



COMUNE DI PABILLONIS

Provincia di MEDIO CAMPIDANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 21 del 05/04/2012

OGGETTO: Attribuzione valori venali in comune commercio delle aree edificabili a fini IMU

L'anno duemiladodici, il giorno cinque del mese di aprile in Pabillonis e Solita sala delle Adunanze alle ore 12.30.00.

La Giunta Comunale, convocata nei modi e forme di legge si è riunita con l'intervento dei signori:

Componente	Carica	Presente	Assente
GARAU ALESSANDRO	SINDACO	X	
Frau Roberto	ASSESSORE		X
CARA NICOLA	ASSESSORE		X
Frongia Fiorella	ASSESSORE	X	
PISANU CINZIA	ASSESSORE	X	
PORCU OSVALDO	ASSESSORE		X
Sanna Riccardo	ASSESSORE	X	

e con l'assistenza del SEGRETARIO COMUNALE Dott Macciotta Daniele.

Il Sindaco, riconosciuta la legalità dell'adunanza, invita la Giunta a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Sindaco
Sentito l'Assessore al Bilancio

Richiamati gli artt. 8 e 9 del D.Lgs 23/2011 e art. 13 del D.L. 201/2011 che hanno istituito con decorrenza 1 gennaio 2012, l'Imposta municipale unica (I.M.U.), basata sul possesso degli immobili.

Considerato che ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle aree edificabili è necessario stabilire i valori venali di comune commercio in commercio delle stesse.

Considerato che un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale deliberato dal Comune – come chiarito dall'art. 36, comma 2 del D.L. 223/2006;

Preso atto della relazione tecnica predisposta dal responsabile dell'Area tecnica e deposita al protocollo comunale n. 1127 del 15/02/2011, con la quale in quella occasione furono individuati i valori venali di comune commercio della aree edificabili ai fine dell'applicazione dell'ICI.

Considerato

che a tutt'oggi questa Amministrazione non ancora deliberato per stabilire in maniera univoca i valori venali delle aree edificabili per l'applicazione delle imposte comunali;

che i valori venali individuati con la relazione tecnica di cui sopra, sono ritenuti attuali e congrui a questa Amministrazione quindi possono essere utilizzati ai fini della Imposta Municipale Unica (IMU).

Ritenuto opportuno procedere in merito;

Acquisiti ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 del 18 agosto 2000 i pareri favorevoli del responsabile del servizio tecnico in ordine alla regolarità tecnica del responsabile della ragioneria in ordine alla regolarità contabile.

Con votazione unanime espressa in forma palese.

DELIBERA

Di stabilire per l'anno 2012 i valori venali delle aree edificabili in comune commercio, espressi in €/mq, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica (I.M.U.), così come definiti a seguito tenendo conto della zona urbanistica di appartenenza:

Zona A	€ 95,00
Zona B	€ 95,00
Zona C1 (Peep)	€ 35,12
Zona C2 (lottizzata e collaudata)	€ 75,00
Zona C3 e C4 (da lottizzare)	
Terreno privo di lottizzazione	€ 15,00
Terreno lottizzato convenzionato	€ 55,00
Terreno urbanizzato e collaudato	€ 75,00
Zona D1	€ 12,15

Zona D2, D3, D4 D5 e G (da lottizzare). Q ueste zone non sono lottizzate e sono caratterizzate da un basso indice di edificabilità pertanto per il calcolo dell'imposta IMU possono essere comparate alle zone agricole.

Di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

Regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Data 04/04/2012

IL RESPONSABILE
STEFANO CAEDDU

PARERE ex art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n.267, in ordine alla

Regolarità contabile: FAVOREVOLE

Data 04/04/2012

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
ANNA MARIA FANARI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
SINDACO ALESSANDRO GARAU

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT DANIELE MACCIOTTA

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 05/04/2012 per:

a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal **06/04/2012** al **20/04/2012** (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);

a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio on line del Comune all'indirizzo www.comune.pabillonis.vs.it, per la pubblicazione il 06/04/2012 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi e cioè fino al 20/04/2012

