



COMUNE DI BOLOTANA

Provincia di Nuoro

Copia Conforme all'Originale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA N° 3 del 23/01/2025

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2025

L'anno 2025 addì 23 del mese di Gennaio nel Comune di Bolotana, presso la sala Giunta, regolarmente convocata per le ore 16.33, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

COGNOME E NOME	CARICA	PRESENTE	ASSENTE
01 MANCONI Francesco	SINDACO	In sede	
02 TOCCA Salvatore	ASSESSORE	In sede	
03 MOTZO Mariaelena	ASSESSORE	Da remoto	
04 PEDDE Maria Laura	ASSESSORE	Da remoto	
05 GAIAS Albino	ASSESSORE	Da remoto	

Totale presenti n. 5 Totale assenti n. 0

Assume la Presidenza MANCONI Francesco, nella sua qualità di Sindaco.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott. Antonio Mastinu, con le funzioni di cui all'art.97, comma 4, lett. a) del Decreto legislativo n. 267/2000.

Il Presidente, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere l'argomento in oggetto.

Si dà atto che la Giunta Comunale è riunita in seduta mista, con la presenza in aula del Sindaco, dell'assessore Salvatore Tocca ed in videoconferenza degli assessori Mariaelena Motzo, Maria Laura Pedde e Albino Gaias, previa verifica operata dal Segretario Comunale presente in sede, secondo le modalità stabilite dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 18 in data 18/03/2022.

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 504/1992 e ss.mm.ii il quale prevede;

- all'art. 2 punto b, che per area edificabile 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 per gli effetti dell'indennità di espropriazione di pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura, all'allevamento di animali. Il Comune su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
- all'art. 5 che per le aree fabbricabili, il valore 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
- In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/78, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2, 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;

VISTO l'art. 59 del D.Lgs. 446/1997 che in particolare alla lettera g, prevede che i comuni possono 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 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;

DATO ATTO che con gli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo 14/03/2011, n. 23 e l'art. 13 del Decreto Legge n. 201 del 06/12/2011, convertito con modificazioni, dalla Legge 22/12/2011, n. 214 si è istituita, a decorrere dall'anno 2012, in tutti i comuni del territorio Italiano, l'Imposta Municipale Unica (IMU);

CONSIDERATO che la disciplina dell'IMU conferma in materia di aree edificabili e in specie per quanto riguarda la determinazione del valore delle stesse ai fini della futura applicazione del tributo, le disposizioni di cui agli artt. 2 e 5 del D.Lgs. 504/92 e ss.mm.ii;

CONSIDERATO altresì che nell'esercizio della potestà regolamentare di cui all'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, come confermata dalle disposizioni di cui al D.L. 23/2011, gli enti locali in conformità ai principi della legge statale, hanno la possibilità di disciplinare con apposito regolamento le proprie entrate, anche tributarie, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;

RICHIAMATO l'art. 36 comma 2 del D.L. n. 223/2006 convertito con modificazioni nella L. 248/2006 che prevede che ai fini IRPEF, IVA, Imposta di Registro ed ICI "un'area è da considerare edificabile 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";

DATO ATTO che:

- a decorrere dal 1° gennaio 2020, nel rispetto delle disposizioni dettate dall'articolo 1, comma 739 e seguenti, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, è istituita la nuova imposta municipale unica, Nuova "IMU";
- il citato articolo 1, al comma 738 provvede ad abrogare la TASI le cui disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della "nuova" IMU;

- i presupposti per l'applicazione della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili, ad esclusione di quelli espressamente esentati dalla normativa di riferimento;

RILEVATO che, ai sensi della sopraddeffa norma sono assoggeffati all'imposta i fabbricati, le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (c.d. di lusso), le aree edificabili ed i terreni agricoli.

EVIDENZIATO che per la determinazione della base imponibile dell'IMU viene assunta a riferimento la rendita catastale per i fabbricati, quella dominicale per i terreni agricoli ed il valore venale per le aree fabbricabili;

DATO ATTO che, al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente, come previsto all'art. 8 del Regolamento per l'applicazione della Nuova IMU, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 29/11/2024 e contenere al massimo l'insorgenza del contenzioso in sede di accertamento della congruità dell'imposta, occorre provvedere periodicamente alla determinazione dei valori medi delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale da considerare come base per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica;

DATO ATTO che con deliberazione della Giunta Comunale n. 202 in data 24/11/1999, si affidava all'Ing. Salvatore Barria di Macomer l'incarico professionale per la redazione di una stima che, sulla base di fattori oggettivi, determinasse in linea generale il più probabile valore di mercato delle aree fabbricabili nelle diverse zone urbanistiche dell'abitato, così come stabilito dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 e successive modificazioni.

