

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **32** del 22-02-2019

OGGETTO **Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU - Anno 2019**

L'anno duemiladiciannove, addì ventidue del mese di febbraio alle ore 11:00 e segg., nel Comune di Guspini, nella Sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

De Fanti Giuseppe	Sindaco	P
Lisci Alberto	Assessore	P
Manca Muriel	Assessore	P
Tuveri Francesca	Assessore	P
Atzei Stefania	Assessore	P
Serru Marcello	Assessore	P

risultano presenti n. 6 e assenti n. 0.

Presiede la seduta il Sindaco, DE FANTI GIUSEPPE.

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE, COSSU GIANLUCA.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta N° 35 del 21-02-2019 del responsabile del servizio URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA, avente ad oggetto: "*Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU - Anno 2019*".

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 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 2018;

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);

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.

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;

Atteso che

rispetto alla stima effettuata per l'anno 2018 si rende necessario modificare alcuni parametri di calcolo in considerazione del rallentamento dell'economia e della conseguente mancanza di edificazione nel territorio comunale, in particolare per le lottizzazioni private non convenzionate e non urbanizzate;

Evidenziato che

- si rende necessario considerare un iter pari a 20 anni per l'edificazione nei comparti privi di convenzione e opere di urbanizzazione e non già 10 anni come definito nella 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 2018, pertanto dunque il valore di attualizzazione da 0,77 a 0,59 e considerando un'incidenza dell'area pari al 10% e non 15%, in relazione ai tempi maggiori per la conclusione dell'iter edificatorio;
- le stesse considerazioni devono essere fatte per le zone D da assoggettare a piano attuativo;

- si rende necessario considerare un iter pari a 10 anni per l'edificazione nei comparti con stralci convenzionati ma ancora privi di opere di urbanizzazione e non già 5 anni come definito nella 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 2018, portando dunque il valore di attualizzazione da 0,88 a 0,77;

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;

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

unanime espresso palesemente

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.57 del 22.03.2018 "Individuazione in ambito Comunale del valore medio delle aree edificabili ai fini IMU – Anno 2018" con le correzioni appresso indicate;

Di determinare

per l'Anno 2019 "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.

PARERE: Favorevole in ordine al Parere di regolarita' tecnica

Data: 22-02-2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to PINNA FEDERICA

PARERE: Favorevole in ordine al Parere regolarita' contabile

Data: 22-02-2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to SABA VALTER

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

IL SINDACO
f.to De Fanti Giuseppe

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to COSSU GIANLUCA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che la presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi, dal 01-03-2019 al 16-03-2019

IL Responsabile della Segreteria
f.to Usai Simonetta

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n°267/2000.

IL Responsabile della Segreteria
f.to Usai Simonetta

Ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n°445 – art. 18, il sottoscritto attesta che la presente copia è CONFORME ALL'ORIGINALE. Ad uso amministrativo.

