



## Comune di SAN SPERATE

Provincia Sud Sardegna – via Sassari, 12 – 09026 San Sperate  
[www.sansperate.net](http://www.sansperate.net) | [protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it](mailto:protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it)

Originale

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 18 DEL 22/02/2023

OGGETTO: *INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2023*

L'anno 2023 addì 22 del mese di *Febbraio* alle ore 13.51 e seguenti, nella residenza comunale, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori/e:

<i>Nome e Cognome</i>	<i>Carica</i>	<i>Presente</i>
MADEDDU FABRIZIO	Sindaco	SI
COCCO GERMANA	Assessore	SI
VARGIU RAFFAELE	Assessore	NO
PILLONI EMANUELA KATIA	Assessore	SI
SCHIRRU ROBERTO	Assessore	SI
PILI ILARIA	Assessore	SI

**Presenti 5**

**Assenti 1**

Partecipa il Segretario Comunale MARVALDI VALENTINA;

Il Sindaco, MADEDDU FABRIZIO, assunta la presidenza e constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Si precisa che l'assessore Pilloni Emanuela Katia ha partecipato in modalità di videoconferenza, ai sensi del "Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in modalità telematica", approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 02.08.2022.

## LA GIUNTA COMUNALE

**ESAMINATA** la proposta n° 20 del 06/02/2023 predisposta dal Responsabile del Servizio competente avente ad oggetto: **“INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2023”**.

### **PREMESSO CHE:**

- l'articolo 8 del D. Lgs. 14 marzo 2011 n. 23, prevedeva l'istituzione, a partire dall'anno 2014, dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), in sostituzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.);
- il D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, c.d. “decreto salva Italia”, convertito con modificazioni in Legge 22 dicembre 2011 n. 214, all'art. 13, comma 1, successivamente modificato dall'art. 1 comma 707 della L. n. 147/2013 ha disposto l'inserimento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) nell'Imposta Unica Comunale (IUC), a far data dal 1° gennaio 2014;
- il comma 738 dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ha abolito dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, 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 dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160;
- il comma 741, lett. d) dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 dispone che 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 lett. d) dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 dispone 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 incorso 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 2023, 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. 2 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 29 giugno 2020, esecutiva ai sensi di legge, con il quale viene disposto che la base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione 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 e comunque entro il termine ultimo per approvare il bilancio di previsione;

**VISTA** la propria precedente Deliberazione n. 45 del 25.02.2022 di individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2022;

**RISCONTRATO** che, alla luce della situazione di stallo e di crisi del mercato immobiliare, i valori stabiliti nel 2020 non hanno subito apprezzabili variazioni di prezzo;

**VALUTATA** l'opportunità di confermare gli stessi valori fissati per il 2023 applicando sempre e comunque alcune detrazioni per tutte le aree edificabili che, a prescindere dalla destinazione urbanistica, sono gravati da vincoli di inedificabilità imposti dal P.A.I. e P.P.R.;

**VISTA** la tabella riepilogativa della ripartizione delle zone urbanistiche e dei rispettivi valori;

**RITENUTO** opportuno pertanto approvare i valori in essa contenuti;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli espressi dal Responsabile dell'Area 4 Tecnica-Manutentiva, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi e del Responsabile dell'Area 2 Economico e Finanziaria in ordine alla regolarità contabile;

**VISTO:**

- il D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- il D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n°8/2018 e ss.mm.ii.;
- il regolamento di contabilità;
- gli artt. 48 del TUEL e 37 della L.R. n. 2/2016;

**ALL'UNANIMITA'**

**DELIBERA**

**1) DI CONFERMARE** per l'anno 2023 gli stessi valori medi delle aree fabbricabili nel territorio di San Sperate, già approvati nei precedenti anni e contenuti nella tabella redatta dall'Ufficio Tecnico di seguito riportata:

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU 2023</b>		
n.	Zone omogenee	Valori €/mq
1	A - Centro Storico	€ 95,60
2	B - Speciali comprese nel P.P. del Centro Storico	€ 102,35
3	B- Completamento Residenziale	€ 120,00
4	B* - P. P. Santa Suja	€ 120,00
5	C*1 e C*3 (P.R.U, Bia Assemini e P.P. Sant'Antonio): non convenzionata	€ 35,90
6	C*1 e C*3 (P.R.U. Bia Assemini e P.P. Sant'Antonio): convenzionata	€ 61,82

