

COMUNE DI CASTIADAS

Cap. 09040 - Provincia del Sud Sardegna

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 9

DEL: 05-03-2019

OGGETTO: APPROVAZIONE "LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI".

Sessione Straordinaria - Convocazione Prima - Seduta Pubblica

L'anno duemiladiciannove il giorno cinque del mese di marzo alle ore 16:05 e seguenti nella Sala delle Adunanze

convocato con appositi avvisi, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

Murgioni Eugenio	P	Loddo Alessandro	P
Onano Giuseppe	A	Di Quattro Silvana	P
Atzori Andrea	P	Molinari Gian Luigi	P
Codonesu Stefano	A	Cappai Luigi	P
Marci Sandro	P	Frau Matteo	A
Pisanu Valerio	P	Buttau Maria Laura	P
Aresu Marcello	P		

risultano presenti n. 10 e assenti n. 3.

Assiste alla seduta il Segretario comunale D.ssa Francesca Camboni.

Il Sindaco Geom. Eugenio Murgioni assume la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti, per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha introdotto in via sperimentale su tutto il territorio nazionale l'imposta municipale propria di cui agli articoli 8 e 9 del d.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23;

Tenuto conto che l'IMU:

- è disciplinata dall'**art. 13 del Decreto Legge del 6 dicembre 2011, n.201**, convertito con modificazioni dalla **Legge 22 dicembre 2011, n.214** e disciplinata dal medesimo **articolo 13** e dagli **articoli 8 e 9 del D.lgs. 14 marzo 2011, n.23.**, e dalle disposizioni del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, direttamente o indirettamente richiamate dalle norme sopra citate;
- colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli posseduti nel territorio dello Stato secondo la definizione fornita dall'articolo 2 del d.Lgs. n. 504/1992);
- con la Legge di Stabilità 2016 è stata stabilita l'esenzione per i terreni agricoli nei comuni riportati nella circolare Giugno/1993 come montani o parzialmente montani (in caso di parziale delimitazione - PD - l'esenzione vale solo per i terreni nelle zone parzialmente delimitate);

Dato atto che:

- l'art. 2, comma 1, lettera b), del citato decreto definisce il concetto di area fabbricabile, mentre il successivo art. 5, comma 5, definisce la base imponibile riferita alle aree edificabili;
- il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, all'art. 59, comma 1, lett. g), consente ai Comuni di fissare i valori di riferimento per l'attività di accertamento I.C.I. sulle aree edificabili, ai fini della limitazione del contenzioso;
- nel mese di luglio 2006 è entrato in vigore il Decreto Legge 04.07.2006, n. 223 (convertito in Legge 04.08.2006, n. 248) che ai sensi dell'applicazione dell'art. 2 del D.Lgs. 504/1992, ha precisato che un'area è considerata edificabile già con lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dell'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Atteso che, fermo restando il principio in base al quale il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, risulta chiara la necessità da parte dell'Amministrazione comunale, ai fini di facilitare l'adempimento fiscale del contribuente, di procedere ad una rilevazione oggettiva dei valori di riferimento delle aree edificabili delle varie zone territoriali omogenee del proprio territorio;

Vista la deliberazione G.C. n. 69 del 28.06.2010 inerente l'approvazione della relazione per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'imposta I.C.I.;

Vista la Deliberazione C.C. N. **41 del 8 Agosto 2012** avente ad oggetto "approvazione linee guida per la determinazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili".

Dato atto che con Deliberazione C.C. n. 19 del 27 aprile 2017 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. e che a seguito di tale adozione debbono applicarsi le misure di salvaguardia che hanno lo scopo di inibire quelle utilizzazioni che si pongono in contrasto con il nuovo strumento urbanistico, in corso di approvazione, con la conseguenza che le aree oggetto di trasformazione urbanistica non possono di fatto essere utilizzate e non possono essere oggetto di strumenti attuativi;

Tenuto conto che l'adozione del nuovo piano, sommato alle prescrizioni vincolistiche del PPR porterà ad una sostanziale stagnazione del mercato immobiliare e ad un drastico ridimensionamento dei valori reali di mercato;

