



COMUNE DI MARRUBIU
Provincia di Oristano

Copia Conforme

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 91 DEL 09/06/2015

Oggetto: ASSUNZIONE VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AGLI EFFETTI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2015.

L'anno **duemilaquindici** addì **nove** del mese di **Giugno** alle ore **09.15** nella sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Sigg.:

			Presenti
SANTUCCIU ANDREA	Sindaco		SI
SOLLAI DORIANO	Consigliere_Ass		SI
BASCIU GABRIELE	Consigliere_Ass		NO
MARRAS WILLIAM	Consigliere_Ass		NO
BARONI ANDREA	Consigliere_Ass		NO
PALA FABRIZIO	Consigliere_Ass		SI
SANNA DANIELA	Consigliere_Ass		SI

TOTALE PRESENTI 4 TOTALE ASSENTI 3

Partecipa il Segretario comunale, **Dott.ssa FELICINA DEPLANO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Riscontrata la validità della seduta dal numero degli intervenuti, il Dott. **SANTUCCIU ANDREA**, assunta la Presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

ACQUISITI preliminarmente il parere favorevole del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica e contabile ex art. 49 D.Lgs 267/2000, s.m.i..

PREMESSO che l'IMU – come l'ICI – è un tributo che riguarda i fabbricati, *le aree edificabili* ed i terreni agricoli come definito dall'art. 2 del D. Lgs. 504/92 s.m.i. (articolo espressamente richiamato dall'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201, istitutivo a decorrere dal 01 gennaio 2012 dell'imposta municipale propria di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs. 23/2011 in forma sperimentale.

DATO ATTO che la legge di stabilità 2014 (L. 147 del 27.12.2013), art. 1 commi da 639 a 705 ha istituito, con decorrenza 01 gennaio 2014, l'Imposta Unica Comunale (IUC) che ha riconosciuto la validità delle disposizioni vigenti in materia di IMU, nonché di ICI, in quanto direttamente o indirettamente richiamate dalla normativa IMU.

VISTO:

- l'art. 13 del D.L. 06/12/2011 n. 201, istitutivo a decorrere dal 01 gennaio 2012 e fino al 2014 dell'imposta municipale propria di cui agli articoli 8 e 9 del D. Lgs 23/2011 in forma sperimentale, come modificato dall'art. 4 del D.L. 16/2012;
- le disposizioni dell'art. 8 e dell'art. 9 del D. Lgs 23/2011 richiamati dal citato art. 13, nonché le norme dell'art. 14, commi 1 e 6 del medesimo decreto;
- le norme contenute nell'art. 4 del D.L. 16/2012;
- tutte le disposizioni del D. Lgs 504/92, dell'art. 1, commi 161-170, della legge 296/2006 direttamente o indirettamente richiamate dall'art. 13 del citato D.L. 201/2011.

RICHIAMATI in particolare i seguenti articoli del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, che:

- all'art. 2, fra l'altro, definisce ***fabbricabile*** “l'area utilizzata 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;
- all'art. 5, comma 5 stabilisce che “il valore dell'area fabbricabile è costituito da quello 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”;
- al comma 6 del medesimo art. 5 si chiarisce che “in caso di utilizzazione edificatoria dell'area (ovvero di demolizione di fabbricato, nonché 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. Inoltre viene precisato che l'area 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.

ATTESO che l'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30 settembre 2005 dispone che un'area è da considerarsi edificabile anche in assenza di strumenti attuativi, ovvero risulta sufficiente la semplice classificazione come edificabile nello strumento urbanistico generale per

considerare tali unità come aree edificabili indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

VISTO altresì l'art. 52 del d. Lgs 446/97, disciplinante la potestà regolamentare dell'Ente in materia di entrate, applicabile all'imposta municipale propria in virtù di quanto disposto dalle norme dell'art. 13 comma 13, del citato D.L. 201/2011 e dall'art. 14, comma 6, del Decreto Legislativo 23/2011.

CONSIDERATO che i valori medi per le aree fabbricabili di proprietà dei privati sono stati in precedenza determinati con Deliberazione C.C. n. 30 del 14 luglio 2000, con la assunzione dei seguenti valori:

- ZONA B COMPLETAMENTO: 80.000 LIRE al mq (41,32 Euro);
- ZONA C (LOTTIZZATA) 60.000 LIRE al mq (30,98 Euro);
- ZONA C (NON LOTTIZZATA) 35.000 LIRE al mq (18,07 Euro).

RICHIAMATO l'articolo 22 del vigente regolamento comunale IUC, CAPO II dedicato all'IMU che sulla determinazione del valore delle aree edificabili prevede:

- al comma 1 che "la base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/1992";
- al comma 2 che "al fine di semplificare gli adempimenti dei contribuenti e costituire un parametro dell'attività di controllo dell'Ufficio Tributi con deliberazione della Giunta Comunale, entro il termine di approvazione del bilancio di previsione annuale, sono determinati per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune".

VISTA la tabella allegata alla nota prot. 4148/2015 del Responsabile dell'Ufficio tecnico con la quale vengono determinati i valori venali delle aree edificabili (B, C, D) ricadenti in territorio comunale tenuto conto: della destinazione urbanistica, degli indici di edificabilità, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche tra le varie zone individuate= all. A) della presente deliberazione.

CONSIDERATO che:

- la congiuntura economica negativa ha notevolmente diminuito la dinamicità del mercato immobiliare, riducendo notevolmente la quantità dei contratti di compravendita;
- la crisi economica pesa indubbiamente in modo negativo sulla cittadinanza per cui appare doveroso sostenere la ripresa limitando il prelievo fiscale, anche a livello locale;
- è facoltà della Amministrazione rivedere, entro il limite della congruità, i valori proposti dagli Uffici, al fine di contenere la pressione fiscale sul cittadino.

UDITI il Sindaco e l'Ass.re Sollai che propongono, per i motivi sopra esposti di determinare, in diminuzione rispetto a quanto elaborato dall'Ufficio tecnico Comunale, i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale per l'anno 2015.

CIÒ premesso.

CON Votazione unanime resa nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) DI DETERMINARE ai fini IMU anno 2015, il valore medio delle aree fabbricabili, in Marrubiu come di Seguito riportato:

ZONA	TIPOLOGIA	VALORE DI RIFERIMENTO €uro / mq.		PARAMETRO VALUTAZIONE
		URBANIZZATA	NON URBANIZZATA	
B Completamento		€ 75,00		64% del valore esproprio in zona B anno 2007 con rivalutazione ISTAT
B Centro matrice		€ 37,50		Riduzione del 50% rispetto alla zona B per presenza vincoli storico-paesaggistici
C1 P.d.Z S. Anna (EEP)	EEP lotto singolo	€ 51,71		DELIBERA G. C. N. 60 / 2014
	EEP lotto binato	€ 48,94		
	EEP lotto a schiera	€ 26,93		
C1 P.d.Z S. Anna (MERCATO LIBERO)	M. L. lotto singolo	€ 59,24		
	M. L. lotto binato	€ 53,86		
ZONA C LOTTIZZATA	LOTTO SINGOLO	€ 59,24		
	LOTTO BINATO	€ 53,86		
	TIPOLOGIA A SCHIERA	€ 26,93		
ZONA C NON LOTTIZZATA			€ 15,00	83% STIMA VALORE MERCATO ESPROPRIO S'ARRIEDDU (luglio 2014)
ZONA D	LOTTIZZATA	€ 8,68		DELIBERA G. C. N. 59 / 2014
	NON LOTTIZZATA		€ 5,00	SITMA VALORE MERCATO ESPROPRIO PIP (2007)

- 2) DI PRECISARE che eventuali ulteriori riduzioni, legate a concrete situazioni di deprezzamento dell'area, saranno ammesse solo se dimostrate a cura del contribuente mediante perizia tecnica asseverata.
- 3) DI RIBADIRE che:
- la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di cui alla tabella approvata al punto 1);
 - affinché sussista l'edificabilità dell'area è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel piano regolatore generale in vigore, in quanto l'art. 11 quaterdecies comma 16 D.L. 203/2005, dispone che un'area è da considerarsi edificabile anche in assenza di strumenti attuativi. In sostanza è sufficiente la semplice classificazione come edificabile nello strumento urbanistico generale (PUC) per considerare tali unità come aree edificabili indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

- 4) DI PRECISARE che tali valori hanno efficacia dal 01 gennaio 2015, fatta salva la facoltà, riconosciuta dalla sentenza n. 15461 del 30 giugno 2010 della Corte di Cassazione, Sez. Tributaria, di utilizzare tali valori quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro. -----

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il Presidente
F.to SANTUCCIU ANDREA

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa FELICINA DEPLANO

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Su conforme relazione del Messo Comunale, copia del presente verbale è stata affissa all'Albo pretorio del Comune il giorno 12/06/2015 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124 - comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 (T.U.E.L.).

Che la presente deliberazione è stata pubblicata nel sito istituzionale del Comune di Marrubiu (art.32 c.1, della Legge n.69 del 18/06/2009).

Contestualmente all'affissione all'Albo, la presente deliberazione è stata trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari, con nota Prot. n. 7287 in conformità all'art. 125 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Marrubiu, lì 12/06/2015

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa FELICINA DEPLANO

Copia Conforme all'Originale.
Marrubiu, Lì, 12/06/2015

Il Segretario Comunale
Dott.ssa FELICINA DEPLANO