7	<i>C*2 (P.R.U. Crabili Mereu): non convenzionata</i>	€ 38,46
8	<i>C*2 (P.R.U. Crabili Mereu) convenzionata</i>	€ 67,18
9	<i>C°1 e C° 3(Sant'Elena e Santa Suja): non convenzionata</i>	€ 30,37
10	<i>C°1 e C° 3(Sant'Elena e Santa Suja): convenzionata</i>	€ 110,04
11	<i>C°2, C°4, C°5, C°6 e C°7 (varie zone di espansione): non convenzionata</i>	€ 44,04
12	<i>C°2, C°4, C°5, C°6 e C°7 (varie zone di espansione) convenzionata</i>	€ 110,00
13	<i>C1 , C2 e C3 (Nuove zone C): non convenzionata</i>	€ 30,37
14	<i>C1 , C2 e C3 (Nuove zone C): convenzionata</i>	€ 110,00
15	<i>P.R.U. (nuove zone soggette a P.R.U. dal 7 Luglio 2002): non convenzionata</i>	€ 25,64
16	<i>P.R.U. (nuove zone soggette a P.R.U. dal 7 Luglio 2002): convenzionata</i>	€ 47,92
17	<i>P.E.E.P. di Is Spinargius e di San Giovanni</i>	€ 102,00
18	<i>P.E.E.P. di Is Spinargius e di San Giovanni di nuova assegnazione</i>	€ 102,00
19	<i>P. I. P. Is Spinargius</i>	€ 50,05
20	<i>D - Zona artigianale adiacente al P.I.P.dal 7 Luglio 2002: non convenzionata</i>	€ 16,87
21	<i>D - Zona artigianale adiacente al P.I.P.dal 7 Luglio 2002: convenzionata</i>	€ 50,05
22	<i>D1 - Zona artigianale-commerciale dal 7 Luglio 2002: non convenzionata</i>	€ 8,77
23	<i>D1 - Zona artigianale-commerciale dal 7 Luglio 2002: convenzionata</i>	€ 50,05
24	<i>D2 -Zona industriale-commerciale (S.S. 131): non convenzionata</i>	€ 22,27
25	<i>D2 - Zona Industriale-commerciale (S.S. 131): convenzionata</i>	€ 50,05
26	<i>G - Speciali - Zona dotata di piano attuativo o con costruzioni regolarmente assentite e/o con sanatoria o accertamento di conformità</i>	€ 7,21
27	<i>G - Speciali - Zona non dotata di piano attuativo e non edificati</i>	€ 2,06
28	<i>S - Servizi interesse comune</i>	€ 5,15
29	<i>H1 -Vincolo fascia cimiteriale</i>	€ 4,02
<b>DETRAZIONI PER CASI SPECIFICI</b>		
<b>AREE SOGGETTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' IMPOSTO DAL P.A.I.</b>		
30	Aree incluse in Hi3 (*)	-80%
31	Aree incluse in Hi4 (**)	-90%
<b>AREE SOGGETTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' IMPOSTO DAL P.P.R.</b>		
32	Lotti liberi inedificati (**)	-90%
*	al valore corrispondente all'area edificabile di riferimento si applicherà la detrazione del 80%	
**	al valore corrispondente all'area edificabile di riferimento si applicherà la detrazione del 90%	

2) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

3) **DI PUBBLICARE** la presente in "Amministrazione Trasparente", ai sensi del D.Lgs 33/2013 e del D.Lgs. 97/2016 oltre che all'Albo Pretorio on line.



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 20**

Ufficio Proponente: **UFFICIO TECNICO**

Oggetto: **INDIVIDUAZIONE VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. ANNO 2023**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (UFFICIO TECNICO)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 07/02/2023

Il Direttore d'Area  
Ing. Stefania Mameli

## Parere Contabile

AREA 2 - Finanziaria ed Economica

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 22/02/2023

Il Direttore d'Area  
Rag. Maria Grazia Pisano

Letto, approvato e sottoscritto.

*IL Segretario Comunale*  
*Dott.ssa MARVALDI VALENTINA*

*Sindaco*  
*MAEDDU FABRIZIO*

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Certifico che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva il 22/02/2023.

*IL Segretario Comunale*  
*Dott.ssa MARVALDI VALENTINA*

***Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D. Lgs. n° 82/2005).***