COMUNE DI
GUSPINI

DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 30 DEL 19-02-2021

Oggetto:
Valore medio aree edificabili ai fini IMU - anno 2021

L'anno duemilaventuno, addì diciannove del mese di febbraio 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	Assente
Lisci Alberto	Assessore	Presente
Atzei Stefania	Assessore	Presente
Fanari Marcello	Assessore	Presente

Totale presenti n. 5, Totale assenti n. 1.

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. 34 del 18-02-2021 del responsabile del servizio URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, avente ad oggetto: *"Valore medio aree edificabili ai fini IMU - anno 2021"*;

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 sulle aree edificabili, è necessario determinare nell'ambito territoriale di questo Comune i valori venali correnti sul libero mercato;

Che

in relazione alla determinazione dei valori anzidetti si ritiene di dover puntualizzare in merito alla puntuale 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;
- 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

la Delibera di Giunta Comunale n.57 del 22.03.2018 "Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU – Anno 2018";

la Delibera di Giunta Comunale n. 32 del 22/02/2019 Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU – Anno 2019";

la Delibera di Giunta Comunale n. 205 del 29/11/2019 Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU – Anno 2020";

la Relazione di Stima redatta Settore Urbanistica e Patrimonio per la 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;

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 similari (mediante l'O.M.I. / Osservatorio del Mercato Immobiliare);

Che

Con riguardo punto 3) 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.
- Impossibilità ad edificare in quanto area interessata da vincolo archeologico;

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 congrua 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;

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 l'anno 2018 con le correzioni richiamate sopra per il 2019;

Considerato

che l’indice ISTAT intercorrente nell’arco temporale Dicembre 2019 – Dicembre 2020 ha registrato un dato negativo del parametro utilizzato (0.998), per cui gli importi fissati dalla delibera di Giunta Comunale 205 del 29.11.2019, rimangono sostanzialmente invariati, a meno di quello stabilito per la zona G8, che viene ridotto del 50% in quanto area archeologica inedificabile (area archeologica di Santa Maria di Nabui);

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 esposte in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto:

Di confermare

i valori definiti dalla Delibera di Giunta n. 205 del 29.11.2019 “Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU – Anno 2020”, a meno della zona G8 il cui importo viene ridotto del 50%;

Di determinare

per l’Anno 2021 “più probabile valore unitario medio di mercato” delle aree fabbricabili in ambito Comunale - ai fini dell’applicazione dell’IMU nell’ambito del territorio comunale (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.

IL PRESENTE VERBALE PREVIA LETTURA E CONFERMA VIENE FIRMATO COME APPRESSO:

Il Sindaco
Dott. Ing. Giuseppe De Fanti

Il Segretario Comunale
Dott. Gianluca Cossu