VISTA la Perizia di Stima redatta dal suddetto professionista per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree edificabili, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 30/11/1999;

VISTA l'allegata relazione predisposta dall'Ufficio Tecnico;

CONSIDERATO che sulla base delle considerazioni contenute nella Perizia di stima in esame e del parere espresso nella relazione di cui sopra, è stato elaborato un prospetto riepilogativo di tutti i valori delle singole zone, esteso alle annualità pregresse fino al 1993;

DATO ATTO che i valori proposti appaiono ancora attuali, fatta eccezione per quelli relativi alle aree ricadenti nella zona C1 per le motivazioni esposte nella citata relazione sub "A" predisposta a cura dell'U.T.C..

RITENUTO utilizzare tale tabella come riferimento per tutte quelle dichiarazioni e versamenti contenenti dei valori inferiori a quelli determinati; per contro si procederà al rimborso delle somme che il contribuente abbia versato in eccedenza a seguito dell'applicazione di valori superiori;

RITENUTO, per quanto sopra, dover stabilire i valori venali delle aree fabbricabili per l'anno 2025;

DATO ATTO che, sulla base delle suddette considerazioni, i valori per mq delle aree edificabili per l'anno 2025 sono definiti come segue:

Zonizzazione	Valori di mercato anno 1999 (lire/mq)	Valori di mercato anno 2025 (euro/mq)
ZONA A	62.500	32,28
ZONA B 1	62.500	32,28
ZONA B 2	62.500	32,28
ZONA B 3	59.500	30,73
ZONA B 4	59.500	30,73
ZONA B 5	59.500	30,73
ZONA B 6	59.500	30,73
ZONA B 7	59.500	30,73
ZONA B 8	59.500	30,73
ZONA B 9	59.500	30,73
ZONA B10	59.500	30,73

ZONA C 1	45.000	23,24
ZONA C 2	10.000	5,16
ZONA C 3	10.000	5,16
ZONA C 4	10.000	5,16
ZONA C (P.E.E.P.)	21.000	10,85
ZONA D 1	8.000	10,00
ZONA D 2 (artigianale)	14.000	7,23
ZONA D 2 (comm.le e serv.)		10,85
ZONA D 2 (mista)		9,40
ZONA D3		10,85

Per le aree insistenti nelle zone urbanistiche D, il prezzo di cessione è stabilito come segue:

- D1 – Agglomerato Industriale della Sardegna Centrale, con Delibera del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Ind.le Provinciale di Nuoro (delibera C.A.C.I. n. 2 del 8/01/2010);
- D2 e D3 - Piano di Zona per insediamenti Produttivi del comune di Bolotana - mediante delibera della Giunta Comunale (delibera G.C. n. 25 del 05/12/2024);

ACQUISITI i pareri ex art. 49 del TUEL in esito alla regolarità tecnica e contabile del presente atto da parte del Responsabile del servizio Finanziario;

CON votazione favorevole unanime espressa in forma palese per alzata di mano;

DELIBERA

- La premessa e l'intera narrativa formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- Di determinare ed approvare i valori delle aree edificabili esistenti nel territorio comunale come definiti in premessa;
- Di confermare le determinazioni di cui alla citata Perizia di stima delle aree fabbricabili site all'interno dell'abitato, predisposta dall'Ing. Salvatore Barria, la quale deve intendersi integrata e, quindi, modificata in conformità a quanto indicato nella Relazione sub "A" richiamata, allegata alla presente;
- Di determinare, pertanto, i valori delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, da considerare ai fini del calcolo dell'IMU, nella misura indicata nella tabella, contraddistinta come "Allegato B" e costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, elaborata sulla scorta degli atti tecnici sopracitati;
- Di dare atto che la presente deliberazione non comporta alcun impegno di spesa;

Inoltre, stante l'urgenza di dare esecuzione all'attività programmata, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000, con separata ed identica votazione favorevole, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Si dà atto che la presenza in sede e da remoto, l'identità personale dei componenti e l'esito delle votazioni, sono stati accertati dal Segretario Comunale presente in sede.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 5**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tributi**

Oggetto: **DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMU PER L'ANNO 2025**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tributi)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 21/01/2025

Il Responsabile di Settore

Dott. Massimo Morittu

Parere Contabile

Ufficio Ragioneria

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 23/01/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dott. Massimo Morittu

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to MANCONI FRANCESCO

II SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. ANTONIO MASTINU

Copia Conforme all'originale per uso amministrativo

IL FUNZIONARIO
