



COMUNE DI LOCULI

(PROVINCIA DI NUORO)

DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n° 39 Del 07-08-2015	OGGETTO: Determinazione valori aree fabbricabili ai fini IMU anno 2015
---------------------------------------	---

Nell'anno duemilaquindici il giorno sette del mese di agosto alle ore 16:15 nella casa Comunale, convocata dal Sindaco con appositi avvisi, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

COGNOME E NOME	CARICA	Presente/Assente
Secci Vincenzo	Sindaco	Presente
Sini Santina	Assessore	Assente
Chessa Antonio Maria	Assessore	Presente
Sanna Sonia	Assessore	Presente
Chessa Giacomo	Assessore	Presente

Partecipa il Segretario Comunale Manuela Stavole

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Per. Agr. Vincenzo Secci assume la presidenza e dichiara aperta la seduta ed invita a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA MUNICIPALE

Premesso che:

- L'art. 13 del decreto legge 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 2014 ha introdotto l'applicazione, a partire dal 2012, dell'imposta municipale propria (IMU) in sostituzione dell'ICI;
- La base imponibile dell'IMU, con riferimento alle aree edificabili è costituita dal valore determinato ai sensi dell'art. 5 commi 5 e 6 del D. Lgs. 504/1992;

Visto l'art. 2 del D.Lgs n. 504 dd. 30/12/1992, il quale al punto b) prevede 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed 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;

Dato atto che l'art. 5 del D.Lgs n. 504 dd. 30/12/1992 prevede che per aree fabbricabili, il valore 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. 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.

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 Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria approvato con delibera del C.C. n. 2 del 28.03.2012, il quale all'art. 3 riporta:

1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/1992.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.

Rilevato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati da assumere per la quantificazione dell'imposta, ma solo delle indicazioni e dei criteri da tenere in considerazione nella determinazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta stimato sulla base delle specifiche caratteristiche dell'area;

Ritenuto opportuno stabilire quindi, a titolo puramente collaborativo nei confronti dei contribuenti alcuni valori guida relativi alle aree edificabili esistenti in Loculi, con ciò stabilendo che, qualora il valore dichiarato non sia inferiore a quelli come sopra stabiliti, il Comune non effettuerà rettifiche o riaccertamenti;

Rilevato che, la fissazione, da parte del Comune, di tali valori, non può avere altro effetto che quello di autolimitazione del potere di accertamento, nel senso che il Comune riterrà congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita col presente provvedimento. Lo scopo principale di tale operazione è quello di fornire, ai proprietari immobiliari, uno strumento di valutazione che risponda il più possibile, a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra ente impositore e contribuenti e ridurre, quindi, la necessità di ricorrere al contenzioso tributario;

Richiamata la deliberazione del C.C. n. 60 del 29.11.2000 con la quale si sono determinati per l'anno 2000 i valori medi venali delle aree edificabili;

Vista la relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale relativa alla determinazione del valore medio venale delle aree edificabili per l'anno 2015 dalla quale emerge che i nuovi valori delle aree edificabili possono essere rideterminati come da tabella appresso riportata:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E TIPOLOGIA LOTTO	VALORE IN EURO
Zona A – Centro Storico- lotto edificabile	45,00
Zona A – Centro Storico- lotto inedificabile	18,00
Zona B- Completamento Residenziale - lotto edificabile	50,00
Zona B- Completamento Residenziale - lotto inedificabile	20,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,50 mc/mq, lotto edificabile	30,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,50 mc/mq, lotto inedificabile	20,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,40 mc/mq, lotto edificabile	28,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,40 mc/mq, lotto inedificabile	18,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,30 mc/mq, lotto edificabile	26,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,30 mc/mq, lotto inedificabile	16,00
Zona U- Risanamento Urbanistico- lotto edificato	45,00

Zona U – Risanamento Urbanistico – lotto non edificato	16,00
Zona D- Artigianale - lotto edificato	35,00
Zona D- Artigianale - lotto non edificato	17,50

DELIBERA

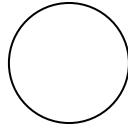
1. di prendere atto dei criteri citati in premessa per l'individuazione delle aree fabbricabili sulla base delle disposizioni normative, dei chiarimenti ministeriali, delle pronunce giurisprudenziali e degli orientamenti dottrinali;
2. di determinare, per gli anni a partire dal 2015 fino a nuovo aggiornamento, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale, come da relazione che, allegata alla presente deliberazione, ne costituisce parte integrante;
3. di approvare con decorrenza 1° gennaio 2015 il valore delle aree edificabili da prendere a base di riferimento ai fini del calcolo dell' I.M.U., arrotondato all'Euro, è quello risultante dal seguente quadro riepilogativo:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E TIPOLOGIA LOTTO	VALORE IN EURO
Zona A – Centro Storico- lotto edificabile	45,00
Zona A – Centro Storico- lotto inedificabile	18,00
Zona B- Completamento Residenziale - lotto edificabile	50,00
Zona B- Completamento Residenziale - lotto inedificabile	20,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,50 mc/mq, lotto edificabile	30,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,50 mc/mq, lotto inedificabile	20,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,40 mc/mq, lotto edificabile	28,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,40 mc/mq, lotto inedificabile	18,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,30 mc/mq, lotto edificabile	26,00
Zona C – Espansione Residenziale – indice di fabbricazione 0,30 mc/mq, lotto inedificabile	16,00
Zona U- Risanamento Urbanistico- lotto edificato	45,00
Zona U – Risanamento Urbanistico – lotto non edificato	16,00
Zona D- Artigianale - lotto edificato	35,00
Zona D- Artigianale - lotto non edificato	17,50

4. Di dare atto che i valori fissati con il presente atto devono essere considerati come strumento di valutazione e ausilio nell'adempimento tributario, nell'ottica di migliorare i rapporti tra ente impositore e contribuenti e ridurre, quindi, la necessità di ricorrere al contenzioso;
5. Di precisare che i valori così determinati si riferiscono sia a terreni edificabili urbanizzati che a quelli ancora da urbanizzare (da inserire in eventuali piani attuativi).

Letto approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Per. Agr. Vincenzo Secci



IL SEGRETARIO
Manuela Stavole

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 si esprime parere: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Per. Agr. Vincenzo Secci

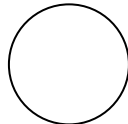
Visto per il parere tecnico contabile: Favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Per. Agr. Vincenzo Secci

PUBBLICAZIONE

In data odierna, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)

Data 13-08-2015



Il Responsabile
Per. Agr. Vincenzo Secci

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:
è stata pubblicata all'albo pretorio informatico comunale per 15 giorni consecutivi
(art. 124, D.Lgs. n. 267/2000);

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000;