

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Data: **19-11-2024** - Numero: **164**

Oggetto:

Approvazione valori aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025

L'anno duemilaventiquattro, addì diciannove del mese di novembre alle ore 09:30 e seguenti, nella Sala Giunta del Comune di Guspini, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Ruolo	Presenza
De Fanti Giuseppe	Sindaco	Presente
Serru Marcello	Assessore	Presente
Tuveri Francesca	Assessore	Presente
Lisci Alberto	Assessore	Presente
Atzei Stefania	Assessore	Presente
Massa Giorgia	Assessore	Presente

Totale presenti n. 6, Totale assenti n. 0

Presiede la seduta il Sindaco, Dott. Ing. Giuseppe De Fanti

Assiste alla seduta il Segretario Comunale, Dott. Gianluca Cossu

La Giunta Comunale

Vista

la proposta n. 173 del 14-11-2024 del responsabile del servizio URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, avente ad oggetto: "*Approvazione valori aree edificabili ai fini IMU - Anno 2025*";

Ritenuto

di doverla approvare nel seguente testo

Visti

gli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n°23/2011 e art. 13 del D.L. 201/2011 che hanno istituito con decorrenza 01 gennaio 2012, l'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), dovuta sul possesso delle aree edificabili intese come immobili;

Preso atto

che ai fini dell'applicazione dell'imposta anzidetta, è necessario determinare nell'ambito

territoriale di questo Comune i valori venali delle aree fabbricabili correnti sul libero mercato;

Considerato

che in relazione alla determinazione dei valori venali si ritiene di dover puntualizzare in merito alla definizione di area edificabile, quanto segue:

- all'interno del centro urbano insistono aree inedificate destinate a Standard Urbanistico, la cui finalità è quella di assicurare la fruizione pubblica degli spazi ovvero aree interessate da piani attuativi di iniziativa pubblica, che rendono di fatto inutilizzabili le stesse ai fini edificatori fino al completamento degli iter espropriativi;
- questa prescrizione urbanistica impedisce di fatto al soggetto privato proprietario dell'area di poter dare corso a qualsiasi attività edificatoria sull'area;
- un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio nel rispetto dello strumento urbanistico generale approvato dal Comune – come chiarito dall'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006;

Richiamate

- le Delibere di Giunta Comunale aventi per oggetto “Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini I.M.U. n. 57 del 22.03.2018_ n. 32 del 22.02.2019_ n. 205 del 29/11/2019_ n. 30 del 19.02.2021_ n. 41 del 11.03.2022 _ 232 del 30.12.2022 _ 186 del 10.11.2023;
- la Relazione di stima redatta dal Settore Urbanistica e Patrimonio per l'individuazione del “più probabile valore unitario medio di mercato” delle aree fabbricabili in ambito Comunale, ai fini dell'applicazione dell'IMU per l'anno 2019, integrata con le modifiche relative alle aree ricomprese nel Piano di insediamenti produttivi – Cort'e Semuccu e nel Parco archeologico – Santa Maria Neapolis e altre aree di zona C;

Dato atto

che per la redazione della suddetta stima il competente Ufficio Comunale ha assunto quale riferimento per l'individuazione del più probabile valore di mercato delle aree, i parametri definiti dall'art. 5, comma 5 del D.Lgs n°504 del 30/12/1992, come di seguito indicati ovvero:

1. la zona territoriale in cui l'area è ubicata (Il Piano Urbanistico Comunale vigente prevede la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee);

2. l'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. la destinazione d'uso consentita;
4. gli eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. lo stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, permesso di costruire);
6. i valori medi rilevati sul mercato per terreni simili (mediante l'O.M.I. / Osservatorio del Mercato Immobiliare);
7. Impossibilità ad edificare su aree interessate da vincolo archeologico;
8. impossibilità ad edificare su aree ricomprese nel Piano Insediamenti Produttivi.