Vista la relazione tecnica esplicativa della situazione urbanistica ai fini del calcolo dei valori delle aree edificabili in Comune di Castiadas, assoggettabili all'Imposta Comunale sugli Immobili approvate con delibera di Giunta Comunale n.° 69 del 28/06/2010;

Ritenuto di assumere con proprio atto le attribuzioni relative alla determinazione dei criteri di valutazione delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU e della TASI, quale strumento operativo e supporto giuridico essenziale all'attività di accertamento e controllo di detta imposta comunale, con l'avvertimento che gli stessi assumono il carattere minimo, non vincolante per il Comune, tale da poter essere superati con provvedimento disposto dal Responsabile del Servizio Finanziario, in presenza di documentazione comprovante un valore maggiore;

Precisato che i valori di cui sopra non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi;

Acquisiti, ai sensi art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, i pareri positivi di regolarità tecnica da parte del Responsabile del Servizio Tecnico e di regolarità contabile da parte del Responsabile del Servizio Finanziario;

Tutto ciò premesso,

All'apertura del punto in oggetto esce dall'aula il Consigliere Frau Matteo.

Il Sindaco evidenzia che attualmente il territorio si trova in una situazione di stallo con l'adozione del nuovo PUC, secondo il quale in alcune aree non si possono sostanzialmente realizzare interventi, anche perché, molte di queste aree sono state riclassificate da zona F a zona agricola. Illustra pertanto le ragioni per l'adozione della delibera in oggetto con la quale si decide di abbattere il valore di queste aree, ai fini tributari, perché nella sostanza non è possibile effettuare nessun tipo di intervento edilizio in attesa di una nuova e distinta programmazione territoriale.

Dopo ampio dibattito il Presidente mette ai voti la proposta:

Presenti e votanti: n.10

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) Per le motivazioni espresse in premessa, di confermare i valori minimi delle aree edificabili ai fini I.C.I., quali valori di riferimento anche ai fini IMU e TASI, approvati con l'atto deliberativo giuntale n. 69 del 28.06.2010 e riportati nella tabella allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale, riservandosi di sottoporre gli stessi a successiva verifica di congruità dell'Agenzia del Territorio;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.9 del 05-03-2019 COMUNE DI CASTIADAS

- 2) Di precisare che i valori così determinati, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31/12/1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata dai quali possano evincere valori superiori (atti notarili, perizie tecniche, ecc.) e non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi;
- 3) Relativamente alle zone urbanistiche sotto elencate, le cui potenzialità edificatorie risultano gravate dalle limitazioni descritte nella relazione del Servizio Tecnico Comunale allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, ai valori in argomento si applicano le seguenti riduzioni espresse nelle percentuali a fianco di ciascuna indicate:
- a) Per le aree oggetto di variazione urbanistica derivante dall'adozione del Nuovo PUC che non possono essere utilizzate fino all'approvazione definitiva dello stesso PUC si applica, a far data dal 1 gennaio 2019 una riduzione del valore fino al 99%;
 - b) Per le aree inserite nelle zone F, C,D,G seppur non oggetto di variazione urbanistica, ma che non possono procedere con un piano di lottizzazione a causa dei precedenti blocchi imposti dal PPR si applica, a far data dal 1 gennaio 2019 una riduzione del valore fino al 99%;
- 4) Di dichiarare la presente deliberazione, con successiva e separata votazione favorevole unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c. 4, del D.Lgs. 267/2000.

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267 DEL 18 AGOSTO 2000

Parere Favorevole in ordine alla Regolarità tecnica in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Franco Schirru

PARERE AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267 DEL 18 AGOSTO 2000

Parere Favorevole in ordine alla Regolarità contabile in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Rag. Fabrizio Agus

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

DELIBERA DI CONSIGLIO n.9 del 05-03-2019 COMUNE DI CASTIADAS

IL Sindaco
Geom. Eugenio Murgioni

IL Segretario Comunale
D.ssa.Francesca Camboni

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione in applicazione dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. 267/2000:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio on line per 15 gg. consecutivi a partire dal 13-03-2019

IL Segretario Comunale
D.ssa.Francesca Camboni
