

# COMUNE DI VILLASALTO

## Provincia del Sud Sardegna

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 62 Del 17-10-17

COPIA

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU E TASI  
ZONA C/0 SA SERRA OGGETTO DI RICLASSIFICAZIONE.

L'anno duemiladiciassette il giorno diciassette del mese di ottobre alle ore 17:20, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

MAXIA PAOLO	SINDACO	P
LECIS GIAMPIERO	VICE SINDACO	A
LUSSO ANNA	ASSESSORE	P
SEMERARO ROBERTO	ASSESSORE	A
GARAU NICHOLAS	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 2.

Assume la presidenza il Sig. MAXIA PAOLO in qualità di SINDACO assistito dalla Segretaria Comunale DOTT. SSA CAMBONI FRANCESCA

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo	N	Soggetta a ratifica	N
Immediatamente eseguibile	N		

## LA GIUNTA COMUNALE

### CONSIDERATO CHE:

1. l'art. 2, comma, 1, lett. b) del D.Lgs n. 504/1992, espressamente richiamato dall'art. 13, comma 2 del D.L. n 201/2011 ai fini dell'applicazione dell' IMU., definisce 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 criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità";

2. l'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30.09.2005, conv. in L. n. 248/2005, nonché l'art. 36, comma 2 del D.L. n. 223/2006 conv. in L. n. 248/2006 individuano in via interpretativa che il predetto comma 1, lett. b), art. 2 del D.Lgs n. 504/92 preveda che un'area sia da considerare comunque fabbricabile allorquando sia utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

3. sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs n. 504/1992 espressamente richiamato dall'art. 13, comma 3 del D.L. n 201/2011, il valore impositivo ai fini I.M.U. delle aree fabbricabili 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;

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 22.05.2012 di "Determinazione valore aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU):

**VISTI** i valori di riferimento (€/mq) stabiliti per la Zona C-0. – zona residenziale non urbanizzata di seguito riportati:

- Aree non vincolate: €. 11,40;
- Aree con vincolo PAI Hg3 €. 8,55;
- Aree con vincolo PAI Hg4 €. 5,70;

**RICHIAMATO** il vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 27.09.2012;

**VISTO** in particolare l'art. 4, comma 2, del suddetto Regolamento ai sensi del quale "*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*";

**RICHIAMATO** il vigente Regolamento comunale per l'applicazione della TASI, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 5 del 27.03.2014;

**VISTO** in particolare il l'art. 3, comma 1, del suddetto Regolamento ai sensi del quale "*Il presupposto impositivo è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati ed aree fabbricabili, come definiti ai fini dell'imposta municipale propria, con esclusione dei terreni agricoli*";

**RITENUTO** di dover determinare, nello specifico, ai fini IMU e TASI, il valore di quelle aree edificabili site nella località "Sa Serra" ricadenti nella zona omogenea C-0 – zona residenziale non urbanizzata, al fine di rendere tale valore più rispondente alla realtà, tenuto conto della effettiva destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, tenuto conto della relazione tecnica delle aree edificabili oggetto di riclassificazione;

**CONSIDERATO** che la stima delle aree fabbricabili sono quelle operazioni che permettono di valutare monetariamente un terreno e che si può definire area fabbricabile un terreno che si presti alla costruzione di un fabbricato;

**ACCERTATO** che:

- l'amministrazione intende procedere alla riclassificazione dell'area denominata "Lottizzazione Sa Serra", attualmente ricadente in zona C-0 residenziale non urbanizzata, nella zona E3S (ZONA Agricola);

- l'ufficio tecnico ha dato avvio alle procedure finalizzate alla variante al Piano Urbanistico Comunale in cui il comparto urbanistico C05 - zona di espansione residenziale denominata "Sa Serra" verrà successivamente classificata in zona urbanistica omogenea E3S zona Agricola - in continuità all'adiacente zonizzazione del territorio comunale;

**VISTA** la relazione redatta da parte dell'ufficio tecnico, registrata al protocollo n. 4618 del 17.10.2017 da cui si evince l'iter procedurale tecnico-amministrativo da seguire per la variante di cui sopra;

**CONSIDERATO** pertanto che l'edificabilità in tali aree viene meno una volta concluso l'iter di riclassificazione della zona;

**RITENUTO** di stabilire il valore reale di detta zona tenendo conto dei valori di mercato dei terreni agricoli aventi analoghe caratteristiche;

**ATTESO** che i valori da prendere a riferimento per la determinazione dell'edificabilità dei suddetti terreni ai fini fiscali sono quelli relativi ai terreni agricoli aventi analoghe caratteristiche;

**VISTI** i valori di riferimento dei terreni agricoli come rivalutati dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei Valori Agricoli Medi determinati dalla RAS;

