



COMUNE DI SAMASSI

Provincia del Sud Sardegna

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 117 Del 06-11-2024

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLIMU PER LANNO 2025.

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **sei** del mese di **novembre** alle ore **13:40**, si è riunita la Giunta Comunale in modalità mista, presenza e videoconferenza (Regolamento approvato con deliberazione G.C. n. 86/2022).

Di Signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

Muscas Maria Beatrice	Sindaca	Presente
Onnis Giacomo	Vice Sindaco	Presente in videoconferenza
Liggi Manuela	Assessore	Presente
Porta Silvia	Assessore	Presente in videoconferenza
Sanna Maurizio	Assessore	Presente in videoconferenza

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 0.

Assume la presidenza Muscas Maria Beatrice in qualità di Sindaca assistito dal Segretario Comunale Dott.ssa Corda Cristina.

Il Presidente, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2025.

PREMESSO che:

- l'art. 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020) reca la disciplina della nuova IMU e testualmente recita:
«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.»;
- la disciplina inerente la suddetta imposta, è contenuta nei commi da 739 a 783 del succitato art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- l'art. 1, comma 777, della citata legge 27 dicembre 2019, n. 160 recita testualmente:
«Ferma restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i comuni possono con proprio regolamento:
omissis
d) 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

RILEVATO che:

- l'art. 1 comma 741 della citata legge n. 160/2019, fra l'altro, prevede che «.....d) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera»;
- l'art. 1 comma 746 della medesima legge di bilancio 2020, stabilisce 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. 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»;
- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006), successivamente confermato dalla Corte Costituzionale con

diverse ordinanze che hanno dichiarato la manifesta infondatezza delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 36, comma 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, sollevate da diverse Commissioni tributarie regionali e Sezioni unite della Corte di cassazione (sent. n. 25506/2006), ha 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”*.

CONSTATATO che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

ATTESO che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso.

VISTI gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

RITENUTO quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini della nuova IMU per l'anno 2024, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

RICHIAMATO l'art. 4 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 in data 29.07.2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare annualmente, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

VISTA la precedente determinazione dei valori di cui trattasi, effettuata con deliberazione n. 152 del 05.12.2022, e tenuto conto delle ridotte movimentazioni immobiliari che interessano le aree edificabili, riconducibili sia alla crisi che ha investito il settore immobiliare ma anche ai vincoli posti dal PAI;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 06.11.2024 con la quale è stato aggiornato il costo di cessione delle aree PIP ad € 26,20 €/mq;

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito, aggiornando i valori di cui sopra, prevedendo altresì una riduzione sulla base imponibile per le aree Hi2, Hi3 e Hi4 del PAI, in attesa di acquisire elementi più aggiornati sui dati delle compravendite di tale tipologia di immobile;

VISTI:

- l'art. 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

VISTI inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Regolamento per l'applicazione della nuova imposta municipale propria;

VISTO lo Statuto comunale;

CONSIDERATO che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti, ai sensi dell'art.49 comma 1, del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, i pareri favorevoli del Responsabile dell'Area Tecnica per quanto concerne la regolarità tecnica e del Responsabile dell'Area Finanza Personale e Tributi per quanto alla regolarità contabile,

SI PROPONE

DI APPROVARE, confermandoli, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione della nuova imposta municipale comunale di cui all'articolo 1 comma 738 e ss. gg. della legge n. 160/2019. i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno **2025**, così come appresso indicati:

Z O N A

(come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore)

Zone urbanistiche	Descrizione	Valore venale per mq
Zona A	Centro storico	€ 80,00
Zona B	Zona completamento B1 – B2	€ 80,00
Zona C	Espansione residenziale urbanizzata	€ 80,00
Zona C	Espansione residenziale non urbanizzata	€ 46,00
Zona D	Artigianale, industriale, commerciale, urbanizzata	€ 31,00
Zona D	Artigianale, industriale, commerciale, non urbanizzata	€ 17,33
Zona D - PIP	P.I.P.	€. 23,81
Zona S	Zona servizi	€ 10,00

Zone urbanistiche	Descrizione	Valore venale per mq
Zona B - C	Zone PAI, vincolo Hi2, Hi3 e Hi4	€ 10,00
Zona D		€ 5,00

DI DARE ATTO che i valori di cui al precedente punto 1):

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nel prospetto sopra riportato, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
- quando venissero utilizzati in variazione a quelli precedentemente in uso, determinano un obbligo dichiarativo.

DI ASSICURARE, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria (IMU).

DI DICHIARARE la deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/00, n. 267.

La Sindaca
F.to Muscas Maria Beatrice

AREA TECNICA

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLIMU PER LANNO 2025.

Si esprime parere FAVOREVOLE sotto il profilo della **Regolarita' Tecnica**, ai sensi degli artt.49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii.

Samassi, 06-11-2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to (Ing. Irene Pili)

AREA FINANZA PERSONALE E TRIBUTI

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLIMU PER LANNO 2025.

si esprime parere FAVOREVOLE sotto il profilo della **REGOLARITA' CONTABILE**, ai sensi degli artt.49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii. in quanto la stessa comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Samassi, 06-11-2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to (Dott.ssa Patricia Fenu)

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente ad oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLIMU PER LANNO 2025.

CONSIDERATO che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti, ai sensi degli artt.49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000 e ss.mm.ii., i pareri dei Responsabili dei Servizi competenti come sopra riportati.

RITENUTO approvare la predetta proposta;

CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1) DI APPROVARE la proposta di deliberazione avente ad oggetto:

DETERMINAZIONE VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLIMU PER LANNO 2025.

Successivamente,

stante l'urgenza di procedere,

LA GIUNTA COMUNALE

CON VOTI FAVOREVOLI UNANIMI, espressi nelle forme di legge,

DELIBERA altresì

DI DICHIARARE la deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c.4 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

La Sindaca
F.to Muscas Maria Beatrice

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Corda Cristina

*Pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 11-11-24 al giorno 26-11-24
Samassi, li 11-11-24*

*IL RESPONSABILE DELL'ALBO PRETORIO
F.to Dr.ssa Masetti Luisella*

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO