



COMUNE DI ZEDDIANI

PROVINCIA DI OR

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 16

OGGETTO: I.M.U. - INDIVIDUAZIONE PER L'ANNO 2021 DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI NELLE ZONE OMOGENEE DEL PUC.

L'anno duemilaventuno addì diciassette del mese di marzo alle ore venti e minuti zero nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita, la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. PINNA CLAUDIO - Sindaco	Sì
2. CARTA EFISIO MARIA - Assessore	Sì
3. LIGIA ANNA - Assessore	Sì
4. LA ROSA GIULIANO - Assessore	Sì
5. DESSI' CRISTINA ANTONIA - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

Assiste all'adunanza il Vice Segretario Comunale Dr. Danilo Saba il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

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

- ❖ 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 ...";

- ❖ 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](#) ...”;
- ❖ 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 ...”

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 dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2021, 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.3 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 in data 27/07/2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito confermando i valori delle aree edificabili come riportate nel prospetto sottoriportato;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D. Lgs 267/00;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità contabile, reso ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147 bis, 1° comma, del D. Lgs 267/00;

CON voti unanimi legalmente espressi

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2021, così come risultano dall'allegata relazione che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
1. 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 nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
2. di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

e inoltre, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs 18/08/00, n. 267.

ALLEGATO A

**VALORE DELLE AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DELLE ZONE
URBANISTICHE OMOGENEE DEL PIANO URBANISTICO
COMUNALE, AI FINI DEL REGOLAMENTO COMUNALE
SULL'IMU.**

Zone urbanistiche omogenee	Descrizione	Valore €uro/mq
Zona B1	Completamento residenziale interno	85,00
Zona B2	Completamento esterno urbanizzata	90,00
Zona B2	Completamento esterno non urbanizzata	50,00
Zona C1	Espansione residenziale urbanizzata e dotata di piano attuativo	90,00
Zona C2	Espansione residenziale urbanizzata dotata di piano attuativo	90,00
Zona C2	Espansione residenziale non urbanizzata e non dotata di piano attuativo	35,00
Zona D1 - D2 - D3	Artigianale - industriale - commerciale urbanizzata e dotata di piano attuativo	50,00
Zona D1 - D2 - D3	Artigianale - industriale - commerciale non urbanizzata e non dotata di piano attuativo	20,00
Zona G2	Servizi per attività di interesse generale urbanizzata e dotata di piano attuativo	40,00
Zona G2	Servizi per attività di interesse generale non urbanizzata e non dotata di piano attuativo	15,00

Approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Firmato digitalmente
PINNA CLAUDIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Firmato digitalmente
Dr. Danilo Saba

22-mar-2021

Dr. Danilo Saba