**ACCERTATO** che, sulla base di quanto indicato nella nota dell'ufficio tecnico prot. n. 4618 del 17.10.2017, il valore di riferimento dei terreni agricoli aventi caratteristiche analoghe ai terreni ricadenti nella zona di "Sa Serra" oggetto di riclassificazione è pari a € 0,32 al mq;

**CONSIDERATO**, pertanto, di dover deliberare in merito al reale valore delle stesse ai fini dell'applicazione dell'IMU e della nuova TASI;

**RICHIAMATO** l'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/1992 che detta i criteri da considerare nella definizione della base imponibile prevedendo "*Per le 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*";

**RICHIAMATA** la sentenza n. 15691 del 23 giugno 2017 della Corte di Cassazione che ha confermato l'annullamento di un avviso di accertamento Ici rilevando che il terreno assoggettato ad imposta non meritava la qualificazione di area edificabile solo perché inserito nel PRG adottato dal Comune, in quanto la potenzialità edificatoria a scopi privati era inesistente essendo l'area destinata ad essere utilizzata come parcheggi, sede stradale, servizi parascolastici e che allo stato poteva essere utilizzata solo a scopi agricoli, cosicché l'appetibilità economica del terreno e la sua valutazione commerciale risultavano di fatto azzerate dai vincoli gravanti sul bene e lo rendevano difficilmente collocabile sul mercato ad un valore venale che non fosse pari a quello agricolo;

**EVIDENZIATO** che nella sentenza n. 5161 del 5 marzo 2014 la Corte di Cassazione ha chiarito, in materia di ICI (ma gli stessi principi valgono per l'IMU), che l'edificabilità di un terreno non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo, giacché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali commesse alla possibilità di trasformazione

urbanistico edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria, da cui discende che la presenza dei suddetti vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile;

**VISTO** l'art. 48 del D. Lgs. 267/2000, e ritenuta la propria competenza a provvedere sull'oggetto;

**VISTO** l'art. 1, co. 639, della L. 27/12/2013, n. 147, che istituisce la IUC (Imposta unica comunale), distinguendola nelle tre componenti IMU, TASI e TARI;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile del Responsabile del servizio Amministrativo e Finanziario, previsti dall'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

**CON** voti favorevoli, unanimi, espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

Di determinare, sulla base della relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, acquisita agli atti dell'ufficio con il prot. n. 4618 del 17.10.2017, i valori di riferimento delle aree edificabili site nell'area denominata "Lottizzazione Sa Serra" e ricadenti in zona C-0 residenziale non urbanizzata, ai fini del versamento dell'imposta IMU e TASI;

Di rideterminare per le motivazioni espresse in premessa i valori di tali aree prendendo in considerazione i valori agricoli medi per tali zone omogenee determinati dalla RAS come rivalutati dall'ufficio tecnico comunale nella nota prot. n. 4618 del 17.10.2017;

Di stabilire, pertanto, che i valori di tali aree, relativamente all'area denominata "Lottizzazione Sa Serra", ai fini del calcolo e del versamento dell'IMU e della TASI, sono i seguenti:

- a) Aree non vincolate: €. 0,32 a mq;
- b) Aree con vincolo PAI (Hg3): €. 0,24 a mq;
- c) Aree con vincolo PAI (Hg4): €. 0,16 a mq;

Di dare atto che i valori sopra riportati, individuano valori di riferimento per il contribuente, relativamente ai casi sopra elencati, per la determinazione e versamento dell'I.M.U. e della TASI dovute a partire dall'anno 2018, e rappresentano altresì valori di riferimento al fine dell'esercizio del potere di accertamento del Comune, il quale si riserva, tuttavia, di procedere ad accertamento in rettifica mediante stima diretta dell'area, anche accertando valori superiori a quelli sopra specificati in relazione a diversi prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, derivanti da perizie estimative ovvero valori superiori dichiarati ai fini di imposte dirette od indirette.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
F.to MAXIA PAOLO

La Segretaria Comunale  
F.to DOTT. SSA CAMBONI FRANCESCA

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

L'impiegato incaricato certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dal giorno 27-10-17 al giorno 11-11-17.