Dato atto

che con riguardo al punto 4), indicato nel precedente capoverso, "Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione" devono intendersi le seguenti categorie di lavori:

- Muri di sostegno in cemento armato necessari per contenere frane, cedimenti del terreno, esondazioni nell'area di costruzione;
- Rimozione di materiale da scavo archeologico, dall'area della costruzione;
- Canalizzazione di fognature o fossi a cielo aperto, nell'area della costruzione;
- Area da bonificare da materiale nocivo e pericoloso (amianto, etc.) compreso trasporto del materiale di risulta alle discariche speciali.

Considerato

- che il verificarsi di una o più delle suddette necessità e/o circostanze il "più probabile valore unitario medio di mercato" delle aree fabbricabili, potrà essere assoggettato a determinati coefficienti correttivi, previa richiesta scritta dell'interessato, corredata da una adeguata e coerente documentazione fotografica allegata a Relazione Tecnica redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione. Detta relazione sarà assoggettata a successivo accertamento del competente Ufficio Comunale;
- che è sempre facoltà del cittadino presentare una apposita relazione di stima a firma di tecnico abilitato per la valutazione del valore venale dell'area edificabile. Detta relazione sarà assoggettata a successivo accertamento del competente Ufficio Comunale;

Tenuto conto

- che la determinazione del “più probabile valore unitario medio di mercato” delle aree fabbricabili nell’ambito territoriale di questo Comune avviene sulla scorta della applicazione dei valori deducibili dalla Relazione di Stima (analitica) redatta Settore Urbanistica e Patrimonio per gli anni 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024;
- della mancanza dei valori riguardanti le aree edificabili P.I.P. – zona urbanistica D3, espropriate ed urbanizzate ma non edificate;
- della mancanza dei valori riguardanti aree di zona C non convenzionate e non urbanizzate;

Ritenuto necessario

riconfermare per l’anno 2025 i valori già determinati per l’anno precedente, approvati con deliberazione di Giunta Comunale n. 232/2022, integrando l’allegata tabella e la relazione di stima con le previsioni riguardanti le aree non ancora classificate;

Acquisiti

i pareri dei responsabili dei servizi in ordine alla regolarità tecnica e contabile ai sensi ai del 1° comma dell’art. 49 del D.Lgs. n°267 del 18.08.2000 e smi;

Con voto

votazione unanime espressa in forma palese per alzata di mano;

Delibera

Per le motivazioni espresse in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto;

Di confermare

i valori definiti dalla Giunta Comunale n. 41 del 11.03.2022 “Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini I.M.U. – Anno 2023 ed integrate con il parametro relativo alle aree edificabili P.I.P. – zona urbanistica D3, espropriate ed urbanizzate ma non edificate;

Di determinare

per l’Anno 2025 “più probabile valore unitario medio di mercato” delle aree fabbricabili in ambito Comunale - ai fini dell’applicazione dell’IMU (come deducibili dalla tabella allegata);

Di dare atto

- che in relazione alla eventuale possibile applicazione dei coefficienti di correzione sul “più probabile valore unitario medio di mercato” delle aree fabbricabili in ambito Comunale come indicati nell’art. 5 della Relazione di Stima anzidetta, la stessa avrà luogo previa richiesta scritta dell’interessato, corredata da congrua documentazione fotografica da allegarsi a specifica Relazione Tecnica redatta da tecnico abilitato all’esercizio della professione. Detta relazione sarà assoggettata a successivo accertamento del competente Ufficio Comunale;
- che è sempre facoltà del cittadino presentare una apposita relazione di stima a firma di tecnico abilitato per la valutazione del valore venale dell'area edificabile. Detta relazione sarà assoggettata a successivo accertamento del competente Ufficio Comunale;

Di dare atto

che il “più probabile valore unitario medio di mercato” delle aree fabbricabili in ambito Comunale, troverà applicazione con decorrenza dalla data del presente atto e avrà efficacia sino all'adozione di nuovo specifico atto di adeguamento;

Di dichiarare

con separata votazione espressa in forma palese per alzata di mano, unanime e favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Allegati:

- All 01 Relazione IMU 2025
- All 02 Tabella Valori IMU 2025

Il presente verbale previa lettura e conferma viene firmato come appresso:

Il Sindaco

Dott. Ing. Giuseppe De Fanti

Il Segretario Comunale

Dott. Gianluca Cossu