

COMUNE DI GOLFO ARANCI

Provincia di Sassari



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 122 Del 22-09-04

Oggetto: DETERMINAZIONE DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI.

L'anno **duemilaquattro** il giorno **ventidue** del mese di **settembre** alle ore **11,00**,
presso questa Sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale.

Dei Signori componenti la Giunta Comunale di questo Comune:

MEMMOLI SERGIO	SINDACO	P
MULAS MARIO	ASSESSORE	P
ASTARA PRONTU GIOVANNI	ASSESSORE	A
VAGNARELLI GIORGIO	ASSESSORE	A
FASOLINO RITA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 3 e assenti n. 2.

Assume la presidenza il Signor **MEMMOLI SERGIO** in qualità di **SINDACO**
assistito dal **Segretario DOTT.SSA SPANU RAIMONDA**

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.

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la allegata proposta di deliberazione che si considera parte integrante
e sostanziale del presente provvedimento;
- Con voti unanimi

DELIBERA

- In conformità.
- Si da atto che il presente provvedimento è stato dichiarato immediatamente
esecutivo ai sensi di legge.



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

PROPONENTE: Sindaco

OGGETTO: Determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

- **Premesso** che il D.Lgs. n. 504/92, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili, all'art. 1, comma 2 indica, quale presupposto del tributo, fra l'altro, il possesso di aree fabbricabili, così come definite all'art. 2, lett. b) del medesimo decreto legislativo;

- **Che** l'art. 5, comma 5 del D.Lgs. n. 504/92, nello stabilire il valore imponibile delle aree fabbricabili, dispone che esso "...è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'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...";

- **Che** i criteri appena richiamati hanno costituito il necessario riferimento per la determinazione dei valori delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, facendo particolare attenzione alla concreta capacità edificatoria delle stesse;

- **Richiamato** l'art. 4, comma 1 del Regolamento per l'applicazione dell'I.C.T. che, in ossequio all'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs. n. 446/97, ha attribuito alla Giunta Comunale la competenza per la determinazione del valore delle aree edificabili site nel territorio comunale allo scopo di: a) svolgere attività di accertamento fiscale nei confronti dei soggetti passivi per omessa dichiarazione e versamento del tributo e di rettifica di denunce con valori delle aree fabbricabili di importo inferiore a quello venale in comune commercio così come definito nella presente proposta; b) assicurare efficacia ed efficienza all'azione accertativa dell'Ufficio Tributi che in tal modo non dovrà procedere alla stima di ciascuna area fabbricabile, essendo sufficiente l'applicazione dei valori predeterminati; c) conseguentemente perseguire l'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

- **Rilevato** che al fine di predisporre adeguata attività di accertamento dell'imposta in oggetto si è ravvisata la necessità di disporre dei dati relativi alle aree fabbricabili del territorio comunale, e che per questo con deliberazione di G.C. n. 111 dell'11 agosto 2003 è stato conferito incarico ad apposito servizio tecnico dell'Agenzia del Territorio di Sassari (ex U.T.E.) avente ad oggetto l'individuazione, la catalogazione e la fornitura di una valutazione tecnico-estimativa dei valori delle aree fabbricabili del Comune di Golfo Aranci dettagliata per zone urbanistiche omogenee con riferimento alle annualità d'imposta 1998 e successive;

- **Atteso** che le valutazioni di cui all'oggetto rivestiranno estrema utilità, oltre che per le attività di accertamento d'imposta sulle annualità pregresse, anche per fornire ai contribuenti precisi elementi di calcolo per la determinazione del tributo da corrispondere per gli anni 2005 e successivi;



