



COMUNE DI DECIMOMANNU

Provincia di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 21 del 23/07/2015

COPIA

Oggetto: DETERMINAZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE I.M.U. (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA) E T.A.S.I. (TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI) .

L'anno duemilaquindici il giorno ventitre del mese di luglio, solita sala delle adunanze, alle ore 18:30, in seduta straordinaria, pubblica, in prima convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

MARONGIU ANNA PAOLA	P	BISCARO MICHELE	P
MAMELI MASSIMILIANO	P	PORCEDDU LUIGI	A
CAEDDU MONICA	P	COCCO ARNALDO	A
TRUDU LEOPOLDO	P	GRUDINA ALBERTA	P
SODDU FRANCESCA	P	GAI VINCENZA MARIA CRISTINA	A
GIOI LIDIA	A	GRIECO MARIO	P
ARGIOLAS ROSANNA	P		
CASSARO PAOLO	P		
CARIA CARLO	P		
LITTERA LUCA	P		
URRU MATTEO	A		

Totale Presenti: 12

Totali Assenti: 5

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco ANNA PAOLA MARONGIU.

Assiste il Segretario Comunale MARIA BENEDETTA FADDA.

Vengono, dal Signor Presidente, nominati scrutatori i Signori:

CARLO CARIA

FRANCESCA SODDU

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto che:

In proseguo di seduta il Presidente, apre il 7° punto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, proposta n. 24 del 25/06/2015, avente ad oggetto "DETERMINAZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE IMPOSTE I.M.U. (IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA) E T.A.S.I. (TRIBUTO SUI SERVIZI INDIVISIBILI)".

Il consigliere Cassaro che propone di passare direttamente alla votazione.

Premesso che :

- Il D.L. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), art. 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 2 comma 1 del Decreto Legislativo n. 504/92 (già istitutivo dell'ICI) ;

- La norma appena citata stabilisce che per area edificabile si intende " *l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilita' effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennita' di espropriazione per pubblica utilita'*".

- Il comma 2 dell'art. 36 del Decreto Legge 223/2006 ha inoltre 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*".

Richiamato l'art. 5 comma 5 del succitato D.Lgs. 504/92 con il quale si prevede che la base imponibile delle aree edificabili è costituita 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, 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, la quale 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.

Visto il Decreto del Ministero dell'Interno del 13.05.2015 che differisce ulteriormente il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2015 da parte degli enti locali al 30.07.2015

Dato atto inoltre che l'art. 59 del D.Lgs. n. 446 del 15 dicembre 1997 da potestà regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili ed in particolare prevede alla lettera g) che i Comuni possono, 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.

Richiamato il capitolo 2-Regolamento componente IMU (Imposta Municipale Propria) del Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.07.2014 ;

Dato atto che con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Autonoma della Sardegna, n. 1 del 20.06.2013 è stato adottato in via definitiva lo "Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), parzialmente recepito nella "Variante n. 4 al Piano Urbanistico Comunale (PUC) in attuazione dell'Accordo di Programma tra Comune di Decimomannu e F.S. Sistemi Urbani-Gruppo Ferrovie dello Stato approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 20.11.2014, che ha definito delle limitazioni e introdotto dei vincoli alle potenzialità edificatorie di alcuni comparti edificatori previsti nello strumento urbanistico generale ed in alcuni strumenti attuativi .

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.04.2011 avente ad oggetto la "Determinazione valore delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili – Anno 2011";

Vista la relazione tecnica per la determinazione del valore minimo di riferimento delle aree edificabili ai fini I.M.U. e T.A.S.I. per l'anno 2015 predisposta dal III° Settore-Servizio Tributi dalla quale emerge che i valori delle aree edificabili non variano sostanzialmente rispetto a quanto determinato per il 2011 a meno della dell'introduzione del valore afferente la zona C – PEEP "SA SERRA" che sulla base delle specificità di detta zona in termini di parametri urbanistici ad essa attribuiti e dei soggetti attuatori necessitava a giudizio dei redattori della relazione una definizione di valore specifica, unitamente all'inserimento della riduzione percentuale del valore di riferimento legate alla temporanea o parziale inedificabilità conseguente ai vincoli derivanti dall'applicazione dello "Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.), che possono essere riassunti come da tabella appresso allegata :

