

# COMUNE DI FORDONGIANUS

Provincia di Oristano

Via F. Coco, 1 – (0983) Fordongianus  
Codice fiscale 80003470954 – Telefono 0783/60123 – fax 60323

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° Attribuito	DATA
38	09/05/2014

del Registro Delibere

OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU) Determinazione valori venali delle aree fabbricabili. Anno d'imposta 2014

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI**, il giorno **NOVE** del mese di **MAGGIO**, alle ore **13.00** nella casa comunale, debitamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale presieduta dal sig. **Serafino PISCHEDDA**, nella sua qualità di Sindaco e con l'intervento dei Sigg.:

All'appello risultano:

NOMINATIVO	QUALIFICA	PRESENTE/ASSENTE
1. Pischedda Serafino	Sindaco	X
2. Demartis Romina	Assessore	X
3. Marghitola Rebecca Flavia	Assessore	X
4. Frongia Pietro	Assessore	X
5. Pischedda Michele	Assessore	X

---

**TOTALE PRESENTI: 5**

---

**TOTALE ASSENTI: 0**

---

Assume la presidenza, in qualità di Sindaco, il dott. **Serafino Pischedda**.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Comunale Dott.ssa Isabella Miscali, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati alla trattazione dell'oggetto sopraindicato

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la seguente proposta del Responsabile del Servizio Tributi:

**PREMESSO** che l'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del decreto legge 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 214, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello stato

**CONSIDERATO** che ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato decreto legge 6/12/2011 n. 201 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del decreto legislativo 30/12/1992 n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili.

**RILEVATO** che

- l'articolo 2, comma 1, lettera b), del decreto legislativo n. 504/1992 definisce l'area fabbricabile come "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;
- l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 504/1992 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito dal valore 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;
- l'articolo 36, comma 2, del decreto legge n. 223/2006, convertito con modificazioni dalla legge n. 248/2006, successivamente confermato dalle Sezioni unite della Corte di cassazione (sentenza n. 25506/2006) ha stabilito che "un'area è da considerare fabbricabile se 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"

**CONSTATATO** che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area.

**VISTO** il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del decreto legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del decreto legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15/12/1997 n. 446.

**PRESO ATTO** quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del decreto legislativo 15/12/1997 n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'ICI, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di "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".

**TENUTO CONTO** che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo n. 446/1997

**RITENUTO** che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso.

**VISTI** gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge-27/07/2000 n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza

**RITENUTO** perciò opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2014, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune

**RICHIAMATO** l'articolo 5 del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 15/06/2012, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale.

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 22 del 12/02/2005 "Imposta Comunale sugli Immobili. Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili. Annualità 2005".

**RICHIAMATA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 48 in data 28/05/2012 "Determinazione valori delle aree fabbricabili ai fini IMU - Anno 2012"

**CONSIDERATO** che per l'anno 2014, tenendo conto della particolare situazione del mercato, sentito anche in merito l'ufficio tecnico comunale, si ritiene di confermare i valori già indicati per l'anno 2012 e seguenti senza alcun aumento.

**ACQUISITO**, sulla proposta di deliberazione, il parere favorevole espresso dal Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica, dal Responsabile del Servizio Tributi in ordine alla regolarità tecnico - amministrativa e dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del TUEL;

**ACCERTATA** la competenza della Giunta comunale in ordine alla adozione del presente provvedimento ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e s m i ;

Con votazione espressa in forma palese per alzata di mano, ad esito unanime

## DELIBERA

Di prendere atto ed accettare la premessa narrativa quale parte integrante e sostanziale, nonché motivazione del dispositivo del presente atto

**DI DETERMINARE**, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria di cui all'articolo 13 del decreto legge 6/12/2011 n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011 n. 214, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2014, così come risultanti dalla seguente tabella:

Zona	descrizione	Euro	Valore
A/1	di pregio ambientale e tradizionale dell'abitato (centro storico)	€	41,32
A/2	storico monumentale di San Lussorio	€	(valori agricoli)
B	completamento residenziali	€	41,32
C/0	di espansione dotato di piani attuativi	€	33,57
C/0	di espansione dotato di piani attuativi (lottizzazione Atzeni-Piredda)	€	20,66
C/1	di espansione non dotata di piani attuativi	€	10,33
D	artigianale	€	(valori agricoli)
F/1	turistica al servizio dello stabilimento termale	€	5,63
F/2	turistica montana del Grighine	€	(valori agricoli)
G/1	Servizi generali - Stabilimento termale e servizi connessi	€	7,51
S/3	Gioco, sport e attrezzature (Stabilimento termale)	€	5,63

**DI DARE ATTO** che i suddetti valori:

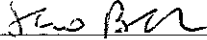
- hanno ~~la sola~~ funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- non costituiscono in alcun modo limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello suindicato, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore.

**DI ASSICURARE**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'Imposta Municipale Propria.

**DI DICHIARARE**, con il voto espresso, in separata votazione, all'unanimità dei componenti la presente deliberazione urgente e pertanto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, 4° comma del TUEL, stante l'urgenza di provvedere in merito.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL SINDACO  
Dott. Serafino Pischedda



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Isabella Miscali



---

REFERIO DI PUBBLICAZIONE (Art. 124 D.lgs. 267/2000)

Il sottoscritto, responsabile del servizio delle pubblicazioni aventi effetto di pubblicità legale,

**A T T E S T A**

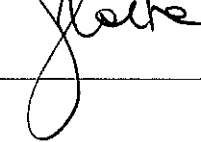
- che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data odierna, per rimanervi per 15 giorni consecutivi, nel sito web istituzionale di questo Ente, come previsto dall'articolo 32, comma 1, della legge 18/06/2009 n° 69;

- che la medesima è stata trasmessa in data odierna in copia ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125, 1° comma, del decreto legislativo 18/08/2000 n° 267.

Fordongianus, 16 MAG 2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Giovanni Carta



---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**A T T E S T A**

- che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva dalla data della sua adozione per essere stata la stessa dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.lgs. 267/2000;
- che la presente deliberazione, diverrà esecutiva decorsi dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134 comma 3 D.lgs 267/2000).

Fordongianus, 16 MAG 2014

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Giovanni Carta



---

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

Fordongianus, \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Giovanni Carta