



COMUNE DI SENORBI'

Città Metropolitana di Cagliari

ADEGUAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI (I.M.U.) ANNO 2026

La tabella dalla quale parte la presente relazione è quella relativa agli anni 2023 e 2024, basata sull'analisi generale eseguita nel 2023, quando è stato rivisto il quadro generale dei valori, sia in relazione ai nuovi strumenti urbanistici che per prendere atto dei reali valori di compravendita delle aree edificabili. Si è tenuto conto della potenzialità edificatoria del centro abitato di Senorbì e delle frazioni Arixi e Sisini, in relazione anche alla maggiore offerta di servizi venutasi a creare negli ultimi anni.

Valori di compravendita delle aree fabbricabili cresciuti nel tempo. Con il D.Lgs. 231/2011 "Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale" è stata istituita l'imposta municipale unica (IMU) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). Il criterio utilizzato per determinare il valore delle aree fabbricabili è costituito da sempre 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. La metodologia estimativa utilizzata è stata quella comparativa.

Il bene oggetto di valutazione è stato comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche. Il giudizio di stima è pertanto ordinario e oggettivo. Nello svolgimento delle operazioni di stima, pertanto ci si è attenuti al principio dell'ordinarietà che necessariamente esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive. In merito alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili nell'ambito della potestà regolamentare dei comuni, va certamente tenuta nella debita considerazione, la circolare 31 dicembre 1998 numero 296/E, la quale chiarisce che, la fissazione da parte dell'amministrazione locale dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento) non può avere altro effetto che non quello di un'autolimitazione del potere di accertamento IMU.

Quindi il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nella delibera comunale. Considerato comunque che il disposto di cui al D. Lgs 504/92 relativo al valore imponibile ai fini IMU (valore di mercato dell'area), resta un

punto fermo, avremo che: il contribuente può dichiarare un valore inferiore a quello stabilito dal Comune e ritenerlo congruo in quanto corrispondente al valore di mercato (è evidente che in questo caso sarà utile una perizia analitica o altra documentazione probante); il Comune, in fase di accertamento, avendo il contribuente dichiarato un valore inferiore a quello di riferimento prefissato, può comunque accertare un maggior valore. In questo caso l'accertamento verrà motivato facendo riferimento ai valori di mercato e, quindi, alla individuazione di valori anche diversi da quelli indicati nelle proprie determinazioni.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI

Per la corretta valutazione delle aree edificabili il procedimento più largamente utilizzato è quello "comparativo" che si basa sulla semplice considerazione che, se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Sono stati quindi confrontati i valori desunti da diverse fonti informative giungendo alla determinazione di valori di riferimento verosimili ed oggettivi.

Dalla comparazione di questi valori e sulla base dei criteri illustrati sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili.

Nell'ultimi anni non ci sono state modifiche sostanziali per le aree di pronta edificazione, si è potuto però riscontrare la tendenza da parte dei cittadini ad acquistare lotti già urbanizzati, specialmente nelle zone in espansione "C", mentre sono in calo gli investimenti sulle zone ancora da urbanizzare a causa degli aumenti dei costi per l'urbanizzazione delle opere degli ultimi due anni, con l'applicazione dei prezzi del prezzario regionale, quindi delle zone ancora da urbanizzare in zona C e G. I valori pertanto hanno subito delle lievi modifiche.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI

I valori dei comparti sono stati determinati con riferimento all'effettivo valore dei fabbricati tenuto conto, nella incidenza dell'area, della incidenza delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Qualora si verificano concrete situazioni oggettive di deprezzamento dell'area, da valutare comunque caso per caso su richiesta del contribuente, si verificherà l'eventuale sussistenza dei presupposti ed eventualmente verrà proposta la riduzione economica.

Tali eventuali riduzioni saranno ammesse solo previa specifica valutazione tecnica ed espressa motivazione, ispirata ai principi di correttezza e buona amministrazione.

Per contro, per tutte le altre situazioni che non presentino oggettivi e validi motivi di decremento, si ritiene corretto che l'ufficio applichi automaticamente il valore venale determinato per ogni singola zona.

CALCOLO IMPOSTA PER FABBRICATI COLLABENTI

Si tratta di fabbricati (frequentemente ex rurali) che in parte o in toto sono inabitabili, parzialmente demoliti o diroccati, accatastati in categoria F/2, senza rendita. Tali fabbricati sono soggetti al versamento dell'imposta, in

quanto potenzialmente ricostruibili, sulla base del valore dell'area di sedime, dove per area di sedime s'intende la superficie lorda di ingombro sul terreno del fabbricato al quale deve essere attribuito il valore.

I fabbricati collabenti, così dichiarati presso l'Agenzia del Territorio, saranno assoggettati all'obbligo di messa in sicurezza, previo sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

Per questi fabbricati occorrerà, infine, depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale perizia di stima giurata opportunamente documentata di determinazione del valore venale dell'area ai fini tributari.

AREE EDIFICABILI ALL'INTERNO DEL P.U.C.

Per le aree inserite all'interno del Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 73/2003, si propongono i seguenti valori:

SENORBI

ZONA A	€. 90,00/mq
ZONA B	€. 120,00/mq
ZONA C pianificate	€. 90,00/mq
ZONA C NON pianificate	€. 15,00/mq
ZONA D pianificate PIP Lau de Murta	€. 21,63/mq
ZONA D pianificate PIP Tuvui	€. 31,35/mq
ZONA D NON pianificate	€. 5,00/mq
ZONA G pianificate	€. 42,00/mq
ZONA G NON pianificate	€. 6,50/mq
ZONA S	€. 1,00/mq

ARIXI

ZONA A	€. 40,00/mq
ZONA B	€. 55,00/mq
ZONA C pianificate	€. 45,00/mq
ZONA C NON pianificate	€. 8,00/mq
ZONA S	€. 1,00/mq

SISINI

ZONA A	€. 25,00/mq
ZONA B	€. 35,00/mq
ZONA C pianificate	€. 25,00/mq
ZONA C NON pianificate	€. 6,50/mq
ZONA S	€. 1,00/mq

SENORBI', GENNAIO 2026

Il Responsabile del Servizio
Ing: Gian Giuseppe Melis