TABELLA DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI IMUTASI ANNO 2015

ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	DEFINIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	UNITA' DI MISURA
A	CENTRO STORICO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
B	COMPLETAMENTO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
C	ESPANSIONE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
C	ESPANSIONE	NON LOTTIZZATO	€ 46.72	MC
C – PEEP "SA SERRA"	ESPANSIONE	LOTTIZZATO URBANIZZATO	€ 34.00	MC
D	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
D	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 24.46	MC
G	SERVIZI GENERALI	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
G/0	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
G	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC

RIDUZIONI IN PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTO DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI :

- ZONE Hi4 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - 70 %
- ZONE Hi3 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - 50 %

Resi preventivamente i pareri:

- PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA (ai sensi dell'art. 2 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del 3° Settore – Mauro Dessì, giusto Decreto Sindacale n. 9/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n. 24 del 25/06/2015 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' TECNICO CONTABILE (ai sensi dell'art. 3 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del 3° Settore – Mauro Dessì, giusto Decreto Sindacale n. 9/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n. 24 del 25/06/2015 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 e/o indiretti pregiudizievoli finanziari, patrimoniali e di equilibrio di bilancio.

Visti gli artt. 42 e 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali);

Richiamato alla votazione sulla proposta, con l'ausilio degli scrutatori nominati, espletata regolare votazione palese, si accerta il seguente esito:

Presenti	n. 12
Votanti	n. 11
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. 1 (Grudina)

La proposta è accolta.

Richiamato ad una ulteriore e separata votazione per dare all'atto immediata esecutività, con l'ausilio degli scrutatori nominati, espletata regolare votazione palese, si accerta il seguente esito:

Presenti	n. 12
Votanti	n. 11
Voti favorevoli	n. 11
Voti contrari	n. //
Astenuti	n. 1 (Grudina)

La proposta è accolta.

VISTO l'esito della votazione

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa, che formano parte integrante e sostanziale del presente deliberato che con decorrenza 1° gennaio 2015 il valore delle aree edificabili da prendere a base di riferimento ai fini del calcolo dell'I.M.U. e della T.A.S.I. è quello risultante dal seguente quadro riepilogativo:

TABELLA DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU/TASI ANNO 2015

ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	DEFINIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	UNITA' DI MISURA
A	CENTRO STORICO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
B	COMPLETAMENTO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
C	ESPANSIONE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
C	ESPANSIONE	NON LOTTIZZATO	€ 46.72	MC
C – PEEP “SA SERRA”	ESPANSIONE	LOTTIZZATO URBANIZZATO	€ 34.00	MC
D	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
D	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 24.46	MC
G	SERVIZI GENERALI	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
G/0	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
G	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC

RIDUZIONI IN PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTO DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI :

- ZONE Hi4 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - **70 %**
- ZONE Hi3 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - **50 %**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Anna Paola Marongiu

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Maria Benedetta Fadda

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

REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile Del Settore Finanziario
F.To Dessi Mauro

REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile Settore Finanziario
F.To Dessi Mauro

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente Deliberazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 30/07/2015 al 14/08/2015 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma 1, della L.R. n. 38/1994 e ss.mm.ii..

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Maria Benedetta Fadda

Copia ad uso amministrativo per la pubblicazione all'Albo Pretorio on-line

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

- a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal **30/07/2015** al **14/08/2015** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000).
- a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.To Maria Benedetta Fadda