Reg. Pub.. N. 606 Villasalto, li 27-10-17

Impiegato Incaricato  
F.to Lusso Bruno

---

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO E D'UFFICIO**

Addi, 27-10-17

L'IMPIEGATO INCARICATO

---

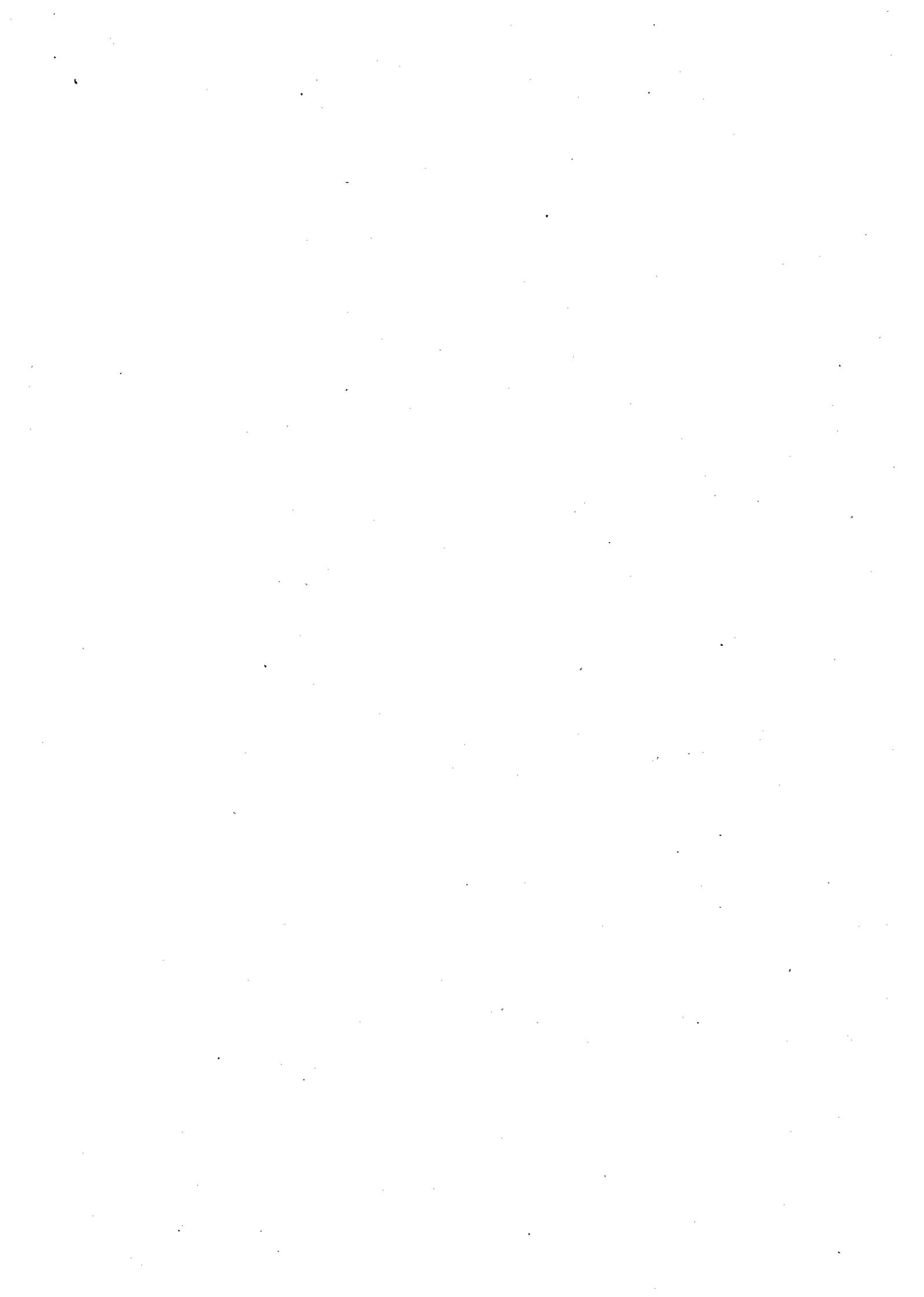
---

**CERTIFICATO ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- ai sensi dell' Art. 30, comma 1, della L.R. 13/12/1994, n° 38;  
 ai sensi dell' Art. 30, comma 2, della L.R. 13/12/1994, n° 38;

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to





# COMUNE DI VILLASALTO

PROVINCIA SUD SARDEGNA

## UFFICIO TECNICO

Prot. 4618

Villasalto, 17/10/2017

**Oggetto: VARIANTE AL PUC PER L'AREA DENOMINATA "LOTTIZZAZIONE SA SERRA"**

A seguito di incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale lo scrivente Ufficio Tecnico ha dato avvio alle procedure finalizzate alla Variante al Piano Urbanistico Comunale in cui il comparto urbanistico C05 (zona di Espansione Residenziale denominata "Sa Serra") verrà successivamente classificato in zona urbanistica omogenea E3S (zona Agricola) in continuità all'adiacente zonizzazione del territorio comunale.

