



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 365 DEL 19/12/2024

OGGETTO: BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2025/2027. DETERMINAZIONE VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU. PROPOSTA AL CONSIGLIO.

Il giorno diciannove del mese Dicembre dell'anno 2024, nell'apposita sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale che sotto la presidenza del Sindaco, Dott. Raimondo Cacciotto, la presenza degli Assessori:

	P	A
CORBIA ROBERTO GIULIANO	X	
DAGA ENRICO BACHISIO	X	
MARINARO FRANCESCO	X	
PIRAS ORNELLA	X	
SALARIS MARIA GRAZIA	X	
SANNA RAFFAELLA PAOLA	X	
SELVA RANIERO	X	

E la partecipazione del Segretario Generale Dott. Antonio Ara, ha approvato all'unanimità la seguente proposta di deliberazione del servizio Settore 4 - Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

□ Il comma 738, a mente del quale “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;

□ Il comma 741, lett. d) a mente del quale “...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 i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n.248 ...”;

□ Il comma 746, a mente del quale “...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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 ...”;

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;

ATTESO 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 luglio 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;

VISTO il vigente Regolamento per la Disciplina dell'Imposta Unica Comunale;

VISTO il *“Piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICP”* approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 131 del 02.05.2007 e successiva integrazione n. 327 del 23.10.2008;

RITENUTO opportuno confermare i valori riportati nel citato Piano per le varie microzone del territorio comunale, salvo l'aggiornamento ISTAT relativo cui seguirà, caso per caso e periodo per periodo;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 448 del 31.12.2018, e, in particolare, il documento ad essa allegato recante *“Criteri interpretativi per l'applicazione del “Piano delle zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini Ici”* con il quale è stato disposto che *“tutte le aree afferenti a qualsiasi ambito, microzona, sottozona e destinazione urbanistica aventi natura edificabile ma gravate da vincoli di ogni genere che vietano qualunque intervento edificatorio, devono essere equiparate, ai fini della tassazione IMU, ai terreni agricoli. Infatti, pur conservando la loro natura edificabile (nel tempo, si è assistito al consolidamento in giurisprudenza di una definizione più formale che sostanziale dell'aspetto edificatorio, che mette in risalto la qualificazione urbanistica del terreno piuttosto che l'effettiva possibilità di utilizzo edificatorio del terreno stesso) nella determinazione dell'imponibile IMU, appare congruo identificare il valore del terreno parametrandolo alla sua appetibilità agricola”*;

RITENUTO opportuno specificare che il valore venale in comune commercio di dette aree, aventi natura edificabile ma gravate da vincoli di ogni genere che vietano qualunque intervento edificatorio, debba corrispondere a quello previsto per le aree ricadenti nella zona E2 del “Piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI” approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n.131 del 02.05.2007 e successiva integrazione n. 327 del 23.10.2008, pari ad 3,50 €/mq cui conseguirà, caso per caso e periodo per periodo, l’aggiornamento ISTAT relativo;

VISTO l’articolo 151, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000, che fissa al 31 dicembre il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno successivo da parte degli enti locali;

ACQUISITI i pareri dei Responsabili dei Servizi interessati, attestanti la regolarità tecnica della presente deliberazione ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

Con votazione espressa in forma palese, all’unanimità

D E L I B E R A

Per tutto quanto sopra esposto,

- 1) di confermare i valori riportati nel “Piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI” approvato con Deliberazione della Giunta comunale n.131 del 02.05.2007 e successiva integrazione n. 327 del 23.10.2008, cui seguiranno, caso per caso e periodo per periodo, gli aggiornamenti ISTAT relativi;
- 2) di specificare che il valore venale in comune commercio delle aree afferenti a qualsiasi ambito, microzona, sottozona e destinazione urbanistica aventi natura edificabile ma gravate da vincoli di ogni genere che vietano qualunque intervento edificatorio, debba corrispondere a quello previsto per le aree ricadenti nella zona E2 del “Piano per zone omogenee del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini ICI” approvato con Deliberazione della Giunta comunale n.131 del 02.05.2007 e successiva integrazione n.327 del 23.10.2008, pari ad 3,50 €/mq, cui seguiranno, caso per caso e periodo per periodo, gli aggiornamenti ISTAT relativi;
- 3) di dare atto che l’entrata di cui alla presente delibera sarà introitata al capitolo 10101.06.0011101007 avente per oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU) del bilancio di previsione finanziario 2025/2027;

4) di dichiarare, con separata votazione stante l'urgenza di provvedere, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000. 267.

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

Il Segretario Generale

Dott. Raimondo Cacciotto

Dott. Antonio Ara

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <https://alghero.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio>

Successivamente l'accesso agli atti viene dai singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al [Regolamento per l'Accesso Documentale, Civico e Generalizzato agli Atti Amministrativi](#)