- **Che** il predetto incarico è stato congruamente portato a conclusione attraverso la determinazione dei valori impositivi delle aree edificabili del territorio comunale, appositamente suddiviso in specifiche zone urbanistiche, per gli anni d'imposta 1998 e successivi corrispondenti alle annualità di accertamento I.C.I., come da allegati A e B che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- **Rilevato** che nella determinazione dei valori delle aree edificabili si è tenuto adeguatamente in considerazione che il Comune di Golfo Aranci si è dotato di Piano Urbanistico, con definitiva approvazione dall'anno 2001, il quale ha ridefinito gli ambiti di sviluppo urbanistico del Comune rispetto al precedentemente vigente Piano di Fabbricazione;
- **Che** in particolare con riferimento allo strumento urbanistico da ultimo citato i valori attribuiti alle zone urbanistiche A, B e D sono state determinate attraverso l'attribuzione di un decremento annuale della percentuale dell'indice ISTAT per il periodo 1998-2003, in considerazione della sostanziale omogeneità delle capacità edificatorie delle zone in questione rispetto a quelle individuate nel vigente Piano Urbanistico Comunale;
- **Considerato** invece che, per quanto attiene alle zone F del previgente P.d.F., si è ritenuto opportuno fissare un valore di mercato di euro 10,00, data la presenza dei vincoli paesistici a suo tempo vigenti i quali attribuivano una ridotta capacità edificatoria alle zone in questione, tale per cui il valore così determinato tiene conto di questi limiti, precisando comunque che lo stesso risulta nella sostanza confermato dalle verifiche sugli atti di compravendita dei lotti ricadenti nelle zone F di intervento turistico;
- **Che** negli stessi termini le valutazioni in oggetto tengono conto della adozione di apposite varianti allo strumento urbanistico attualmente vigente, come da deliberazione di C.C. n. 66 del 20.12.2001, la quale ha avuto la definitiva approvazione con deliberazione n. 52 del 29/11/2002;
- **Che**, tutto ciò considerato ed al fine di fornire corrette linee di indirizzo agli uffici per l'accertamento fiscale sulle aree edificabili, è opportuno suddividere temporaneamente i valori da attribuire alle aree predette distinguendo il periodo relativo alle annualità 1998-2000 (quale fase di vigenza del precedente Piano di Fabbricazione) dalle annualità 2001-2004 (periodo di vigenza del Piano Urbanistico Comunale e sua successiva variante);
- **Precisato** inoltre che, salvo che non si deliberino apposite modifiche dei valori definiti nella presente proposta, queste avranno effetto anche per gli anni successivi a quelli di accertamento fiscale, tenuto conto dell'adeguamento annuale effettuato sulla base dell'indice ISTAT e dei decreti ministeriali emanati in materia;
- **Richiamato** il disposto dell'art. 4, comma 3 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'I.C.I. ai sensi del quale nelle ipotesi di denunce con valori superiori rispetto a quelli qui di seguito predeterminati al contribuente non comporterà alcun rimborso relativamente alle eccedenze d'imposta versata a tale titolo;
- **Richiamato** poi l'articolo 16, comma 1 del D.Lgs. n. 504/92 per il quale "In caso di espropriazione di area fabbricabile l'indennità è ridotta di un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'applicazione dell'I.C.I. qualora il valore dichiarato risulti inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti..."



- **Considerata** infine la presenza nel territorio di zone urbanistiche di proprietà privata destinate ad intervento pubblico dopo l'espletamento delle procedure d'esproprio e tenuto conto che queste zone, data la loro oggettiva minore capacità edificatoria derivante dal vincolo urbanistico, presentano minore valore di mercato, si è ritenuto corretto procedere ad una valutazione ai fini I.C.I. basata sul valore della zona urbanistica più adiacente adeguatamente ridotta di una percentuale del 30 per cento;
- **Visto** il decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

PROPONE

1. Di determinare, ai fini delle attività di accertamento e liquidazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le annualità 1998 e successive, i valori di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale di Golfo Aranci come di seguito indicate nelle allegate tabelle che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta:

ATT. "A"

Valori delle aree edificabili del Comune di Golfo Aranci per gli anni dal 1998 al 2000 (in vigenza del Piano di Fabbricazione)

ZONA URBANISTICA	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO €/MQ
A	Insedimenti storici - Centro Urbano	88,00
B1	Zona di completamento - Intensivo	109,00
B2	Zona di completamento - Semintensivo	80,00
B3	Zona di completamento - Estensivo	218,00
C	Zona di espansione - Convenzionata	74,00
D	Zona di sviluppo artigianale e commerciale	3,40
F	Zone d'interesse turistico riguardanti l'intera fascia costiera del territorio comunale	10,00



ALL. "B"