IL



Direzione Provinciale di Cagliari

Ufficio Territoriale di Santluri

01 Febbraio 2011

Prot. N. 19390 /2011

Al Signor Sindaco
del Comune di

PABILLONIS

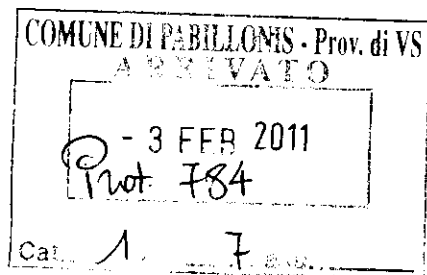
Oggetto: Richiesta notizie valori aree fabbricabili –

Nell'ottica di una sempre più stretta collaborazione tra gli Uffici dell'Agenzia e i Comuni, al fine di un giusto equilibrio nella valutazione delle compravendite di aree fabbricabili, Vi preghiamo di farci conoscere i valori che, come Ente Comune, possibilmente su specifiche delibere di Giunta e di Consiglio ai fini I.C.I., avete assegnato in questi anni alle diverse aree contemplate nel p.u.c. Compresa, qualora ne facessero parte, anche le zone G, D ed F.

Se poi, su appositi studi e rilievi sul territorio, ne siete in possesso, Vi preghiamo di volerci trasmettere anche i valori medi correnti nel libero mercato,

Vi ringraziamo per il cortese contributo che, quanto prima, vorrete apportare (anche via e-mail e, in tal caso, a "ut.santluri@agenziaentrate.it"; oppure via fax al n. 070/9373037).

Un cordiale saluto.



IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

(Mario Puscaddu)



(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Franco Luigi Frau



COMUNE DI PABILLONIS

Provincia del Medio Campidano

Via San Giovanni n. 07 - CAP. 09030 – tel. 070.93529217 - fax 070.93529214

AREA TECNICA

Prot. n. 1127 del 15.02.2011

Pabillonis 15.02.2011

Raccomandata AM

Spett.le

Sindaco
SEDE

Assessore al Bilancio
SEDE

Ufficio Tributi
SEDE

Oggetto: Valori aree edificabili ai fini ICI

In riferimento all'oggetto e alla nota prot. 784 del 03.02.2011 (allegato 1) con la quale l'Agenzia delle Entrate chiede di conoscere i valori che questo Ente, ai fini della riscossione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, ha assegnato alle diverse aree contemplate nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), si comunica quanto segue.

Il Comune di Pabillonis è dotato di PUC definitivamente approvato con delibera di CC n. 53 del 28.11.2003 ma attualmente ancora in itinere per effetto dei rilievi di non coerenza posti in sede di istruttoria dall'Assessorato Regionale EELL finanza e Urbanistica con documento n. 2657 AG del 07.07.2004 pervenuto il 14.07.2004 prot. n. 3982. Dagli elaborati cartografici allegati al PUC "*zonizzazione del territorio comunale*" emerge la suddivisione del territorio in zone omogenee distinte per caratteristiche tipologiche e capacità edificatoria. Ai fini dell'applicazione del D.lgs.n. 546/1992, un'area è da considerarsi "**fabbricabile**" se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione da parte della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi. In tal caso, l'Imposta ICI deve essere dichiarata e liquidata sulla base del "valore venale" in comune commercio, tenendo conto anche di quanto sia effettiva e prossima l'utilizzabilità dell'area a scopo edificatorio e, di quanto, possano incidere gli ulteriori eventuali oneri di urbanizzazione. Pertanto considerata la modesta astensione territoriale urbana, ai fini della individuazione del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, non si rilevano particolari differenze nel valore dei suoli edificabili rispetto alla posizione geografica, ma sostanzialmente il valore delle aree differisce per la presenza o

meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero la necessità di procedere alla lottizzazione convenzionata. In base a quanto esaminato per il comune di Pabillonis i valori venali di comune commercio si possono raggruppare in 6 tipologie distinte secondo la seguente ripartizione:

Zona A, Zona B1, Zona B2, Zona B3

In queste zone omogenee il libero mercato ne determina il valore venale, si può affermare che nelle suddette zone sono presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili applicabile ai fini ICI è determinato in **€. 95,00 al mq.**

(Si rammenta che il suddetto è calcolato tendo conto della media dei valori di mercato riscontrati nell'ultimo periodo, per l'analisi si è altresì tenuto conto della stima effettuata in occasione della vendita a privati dei lotti comunali di via Umberto ricadenti in zona B1.)

