sindaco**

F.to Francesco Lai  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.1)

**ATTESTATO DI ESECUTIVITÀ**

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

**A T T E S T A**

Dalla residenza comunale, li 30-03-22

Segretario Comunale  
F.to Dott.ssa Natalina Baule  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.1)

---

---

**ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Responsabile della pubblicazione, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

- che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata sul sito web – albo pretorio – (ai sensi dell'art.32 c.1 L.69/2009) al n° 658 del registro delle pubblicazioni per quindici giorni consecutivi dal **07-04-22** al **22-04-22**, come prescritto dall'art.124, c.1, T.U. 267/2000;
- E' stata trasmessa in copia, ai signori capigruppo consiliari (art.125, del T.U. 267/2000);

Dalla Residenza Comunale, li **07-04-22**

**Responsabile della pubblicazione**  
F.to Dott. Giuseppe Serra  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.1)

Il presente atto è copia conforme all'originale  
Loiri Porto San Paolo, \_\_\_\_\_

Responsabile della pubblicazione  
Dott. Giuseppe Serra  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.1)