Valori delle aree edificabili del Comune di Golfo Aranci per gli anni dal 2002 al 2004 (in vigore del Piano Urbanistico Comunale e sue successive varianti)

ZONA URBANISTICA	DESCRIZIONE	VALORE UNITARIO €/MQ
A	Insedimenti storici – Centro Urbano	100,00
B1	Zona di completamento – Intensivo	140,00
B2	Zona di completamento – Semintensivo	250,00
B3	Zona di completamento – Estensivo	250,00
B4	Zona di completamento – Semiestensivo	300,00
B5	Zona di completamento – Rade INSERITA CON LA VARIANTE	200,00
C1	Zona di espansione	25,70
C2	Zona di espansione convenzionata	50,20
C3	Zona di espansione programmata	25,70
C4	Zona di espansione – Estensiva	8,00
C5	Zona di espansione – E.E.P.	13,71

2. Di stabilire che per le aree edificabili ricadenti nelle zone di intervento con vincolo di carattere pubblicitario da sottoporre a procedura di esproprio il valore da attribuire alle stesse sarà determinato facendo riferimento a quello della zona urbanistica adiacente od all'interno della quale l'area in oggetto si trova con decurtazione di una percentuale del 40% a motivo della minore capacità edificatoria derivante dal vincolo di carattere pubblicitario, fatta eccezione per le ipotesi di cessione volontaria dell'area;
3. Di disporre che l'Ufficio Tributi non proceda alla rettifica dei valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati nel presente atto;
4. Di stabilire che per gli anni d'imposta 2005 e successivi il valore delle aree edificabili ai fini delle denunce e versamenti I.C.T., in assenza di apposite modifiche del presente atto, sarà determinato con

D1	Zona artigianale urbana	4,20
D2	Zona artigianale e commerciale (Rudalza)	3,50
D3	Zona artigianale e commerciale (Marinella)	3,50
D4	Zona artigianale e commerciale (Sant'Eliseo) INSERTA CON LA VARIANTE	3,40
F1	Zone d'interesse turistico (Marana)	58,50
F2	Zone d'interesse turistico (Cala Sassari)	52,60
F3	Zone d'interesse turistico (Torre Terrata)	19,20
F4	Zone d'interesse turistico (Terrata)	23,00
F5	Zone d'interesse turistico (Bados)	30,80
F6	Zone d'interesse turistico (Spiaggia Bianca) INSERTA CON LA VARIANTE	53,40
F7	Zone d'interesse turistico (Vela Blu) INSERTA CON LA VARIANTE	58,50
FRU	Zone d'interesse turistico (Sos Aranzos)	10,00



referimento a quello indicato nell'allegata tabella "B", appositamente rivalutata sulla base degli indici
ISTAT dei prezzi medi al consumo, attraverso apposita determinazione del Responsabile dell'Ufficio
Tributi;

5. Di fare propri i principi fissati nel richiamato nell'art. 16, comma 1 del D.Lgs. n. 504/92 nella
determinazione dei valori da attribuire alle aree da sottoporre a procedura espropriativa;
6. Di disporre altresì che del contenuto della presente proposta sia data la più ampia pubblicità ed
informazione in tutte le forme ritenute utili e necessarie;
7. Di dichiarare la proposta immediatamente eseguibile;

Golfo Aranci, li 14.09.2004

Regolarità tecnica: parere favorevole
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO
Ing. Giorgio Vagnarelli
Regolarità tecnica: parere favorevole
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Rita Fasolino

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA SPANU RAIMONDA



La presente deliberazione è esecutiva ai sensi della D.Lgs n. 267/00 il 22-09-04 poichè:
☒ Dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, comma 4°)
☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3°)
☐ per comunicazione del COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO di CAGLIARI di non aver riscontrato vizi di legittimità (art. 134, comma 1°), con decisione n. _____ del _____

Golfo Aranci, 24-09-04

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA SPANU RAIMONDA



Certifico che la presente deliberazione è in corso di pubblicazione ai sensi di legge dal 24-09-04 al giorno 09-10-04.

Il Segretario
DOTT.SSA SPANU RAIMONDA

Il Presidente
MEMOLI SERGIO



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

