



Comune di SAN SPERATE

Città Metropolitana di Cagliari – via Sassari, 12 – 09026 San Sperate
www.sansperate.net | protocollo@pec.comune.sansperate.ca.it

Originale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 177 DEL 12/12/2025

OGGETTO: *Individuazione dei valori medi aree edificabili ai fini IMU annualità 2026*

L'anno 2025 addì 12 del mese di *Dicembre* alle ore 14.10 e seguenti, in modalità di videoconferenza, ai sensi del "Regolamento per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in modalità telematica", approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 02.08.2022, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori/e:

Nome e Cognome	Carica	Presente
MADEDDU FABRIZIO	Sindaco	SI
COCCO GERMANA	Assessore	SI
VARGIU RAFFAELE	Assessore	SI
PIRAS MARCELLO	Assessore	SI
MADEDDU FABIO	Assessore	SI
PILI ILARIA	Assessore	SI
Presenti 6		Assenti 0

Partecipa il Segretario Comunale MARVALDI VALENTINA;

Il Sindaco, MADEDDU FABRIZIO, assunta la presidenza e constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato

LA GIUNTA COMUNALE

ESAMINATA la proposta n° 218 del 10/12/2025 predisposta dal Responsabile del Servizio competente avente ad oggetto: "Individuazione dei valori medi aree edificabili ai fini IMU annualità 2026"

PREMESSO che:

- L'imposta municipale propria, istituita a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge n. 214/2011, è un tributo che colpisce il possesso di tutti gli immobili situati nel territorio dello Stato;
- ai fini dell'individuazione delle fattispecie imponibili, il comma 2 dell'articolo 13 del citato Decreto Legge n. 201/2011 richiama espressamente le definizioni contenute nell'articolo 2 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 contenente la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili;

RILEVATO che:

- l'articolo 2, il comma 1, lettera b), del D.Lgs. n. 504/92 definisce l'area fabbricabile come *"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."*;
- l'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che il valore imponibile delle aree fabbricabili è costituito 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;
- l'articolo 36, comma 2, del Decreto legge n. 223/2006 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2006), successivamente confermato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sent. n. 25506/2006) ha 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"*;

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;

VISTO il combinato disposto dell'articolo 13, comma 13, del Decreto Legge n. 201/2011 e dell'articolo 14, comma 6, del Decreto Legislativo n. 23/2011, il quale rende applicabile all'I.M.U. la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

VISTO il Regolamento per la disciplina dell'imposta Unica Comunale "IUC", approvato con atto del Consiglio Comunale n. 13 del 19 maggio 2014 ed in particolare l'articolo 9, che recita testualmente:

"1. La base imponibile delle aree fabbricabili è il valore venale in comune commercio, ai sensi dell'articolo 5, comma 5 del D. Lgs. n. 504/1992.

2. Al fine di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dell'ufficio, con propria delibera la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune, dando atto che sarà

cura dell'ufficio tecnico comunale diversificare i valori delle aree soggette a vincolo in fase di verifica parziale annua.

3. Il Comune non procederà ad accertamento nel caso in cui l'imposta dovuta per le predette aree risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti nell'apposita tabella, approvata dalla Giunta Comunale ai sensi del precedente comma 2.

4. Qualora il contribuente abbia versato l'imposta dovuta per l'area fabbricabile in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati ai sensi del comma 2 del presente articolo non si procederà in alcun caso al rimborso.

5. Le superfici scoperte adiacenti all'area di pertinenza di un fabbricato, se non incorporate nella planimetria catastale sono soggette ad autonoma imposizione. Fatto salvo per le aree prive di disponibilità volumetrica a favore del fabbricato stesso."

VISTA la propria precedente Deliberazione n. 176 del 02/12/2024 di individuazione dei valori medi delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2025;

RISCONTRATO che, alla luce della situazione di stallo e di crisi del mercato immobiliare, i valori stabiliti nel 2025 non hanno subito apprezzabili variazioni di prezzo;

VALUTATA l'opportunità di confermare per l'annualità 2026 gli stessi valori fissati per il 2025 applicando sempre e comunque alcune detrazioni per tutte le aree edificabili che, a prescindere dalla destinazione urbanistica, sono gravati da vincoli di inedificabilità imposti dal P.A.I. e P.P.R.;

VISTA la tabella riepilogativa della ripartizione delle zone urbanistiche e dei rispettivi valori;

RITENUTO opportuno pertanto approvare i valori in essa contenuti;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi dal Responsabile dell'Area 4 Tecnica ed Assetto del territorio, ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi e del Responsabile dell'Area 2 Economico e Finanziaria in ordine alla regolarità contabile;

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti locali, approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

VISTI gli artt. 48 e 134 del TUEL

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

1. DI CONFERMARE per l'anno 2026 gli stessi valori medi delle aree fabbricabili nel territorio di San Sperate, già approvati nei precedenti anni e contenuti nella tabella redatta dall'Ufficio Tecnico di seguito riportata e come meglio precisati nelle tavole urbanistiche allegate:

		ALLEGATO "A"
TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI MEDI AREE EDIFICABILI AI FINI IMU 2026		
n.	Zone omogenee	Valori €/mq
1	A - Centro Storico	€ 95,60
2	B - Speciali comprese nel P.P. del Centro Storico	€ 102,35
3	B- Completamento Residenziale	€ 120,00

4	<i>B* - P. P. Santa Suja</i>	€ 120,00
5	<i>C*1 e C*3 (P.R.U. Bia Assemini e P.P. Sant'Antonio): non convenzionata</i>	€ 35,90
6	<i>C*1 e C*3 (P.R.U. Bia Assemini e P.P. Sant'Antonio): convenzionata</i>	€ 61,82
7	<i>C*2 (P.R.U. Crabili Mereu): non convenzionata</i>	€ 38,46
8	<i>C*2 (P.R.U. Crabili Mereu) convenzionata</i>	€ 67,18
9	<i>C°1 e C° 3(Sant'Elena e Santa Suja): non convenzionata</i>	€ 30,37
10	<i>C°1 e C° 3(Sant'Elena e Santa Suja): convenzionata</i>	€ 110,04
11	<i>C°2, C°4, C°5, C°6 e C°7 (varie zone di espansione): non convenzionata</i>	€ 44,04
12	<i>C°2, C°4, C°5, C°6 e C°7 (varie zone di espansione) convenzionata</i>	€ 110,00
13	<i>C1 , C2 e C3 (Nuove zone C): non convenzionata</i>	€ 30,37
14	<i>C1 , C2 e C3 (Nuove zone C): convenzionata</i>	€ 110,00
15	<i>P.R.U. (nuove zone soggette a P.R.U. dal 7 Luglio 2002): non convenzionata</i>	€ 25,64
16	<i>P.R.U. (nuove zone soggette a P.R.U. dal 7 Luglio 2002): convenzionata</i>	€ 47,92
17	<i>P.E.E.P. di Is Spinargius e di San Giovanni</i>	€ 102,00
18	<i>P.E.E.P. di Is Spinargius e di San Giovanni di nuova assegnazione</i>	€ 102,00
19	<i>P. I. P. Is Spinargius</i>	€ 50,05
20	<i>D - Zona artigianale adiacente al P.I.P.dal 7 Luglio 2002: non convenzionata</i>	€ 16,87
21	<i>D - Zona artigianale adiacente al P.I.P.dal 7 Luglio 2002: convenzionata</i>	€ 50,05
22	<i>D1 - Zona artigianale-commerciale dal 7 Luglio 2002: non convenzionata</i>	€ 8,77
23	<i>D1 - Zona artigianale-commerciale dal 7 Luglio 2002: convenzionata</i>	€ 50,05
24	<i>D2 -Zona industriale-commerciale (S.S. 131): non convenzionata</i>	€ 22,27
25	<i>D2 - Zona Industriale-commerciale (S.S. 131): convenzionata</i>	€ 50,05
26	<i>G - Speciali - Zona dotata di piano attuativo o con costruzioni regolarmente assentite e/o con sanatoria o accertamento di conformità</i>	€ 7,21
27	<i>G - Speciali - Zona non dotata di piano attuativo e non edificati</i>	€ 2,06
28	<i>S - Servizi interesse comune</i>	€ 5,15
29	<i>H1 -Vincolo fascia cimiteriale</i>	€ 4,02
DETRAZIONI PER CASI SPECIFICI		
AREE SOGGETTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' IMPOSTO DAL P.A.I.		
30	Aree incluse in Hi3 (*)	-80%
31	Aree incluse in Hi4 (**)	-90%
AREE SOGGETTE A VINCOLO DI INEDIFICABILITA' IMPOSTO DAL P.P.R.		
32	Lotti liberi inedificati (**)	-90%
*	al valore corrispondente all'area edificabile di riferimento si applicherà la detrazione del 80%	
**	al valore corrispondente all'area edificabile di riferimento si applicherà la detrazione del 90%	

2. DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

3. DI PUBBLICARE la presente in “Amministrazione Trasparente”, ai sensi del D.Lgs 33/2013 e del D.Lgs. 97/2016 oltre che all’Albo Pretorio on line.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 218**

Ufficio Proponente: **UFFICIO TECNICO**

Oggetto: **Individuazione dei valori medi aree edificabili ai fini IMU annualità 2026**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (UFFICIO TECNICO)

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 11/12/2025

Il Direttore d'Area

Ing. Michela Oro

Parere Contabile

AREA 2 - Finanziaria ed Economica

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 11/12/2025

Il Direttore d'Area

Rag. Maria Grazia Pisano

Letto, approvato e sottoscritto.

IL Segretario Comunale
Dott.ssa MARVALDI VALENTINA

Sindaco
MADEDDU FABRIZIO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, è divenuta esecutiva il 12/12/2025.

IL Segretario Comunale
Dott.ssa MARVALDI VALENTINA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D. Lgs. n° 82/2005).