Zona C1 (PEEP)

In questa zona omogenea sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, i lotti vengono assegnati secondo le procedure definite dal regolamento comunale, previa assegnazione agli aventi diritto. Nelle more delle norme dettate dal piano di lottizzazione i richiedenti ottengono direttamente concessione ad edificare.

Poiché trattasi di aree ricadenti nel piano per l'edilizia economica e popolare il valore venale dei lotti non è soggetto all'andamento del mercato immobiliare. Per questa zona omogenea si può definire un valore venale in comune commercio corrispondente a quello della cessione attualizzato agli indici ISTAT **€. 35,12 al mq.**

(Il valore di cessione è stato stabilito con atto di Consiglio Comunale n. 26 del 13.04.1994 in €. 25,38 mq e in base all'aggiornamento agli indici ISTAT (aprile 94 - dicembre 10 indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati generale senza tabacchi) lo stesso subisce un incremento percentuale del 38,40% quindi il valore venale risulta pari a €. 35,12).

Zona C2 (lottizzata e collaudata)

In questa zona omogenea il libero mercato ne determina il valore venale, si può affermare che sono presenti le opere di urbanizzazione primaria. Nel rispetto delle norme del piano di lottizzazione i lotti liberi risultano edificabili previa richiesta di concessione edilizia. Per questa zona si può definire un valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili corrispondente a **€. 75,00 al mq.**

Zona C3, C4 (da lottizzare)

In questa zona omogenea non sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, i lotti non sono prontamente edificabili attraverso una semplice richiesta di concessione edilizia ma necessitano di uno studio urbanistico

lottizzazione con oneri a carico dei proprietari. Per questa zona si può definire un valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili articolato nel modo seguente:

Terreno privo di lottizzazione	€. 15,00 al mq
Terreno lottizzato convenzionato	€. 55,00 al mq
Terreno urbanizzato e collaudato	€. 75,00 al mq

Zona D1 (PIP)

In questa zona omogenee sono presenti le opere di urbanizzazione primaria, i lotti vengono assegnati secondo le procedure stabilite nel regolamento comunale PIP, le aree sono destinate alla costruzione di edifici per attività artigianali e piccolo commerciale. Nelle more delle norme dettate dal piano di lottizzazione i richiedenti ottengono direttamente concessione ad edificare.

Poiché trattasi di aree edificabili ricadenti nel Piano per gli Insediamenti produttivi il valore venale dei lotti non è soggetto all'andamento del mercato immobiliare. Per questa zona si può definire un valore venale in comune commercio corrispondente a quello di cessione attualizzato agli indici ISTAT **€. 12,15 al mq.**

(Il valore di cessione è stato stabilito con atto di consiglio comunale n. 19 del 08.07.1998 in €. 8,78 mq e in base all'aggiornamento agli indici ISTAT (*luglio 98 - dicembre 10* indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e impiegati generale senza tabacchi) lo stesso subisce un incremento percentuale del 38,40% quindi il valore venale risulta pari a €. 12,15).

Zona D2, D3, D4, D5 e G (da lottizzare)

Queste zone omogenee non sono lottizzate e sono caratterizzate da un basso indice di edificabilità pertanto per il calcolo ICI possono essere comparate al pari delle zone agricole).

In base alle suddette valutazioni l'Amministrazione Comunale può, qualora lo ritenesse opportuno, procedere alla stesura di un regolamento (art. 59 del D.Lgs 446/1997) esprimendo per le zone omogenee individuate nel PUC i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili. In questo modo si forniscono al cittadino contribuente indicazioni uniche predeterminate che individuano in maniera univoca il valore al metro quadro delle aree edificabili soggette a tassazione ICI. Si rammenta inoltre che in mancanza di una indicazione unitaria il contribuente opera attraverso una mera previsione soggettiva, e nell'ipotesi in cui tale previsione si riveli errata egli sarà tenuto per legge ad uniformarsi all'accertamento che per l'assenza di una chiara previsione normativa comunale, in danno all'amministrazione, non potrà essere sanzionato.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
f.to Ing. Stefano Cadeddu