

COMUNE DI VIDDALBA

Provincia di Sassari

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 29 del 16-07-15

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE DI CESSIONE AREE EDIFICABILI ANNO 2015

L'anno duemilaquindici il giorno sedici del mese di luglio alle ore 12:30, nella Casa Comunale si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

ARA VITTORIO	SINDACO	P
CAREDDU PIER MARIO	VICESINDACO	P
DEIANA ANGELO	ASSESSORE	P
MAZZEI CLARA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 4 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il Signor ARA VITTORIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Comunale Serra Maria Stella

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- si rende necessario procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2015;
- L'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 definisce area fabbricabile "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 per pubblica utilità". Il c. 2 dell'art. 36 del D.L. 223/2006 ha inoltre stabilito che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile 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";
- Secondo poi quanto disposto dall'art. 5, comma 5 del succitato D.Lgs. 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal "valore 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 e di demolizione di fabbricato la base imponibile è sempre costituita dal valore dell'area, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera;
- Per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori assegnati dagli uffici competenti (Catasto) che, ancorché non espressivi del reale valore del fabbricato, costituiscono un parametro di riferimento certo per la quantificazione dell'imposta. La normativa sopra richiamata, Di seguito sarà illustrata la metodologia operativa utilizzata per redigere i valori di stima delle aree fabbricabili;

DATO ATTO che il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- a) zona territoriale di ubicazione;
- b) indice di edificabilità;
- c) destinazione d'uso consentita;

Nella redazione dei valori di stima, pertanto, si è tenuto conto delle indicazioni fornite dalla legge e si sono adottati dei criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

CONSIDERATO che dalle analisi effettuate, mediante una stima comparativa che tenga in considerazione i valori ottenuti per le diverse tipologie di aree, si ottengono i valori per le aree fabbricabili partendo dai valori utilizzati dal Comune di Viddalba a partire dall'anno 2011 opportunamente rivalutati in base valore di mercato €/mq delle abitazioni di tipo economico e popolare (categoria prevalente) desunto dalle quotazioni dell'agenzia delle entrate che prevede un valore variabile tra 500,00 €/mq e 600,00 €/mq.

Si evince quindi che il più probabile valore medio sia pari ad €/mq 550,00.

Presupponendo che il costo dell'area edificabile sia pari al 10% del valore a mq dell'abitazione si determina quanto segue:

- quindi per la zona B è pari a 550,00 €/mq x 10% = **55,00 €/mq**

- con un incremento rispetto ai valori del 2011 pari al 193,66%. che verrà applicato a tutte le destinazioni urbanistiche delle aree

Si otterrà di seguito la seguente rivalutazione rispetto ai valori dell' anno 2011:

Zona omogenea	Valore a mq (€/mq)	Rivalutazione	Valore Ottenuto (€/mq)
Zona B centro urbano capoluogo	28,40	193,66%	55,00
Zona B centro urbano frazioni	11,36	193,66%	22,00
Zona C lottizzata	25,56	193,66%	49,50
Zona C non lottizzata	17,04	193,66%	33,00
Zona D lottizzata	14,20	193,66%	27,50
Zona D non lottizzata	11,36	193,66%	22,00

RITENUTO pertanto opportuno procedere in merito;

VISTO il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;

VISTO il Regolamento IUC per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO lo Statuto comunale;

A votazione unanime e palese;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'anno 2015,

2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):

- Hanno la semplice funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- Non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

3. Di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree edificabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria;

Oggetto: DETERMINAZIONE VALORE DI CESSIONE AREE EDIFICABILI
ANNO 2015

PARERE: Favorevole IN ORDINE ALLA REG. TECNICA

Il Responsabile
Oggiano Antonello Ing.

Viddalba, 13-07-15

PARERE: Favorevole IN ORDINE ALLA REG. CONTABILE

Il Responsabile
Suelzu Tomasina

Viddalba, 16-07-15

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

- Il Presidente:
ARA VITTORIO

- Il Segretario Comunale:
Serra Maria Stella

LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

- Viene pubblicata all'albo pretorio comunale in data 27-07-15 per la durata di 15 giorni consecutivi, (art. 124, D.Lgs. 267/2000).
- Viene trasmessa ai capigruppo consiliari in data 27-07-15.col protocollo n. _____.

Viddalba, 27-07-15

Il Funzionario Incaricato
Serra Maria Stella

..