Guspini

L'INCARICATO PER LA SEGRETERIA

ZONA URBANISTICA	DATO O.M.I.	INDICE FONDARIO / INDICE TERRITORIALE	ALTEZZA DI PIANO	INCIDENZA DELL'AREA	ATTUALIZZAZIONE	VALORE (arrotondato) 2019
	€/mq MAX.	mc/mq - mq/mq	m			€/mq
A - B1 - B1*F (palazzo Fanni)	900	3	3	0,15	0,92	€ 125,00
B - sottozona B1*A - B2 - B2Z	800	3	3	0,15	0,92	€ 111,00
B - sottozona B2*F - non urbanizzata	800	2	3	0,1	0,59	€ 32,00
B - sottozona B3	800	3	3	0,15	0,92	€ 111,00
B - sottozona B5	800	2	3	0,15	0,92	€ 74,00
C1Z - isolato 1 - non urbanizzato e non convenzionato	800	1,2	3	0,1	0,59	€ 19,00
C1Z - isolato 2 - stralcio 1 - convenzionato e urbanizzato - lotti da 1 a 41 (escluso lotto 39)	800	1,72	3	0,15	0,92	€ 64,00
C1Z - isolato 2 - stralcio 2 - non convenzionato e non urbanizzato	800	1,2	3	0,1	0,59	€ 19,00
C1Z - convenzionata e urbanizzata- isolato 3	800	1,69	3	0,15	0,92	€ 63,00
C1Z - isolato 4 - 2 stralcio non urbanizzato e non convenzionato - lotti da 20 a 36	800	1,2	3	0,1	0,59	€ 19,00
C1Z - convenzionata non urbanizzata - isolato 5 - lotti da 1 a 3 e da 23 a 37a	800	1,69	3	0,15	0,77	€ 53,00
C1Z - convenzionata non urbanizzata - isolato 5 - lotti da 4 a 11 e da 16 a 22c	800	1,88	3	0,15	0,77	€ 58,00
C1Z - convenzionata non urbanizzata - isolato 5 - lotto 39	800	3,68	3	0,15	0,77	€ 114,00
C1Z - convenzionata e urbanizzata- isolato 6 - lotti da 1 a 31 a	800	1,69	3	0,15	0,92	€ 63,00
C2*F - non convenzionata e non urbanizzata	800	1,2	3	0,1	0,59	€ 19,00
C2M - stralcio non convenzionato e non urbanizzato	800	1,2	3	0,1	0,59	€ 19,00
C2M - isolato R3 - lotti da 1 a 6	800	1,67	3	0,15	0,92	€ 62,00
C2M - isolato R3 - lotto 7	800	1,31	3	0,15	0,92	€ 49,00
C2M - isolato R3 - lotto 8	800	1,54	3	0,15	0,92	€ 57,00
C2M - isolato R4 - lotto da 9 a 16	800	2,6	3	0,15	0,92	€ 96,00
C2M - isolato R5 - lotto da 17 a 19	800	2,29	3	0,15	0,92	€ 85,00
C2M - isolato R5 - lotto 20	800	2,35	3	0,15	0,92	€ 87,00
C2M - isolato R6 - lotto 21 a 23	800	2,25	3	0,15	0,92	€ 83,00
C2M - isolato R7 - lotto 24	800	2,01	3	0,15	0,92	€ 74,00
C2M - isolato R7 - lotto 25	800	1,61	3	0,15	0,92	€ 60,00
C2M - isolato R8 - lotto da 26 a 29	800	2,31	3	0,15	0,92	€ 86,00
C2M - isolato R8 - lotto 30	800	1,42	3	0,15	0,92	€ 53,00
C3V - convenzionata e urbanizzata	800	2,31	3	0,15	0,92	€ 86,00
C4A - non convenzionata e non urbanizzata	800	0,6	3	0,1	0,59	€ 10,00
C4B - non convenzionata e non urbanizzata - stralcio 2	800	0,9	3	0,1	0,59	€ 15,00
C4B - convenzionata e urbanizzata - stralcio 1	800	3,214	3	0,15	0,92	€ 119,00
D1	450	1,2	7	0,2	0,59	€ 10,00
D2NU	450	3,5	7	0,2	0,92	€ 42,00

D2S	450	3,5	7	0,2	0,59	€ 27,00
D4	450	1	7	0,2	0,59	€ 8,00
DM - Montevecchio	450	0,5	7	0,2	0,93	€ 6,00
G1	450	0,05	3	0,15	0,77	€ 1,00
G2	450	0,5	3	0,15	0,77	€ 9,00
G3	450	0,5	3	0,15	0,77	€ 9,00
GN2	450	1	3	0,15	0,77	€ 18,00
G3	450	0,5	3	0,15	0,77	€ 9,00
G4	450	1	3	0,15	0,77	€ 18,00
G6	450	0,4	3	0,15	0,77	€ 7,00
G8 - Neapolis	450	0,015	3	0,15	0,77	€ 1,00