L'iter procedurale tecnico-amministrativo da seguire per la variante di cui al punto precedente occuperà un arco temporale presunto pari a circa 12 mesi, nei quali dovranno essere svolte le seguenti attività:

- Affidamento incarico (UT) ..... 2 mesi
- Redazione della Variante (Professionisti) ..... 2 mesi
- Verifica di assoggettabilità a VAS (UT) ..... 1 mese
- Adozione (Consiglio Comunale) ..... 1 mese
- Pubblicazione (UT) ..... 2 mesi
- Approvazione (Consiglio Comunale) ..... 1 mese
- Verifica di coerenza (RAS) ..... 3 mesi
- Pubblicazione sul BURAS ..... 1 mese

Attualmente le aree interessate hanno un valore orientativo ai fini del versamento IMU determinato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 22/05/2012 pari a 11,40 €/mq.

A seguito della futura presunta esecutività della variante da zona C05 (zona di Espansione Residenziale) a zona E3S (zona Agricola) il valore delle

aree può essere sommariamente stimato alla data odierna attraverso la rivalutazione monetaria dei VALORI AGRICOLI MEDI determinati dalla Presidenza RAS per le espropriazioni da applicarsi nell'anno 2006.

Nelle aree interessate la coltura effettivamente praticata è il pascolo ed essendo il Comune di Villasalto ricadente nella Regione Agraria n. 3 il Valore Agricolo Medio determinato per l'anno 2006 è pertanto pari ad € 2.755,00 per ettaro. In applicazione degli indici di rivalutazione monetaria disponibili sul sito dell'ISTAT all'indirizzo <http://www.istat.it/it/prodotti/contenuti-interattivi/calcolatori/calcolo-delle-rivalutazioni> si otterrebbe pertanto un Valore Agricolo Medio rivalutato pari ad € 3.234,37 per ettaro, corrispondente a 0,32 €/mq.



**Il Tecnico Comunale**  
Geom. Marco Olla

Allegati:

Tabella dei Valori Agricoli Medi determinati dalla RAS per l'anno 2006

C) **VALORI AGRICOLI MEDI**, DETERMINATI DALLA PRESIDENZA DELLA REGIONE – SERVIZIO REGIONALE DELLE ESPROPRIAZIONI, DA APPLICARSI NELL'ANNO, 2006 PER LA SOLA DETERMINAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO RIFERITE AD AREE NON EDIFICABILI.

Gli importi indicati nelle seguenti tabelle esprimono il valore in Euro, ad Ettaro, di ciascuna coltura.

**PROVINCIA DI CAGLIARI**

TIPI DI COLTURA	REGIONE AGRARIA					
	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4	N. 5	N. 6
AGRUMETO	-	36.994,00	31.023,00	31.739,00	30.006,00	45.703,00
BOSCO DI ALTO FUSTO	3.971,00	4.036,00	3.775,00	4.179,00	4.036,00	4.179,00
BOSCO CEDUO	-	-	-	-	-	-
BOSCO MISTO	-	-	-	-	-	-
CANNETO	2.234,00	2.811,00	-	2.234,00	-	2.936,00
CARRUBETO	-	-	-	-	-	-
CASTAGNETO	-	-	-	-	4.694,00	-
FRUTTETO	18.098,00	21.387,00	16.227,00	15.580,00	16.873,00	-
INCOLTO PRODUTTIVO	1.179,00	1.349,00	1.054,00	997,00	1.054,00	1.349,00
MANDORLETO	8.632,00	9.055,00	7.902,00	8.690,00	8.385,00	8.267,00
NOCCIOLETO	-	-	-	-	-	-
NOCETO	-	-	-	-	-	-
ORTO	-	-	-	-	10.376,00	-
ORTO IRRIGUO	16.412,00	19.692,00	17.186,00	16.643,00	16.643,00	22.141,00
PASCOLO	3.163,00	3.231,00	2.755,00	2.755,00	2.755,00	3.107,00
PASCOLO ARBORATO	3.515,00	3.753,00	3.515,00	-	3.141,00	3.515,00
PASCOLO CESPUGLIATO	1.822,00	1.822,00	1.822,00	1.822,00	1.822,00	1.822,00
RISAIA	-	-	-	-	-	-
SEMINATIVO	5.494,00	5.300,00	4.805,00	4.999,00	4.624,00	5.300,00
SEMINATIVO ARBORATO	5.976,00	5.273,00	5.749,00	5.216,00	4.694,00	5.511,00
SEMINATIVO ARB. IRRIG.	-	11.079,00	-	10.727,00	8.731,00	-
SEMINATIVO IRRIGUO	12.474,00	12.474,00	10.601,00	11.543,00	10.601,00	12.474,00
STAGNO DA PESCA	-	-	-	-	-	-
SUGHERETO	-	-	-	-	-	-
ULIVETO	13.319,00	14.803,00	12.915,00	11.770,00	11.770,00	11.431,00
VIGNETO	11.236,00	12.916,00	10.090,00	10.090,00	10.090,00	11.575,00

