

COMUNE DI NUGHEDU SANTA VITTORIA

Provincia di Oristano



COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 36 del reg. delibere del 16/05/2012

**OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE MEDIO DI STIMA DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI "IMU" - ANNO 2012-**

L'anno duemiladodici addì sedici del mese Maggio alle ore 16.00 nella sala delle adunanze del comune, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli argomenti all'ordine del giorno.

Risultano all'appello nominale:

| | | |
|--|------------------------|----------|
| | SCANU DOMENICO | Presente |
| | MASALA GIAMPIERO | Presente |
| | PULIGA GIUSEPPE ANGELO | Presente |
| | LOI GIUSEPPE | Presente |
| | SPIGA FRANCESCO | Presente |

Presenti n. 5 , assenti n. 0

Assume la presidenza il SINDACO SCANU DOMENICO, assiste il Segretario Comunale D.SSA GUERRESCHI MARIA ROSARIA.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

VISTO il D.Lgs. n. 504 del 30.12.1992

VISTI gli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23, e art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali viene istituita **l'imposta municipale propria**, e gli *interventi correttivi e integrativi inseriti in sede di conversione del D.L. n. 16/2012 (sulle "semplificazioni" fiscali)*.

RICHIAMATO l'art. 2, comma, 1, lett. b) del decreto citato D.Lgs 504/92 che definisce come segue le aree fabbricabili: *"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"*;

RICHIAMATA la norma dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 223/2006, la quale stabilisce che, sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo

TENUTO CONTO che il dirigente/responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta del contribuente, attesta se un'area/immobile sita nel territorio comunale è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dall' art.2, comma 1, lett. B del D. Lgs 504/92;

CONSIDERATO che l'art.5, comma 5° del D.L.vo 504/92 fissa i criteri di determinazione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili. In base alla predetta normativa, il valore impositivo 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,

TENUTO CONTO che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 del Decreto Legislativo 504/92, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato,

SPECIFICATO che per stabilire il valore venale in comune commercio da utilizzare ai fini dell'applicazione dell'IMU per gli immobili che esprimono potenziale edificatorio, ci si avvale anche del principio di ragguglio con "l'area fabbricabile" da intendersi quale valore base di ricostruzione dell'immobile. Pertanto tutti i potenziali edificatori, ancorché residuali, sono soggetti alla prevista tassazione; in alternativa gli immobili stessi debbono essere espressamente privati, su conforme dichiarazione del proprietario, di tale potenziale edificatorio, perdendo così di fatto il loro valore venale;

PRESO ATTO che la determinazione dei valori minimi da parte del Comune, non ha natura imperativa, ma è da ritenersi supporto utile ai fini della valutazione. I valori minimi e di riferimento sono stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile e/o **comunque entro 30 giorni dalla data della deliberazione consiliare di determinazione delle aliquote e detrazioni, da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per i successivi 30 giorni**; In presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;

EVIDENZIATO che con l'entrata in vigore del DL 16/2012 il rinvio all'articolo 59 del D. Lgs 446/97 contenuto nell'articolo 14 comma 6 viene espunto. Resta confermato l'esercizio della potestà

regolamentare ai sensi dell' articolo 52. Si ritiene che possa rientrare nella potestà regolamentare dell' ente la possibilità di individuare dei valori di riferimento per il versamento dell' IMU che, tuttavia, non sono vincolanti, né per il Comune né per il Contribuente. La finalità è la facilitazione nell' adempimento dell' imposta dovuta,

TENUTO CONTO che Il valore determinato rappresenta un valore medio di stima da confrontare con il valore dichiarato dal contribuente e sarà applicato con le seguenti modalità:

a) nel caso di omessa dichiarazione e nel caso in cui il valore di stima sia superiore al valore dichiarato, ne viene data comunicazione al proprietario, con l' invito a controdedurre entro 30 giorni. Nella controdeduzione il proprietario dell' area edificabile dovrà comunicare le proprie ragioni ed i fattori decrementativi del valore di stima;

b) sulle controdeduzioni pervenute nei termini previsti, il Comune si pronuncerà comunicando al proprietario un accertamento motivato e liquidando la relativa imposta; nel caso di mancata risposta entro il termine stabilito, il valore di stima s' intenderà accettato e l' imposta sarà liquidata sulla sua base;

VISTA la valutazione estimativa formulata dall' Agenzia del Territorio;

RITENUTO opportuno aggiornare i valori venali di riferimento delle aree edificabili al **1 gennaio 2012**;

RAVVISATA pertanto l' opportunità di determinare i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell' applicazione dell' imposta municipale per l' anno 2012 come proposto alla Giunta dal Responsabile dell' Ufficio Tecnico Comunale.

DELIBERA

di determinare ed approvare i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell' applicazione dell' imposta municipale per l' anno 2012 come proposti alla Giunta dal Responsabile dell' Ufficio Tecnico Comunale e di seguito riportati :

rif. semestre

06/2011

Agenzia del Territorio di Oristano (O.M.I.)

| Tipologia | Stato conservativo | Valore di mercato O.M.I. (€/MQ) | | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|---------------------------------|----------|----------|------------------|
| | | Min. | Max | Med. | |
| Abitazioni civili | Normale | € 305,00 | € 455,00 | € 380,00 | L |
| Magazzini | Normale | € 120,00 | € 180,00 | € 150,00 | L |
| Negozi | Normale | € 305,00 | € 445,00 | € 375,00 | L |
| Uffici | Normale | € 265,00 | € 395,00 | € 330,00 | L |
| Capannoni industriali | Normale | € 120,00 | € 180,00 | € 150,00 | L |
| Capannoni tipici | Normale | € 120,00 | € 180,00 | € 150,00 | L |
| Laboratori | Normale | € 200,00 | € 305,00 | € 252,50 | L |

Aree fabbricabili

rif. stima 06/2006 Agenzia del Territorio di Oristano

| | | | |
|---|---|---------|----------------|
| B | valore desunto dall'applicazione ai valori di stima all'adeguamento costo vita | € 25,00 | ZONA "A" - "B" |
| C | con riferimento ai valori di cui alla delibera C.C. n. 80/1999 per comparazione | € 13,75 | ZONA "C" - "D" |

ANNOTAZIONI:

- A Per topologie di Box, posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- B Non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo la classificazione Zona "A", Zona "B" Zona "C" e zona "D"

di dare atto che tali valori possono essere modificati annualmente; qualora non modificati si intendono confermati i valori stabiliti l'anno precedente.

di dare atto che resta fermo il principio stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 e pertanto il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio e pertanto in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro

diritto reale su area edificabile, l'approvazione dei valori minimi non impedisce al comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti.

di dichiarare immediatamente esecutiva la presente deliberazione

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to SCANU DOMENICO

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to

D.SSA GUERRESCHI MARIA ROSARIA

Certificato di Pubblicazione

Il sottoscritto segretario del Comune di Nughedu S. Vittoria

CERTIFICA

Che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio in data
stata comunicata ai gruppi consiliari formalmente nominati.

e che nella stessa data è

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to

D.SSA GUERRESCHI MARIA ROSARIA

La su estesa deliberazione è divenuta esecutiva in data
n° 267/2000.

ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs.

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to

D.SSA GUERRESCHI MARIA ROSARIA

Copia conforme all'originale, agli atti di questo comune

NUGHEDU SANTA VITTORIA, li 25/05/2012

IL SEGRETARIO COMUNALE

D.SSA GUERRESCHI MARIA ROSARIA