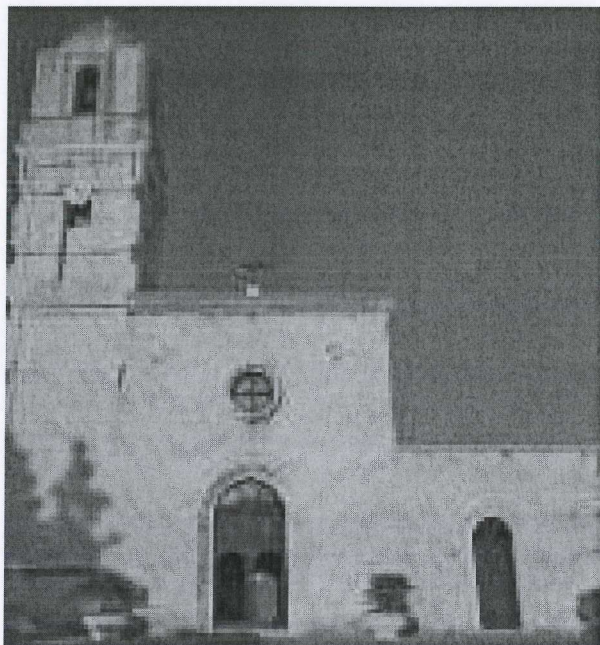


Comune di Decimomannu

Provincia di Cagliari

III° SETTORE
Servizio Tributi

RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U./T.A.S.I. – ANNO 2015



Responsabile del III° Settore :
dott. Mauro Dessi

Istruttore Tecnico :
geom. Mauro Podda

INTRODUZIONE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato delle aree edificabili (mq. o mc), con riferimento allo stato attuale ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. e della TASI .

Il D.L. n. 201/2011 convertito dalla Legge n. 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), art. 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 2 comma 1 del Decreto Legislativo n. 504/92 (già istitutivo dell'ICI).

La norma appena citata stabilisce che per area edificabile 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”*.

Il comma 2 dell'art. 36 del Decreto Legge 223/2006 ha inoltre 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”*.

In relazione poi a quanto stabilito dall'art. 5 comma 5 del succitato D.Lgs. 504/92. la base imponibile delle aree edificabili è costituita 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 valori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche “*.

Per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli Uffici competenti (Agenzia del Territorio) che, ancorchè non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento per la quantificazione delle imposte .

La normativa sopra richiamata, offre in ogni caso, delle indicazioni che consentono di determinare il più probabile valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione di mercato . Su tali criteri devono operare i Comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree edificabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento delle imposte dell'anno in corso, in maniera da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso. Il Comune, infatti, non darà luogo all'accertamento qualora le imposte vengano corrisposte sulla base di un valore non inferiore a quello di riferimento.

La presente relazione costituisce il riferimento per l'approvazione di nuovi valori delle aree edificabili sostitutivi di quelli approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.04.2011.

Per quanto concerne invece i vincoli derivanti dall'applicazione dello "Studio denominato Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) operata con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Autonoma della Sardegna, n. 1 del 20.06.2013, si ritiene che il valore di mercato subisca delle sensibili riduzioni legate alla temporanea o parziale inedificabilità, e pertanto lo stesso viene percentualmente ridotto come di seguito indicato. In ogni caso si ritiene che la riduzione del valore non possa superare il 70 % del valore tabellato .

In seguito a tutte le valutazioni sopraesposte, si attribuiscono i seguenti valori per unità di riferimento (mc o mq) in relazione alle specifiche zone omogenee, confermando i valori di riferimento originariamente adottati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 19.04.2011 con la sola eccezione dell'introduzione del valore afferente la zona C – PEEP "SA SERRA" che sulla base delle specificità di detta zona in termini di parametri urbanistici ad essa attribuiti e dei soggetti attuatori necessitava a giudizio dei redattori della presente relazione una definizione specifica .

TABELLA DEI VALORI MINIMI DI RIFERIMENTO AI FINI IMU/TASI ANNO 2015

ZONA OMOGENEA	DESCRIZIONE	DEFINIZIONE	VALORE DI RIFERIMENTO	UNITA' DI MISURA
A	CENTRO STORICO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
B	COMPLETAMENTO	URBANIZZATO	€ 68.98	MC
C	ESPANSIONE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
C	ESPANSIONE	NON LOTTIZZATO	€ 46.72	MC
C – PEEP "SA SERRA"	ESPANSIONE	LOTTIZZATO URBANIZZATO	€ 34.00	MC
D	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
D	ARTIGIANALE INDUSTRIALE	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 24.46	MC
G	SERVIZI GENERALI	NON LOTTIZZATO	€ 13.34	MQ
G/0	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC
G	SERVIZI GENERALI	LOTTIZZATO CONVENZIONATO URBANIZZATO	€ 93.46	MC

RIDUZIONI IN PRESENZA DI VINCOLI DERIVANTO DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL PIANO STRALCIO DELLE FASCE FLUVIALI :

- ZONE Hi4 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - **70 %**
- ZONE Hi3 - RIDUZIONE DEL VALORE MINIMO DI RIFERIMENTO - **50 %**