



COMUNE DI TISSI

PROVINCIA DI SASSARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 115 del 09-12-2025

OGGETTO:	Determinazione del valore delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale sugli Immobili (IMU) anno 2026.
-----------------	---

L'anno duemilaventicinque il giorno nove del mese di dicembre alle ore 17:09, in modalità mista, ai sensi del Regolamento del funzionamento della Giunta Comunale, approvato con delibera G.C n. 35 del 04/04/2022, si è riunita la Giunta comunale, convocata nelle forme di legge.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

Budroni Giovanni Maria	Presente	Deledda Giommaria Giuseppe	Presente in videoconferenza
Chessa Pier Giorgio	Assente	Dettori Benedetta	Presente
Masia Domenico	Presente in videoconferenza		

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Comunale Dott.ssa Monica Zanda.

Il Presidente constatato che gli intervenuti sono in numero legale dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

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'IMU la sola potestà regolamentare prevista dall'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;

Preso atto quindi che ai fini dell'imposta municipale propria non trova più applicazione l'articolo 59 del d.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, disciplinante la potestà regolamentare ai fini dell'Ici, il quale alla lettera g) del comma 1 attribuiva ai comuni la facoltà di *"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 l'imposta 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"*;

Tenuto conto che il venir meno di tale facoltà comporta l'impossibilità per i comuni di attribuire ai valori venali in comune commercio forniti in via preventiva ai contribuenti per il versamento dell'imposta, la funzione di limitazione del potere di accertamento, stante il principio della indisponibilità e irrinunciabilità dell'obbligazione tributaria non superabile in forza della potestà regolamentare generale prevista dall'articolo 52 del d.Lgs. n. 446/1997;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Visti gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

Ritenuto quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria per l'anno 2026, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del comune;

Richiamato il Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 in data 30.07.2020, esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

Ritenuto pertanto opportuno procedere in merito;

Visti i valori determinati per le aree fabbricabili per l'anno 2026 riportati nella seguente tabella:

Zona P.di F.	Denominazione urbanistica	Minimo	Medio	Massimo	Note
A	Centro storico	96,68	102,73	108,77	
B		102,73	108,77	114,82	
C1	Urbanizzata	24,17	36,26	42,30	Zona 167
	Non urbanizzata	15,11	18,12	21,15	
C1	Urbanizzata	66,47	72,71	90,64	Lottizzazioni approvate
	Non urbanizzata	12,09	15,11	18,12	
C2	Urbanizzata	66,47	72,51	90,64	Espansione residenziale
	Non urbanizzata	12,09	15,11	18,12	
D1	Urbanizzata	9,66	10,27	12,09	
	Non urbanizzata	0,61	1,09	1,21	Zona artigianale in agro

Tenuto conto che i suddetti valori sono stati individuati dopo accurata analisi dei dati e delle informazioni desunte:

- a) dai rogiti di compravendita delle aree edificabili;
- b) dalle stime dell'Osservatorio Immobiliare;
- c) dalle Agenzie Immobiliari presenti sul territorio;

Visti:

- l'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 (conv. in legge n. 214/2011);
- il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23;
- gli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- l'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Visti inoltre:

- il Regolamento generale delle entrate tributarie comunali;
- il Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria;

Visto lo Statuto comunale

Con votazione unanime favorevole resa nelle forme di legge

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del decreto legge n. 201/2011 (conv. in Legge n. 214/2011), i seguenti valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno 2026:

Zona P.di F.	Denominazione urbanistica	Minimo	Medio	Massimo	Note
A	Centro storico	96,68	102,73	108,77	
B		102,73	108,77	114,82	
C1	urbanizzata	24,17	36,26	42,30	Zona 167
	Non urbanizzata	15,11	18,12	21,15	
C1	Urbanizzata	66,47	72,71	90,64	Lottizzazioni approvate
	Non urbanizzata	12,09	15,11	18,12	
C2	urbanizzata	66,47	72,51	90,64	Espansione residenziale
	Non urbanizzata	12,09	15,11	18,12	
D1	Urbanizzata	9,66	10,27	12,09	
	Non urbanizzata	0,61	1,09	1,21	Zona artigianale in agro

2. di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1):
 - hanno la sola 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 fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.
4. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole, resa nelle forme di legge, il presente atto urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi di legge

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL SINDACO
Giovanni Maria Budroni

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Monica Zanda

Si esprime parere Favorevole di Regolarita' tecnica
Ai sensi dell'art 49 del D.Lgs 18.8.2000, n.267;

Il Responsabile del servizio
ANGELINO PANI

Si esprime parere Favorevole di Regolarità Contabile
Ai sensi dell'art 49 del D.Lgs 18.8.2000, n.267;

Il Responsabile del servizio
Dott. Pietro Dettori

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del
"Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005)*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'
(art 134 del D.Lgs 18.8.2000, n.267)

Immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 18.08.2000 n.267;

Tissi, li 09-12-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Monica Zanda