



# COMUNE DI DONORI

Provincia del Sud Sardegna

**7 - Copia**

VERBALE DI ADUNANZA DEL CONSIGLIO COMUNALE  
Sessione Ordinaria Seduta Pubblica

<b>N. 7 Del 07-04-2021</b>	<b>MODIFICA ALL'ART. 3 DEL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) L. 27 dicembre 2019, n.160 - BASE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI</b>
------------------------------------	---

L'anno duemilaventuno il giorno sette del mese di aprile alle ore 16:00 nel Comune di Donori e nella sala delle adunanze.

Convocato con appositi avvisi il Consiglio comunale si è riunito in Prima convocazione nelle persone dei Signori:

<b>MELONI MAURIZIO</b>	<b>P</b>	<b>PORCU NICOLA</b>	<b>A</b>
<b>Coda Luigi</b>	<b>P</b>	<b>ARESU LUCA</b>	<b>A</b>
<b>Melis Salvatore</b>	<b>P</b>	<b>FOLLESA SALVATORE</b>	<b>P</b>
<b>CORDA RENATO</b>	<b>P</b>	<b>LOCHE FRANCESCA</b>	<b>A</b>
<b>Meloni Antonio</b>	<b>P</b>	<b>PUDDU MARIA CRISTIANA</b>	<b>P</b>
<b>SEDDA STEFANO</b>	<b>P</b>	<b>PANTALEO ANGELA</b>	<b>P</b>
<b>Spada Giulia</b>	<b>P</b>		

ne risultano presenti n. 10 e assenti n. 3.

Assiste alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Mascia Lorenzo

Il Sig. MELONI MAURIZIO, in qualità di Sindaco, assume la presidenza e constatato legale il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**RICHIAMATA** la deliberazione C.C. n. 21 del 30/09/2020, avente ad oggetto: “REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (I.M.U.) 2020 (L. 27 dicembre 2019, n. 160): APPROVAZIONE.”;

**VISTO** l'art. 3 del suddetto regolamento che testualmente recita:

**“ART. 3 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI**

*1. Fermo restando che la base imponibile delle aree edificabili è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, la Giunta Comunale, con propria delibera, allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dei servizi competenti, può determinare periodicamente, per zone omogenee, valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.*

*2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.*

*3. Resta inteso che i valori approvati ai sensi del presente articolo assolvono alla sola funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, facilitando il versamento dell'imposta, e non costituiscono in alcun modo una limitazione del potere di accertamento del comune.*

*4. Qualora il contribuente abbia comunque versato l'imposta sulla base di un valore superiore a quello determinato ai sensi del comma 1, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.”*

**DATO ATTO** che:

- con deliberazione n. 12 del 31/07/2020 avente ad oggetto “Comune di Donori - Studio di compatibilità idraulica ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI previgenti al decreto Presidente Regione n. 35/2018 – Approvazione”, il Comitato Istituzionale dell'Autorità del Bacino Idrografico approva lo studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica dell'intero territorio comunale di Donori, redatto ai sensi dell'art. 8, comma 2 delle NdA del P.A.I.;
- con la suddetta approvazione si introducono a tutti gli effetti dei vincoli immediati (aventi natura di salvaguardia) consistenti nelle limitazioni derivanti dall'applicazione delle NdA del P.A.I.;

**CONSIDERATO** che sulla base dei vincoli imposti con la su richiamata deliberazione le aree ricadenti in zone classificate come Hi1, Hi2, Hi3, Hi4 o Hg1, Hg2, Hg3, Hg4, sono assoggettate a limitazioni e impedimenti all'edificazione in misura variabile, decrescente al decrescere del rischio connesso;

DELIBERA DI CONSIGLIO n.7 del 07-04-2021 COMUNE DI DONORI

**RITENUTO** sulla base di quest'ultima, di integrare l'art. 3 del regolamento I.M.U., approvato con atto di C.C. n. 21 del 30/09/2020, aggiungendo di seguito al comma 4 il comma 5 nel seguente modo:

**5. Qualora l'area fabbricabile ricada all'interno di una delle aree a rischio definite dallo Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, di cui deliberazione n. 12 del 30/07/2020 del Comitato Istituzionale dell'Autorità del Bacino Idrografico della Regione Sardegna, i valori delle aree edificabili, determinati come stabilito nel comma 1 sono ridotti come segue:**

- **aree ricadenti in zone Hi4 o Hg4: riduzione del 80%;**
- **aree ricadenti in zone Hi3 o Hg3: riduzione del 60%;**
- **aree ricadenti in zone Hg2o Hi2: riduzione del 40%;**
- **aree ricadenti in zone Hi1 o Hg1: riduzione del 20%**

**La riduzione viene applicata dal 1° gennaio 2021.**

**Ad ogni variazione della classe di rischio (conseguita con le procedure previste dalle Norme di Attuazione del P.A.I.), consegue una modifica della riduzione del valore determinato per l'anno di competenza. La modifica della riduzione acquista validità dal giorno dell'entrata in vigore della variazione della classe di rischio (nel caso di approvazione definitiva di variante al P.A.I.) e/o dal giorno di applicazione delle misure di salvaguardia (nel caso di adozione di variante al P.A.I. o di procedure ex art. 8, comma 2, delle Nda e solo per aumento della classe di rischio rispetto a quella vigente).**

**Qualora l'esecuzione di una delle suddette procedure comportasse l'eliminazione del rischio, non si applicherà alcuna riduzione, con le medesime decorrenze su esposte."**

**ATTESA** la propria competenza in merito ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTI:**

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- lo Statuto comunale;

**ACQUISITI** sulla proposta il parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 del Responsabile del Servizio tecnico in merito alla regolarità contabile, reso dal Responsabile del Servizio Finanziario, nonché del Responsabile del Servizio finanziario per quanto concerne la regolarità contabile;

**ACQUISITO** agli atti il parere favorevole del Revisore dei Conti, reso con verbale n. 5 del 07.04.2021;

*Il Sindaco introduce l'argomento e prima di cedere la parola all'Assessore competente Meloni, chiede di intervenire il capogruppo di maggioranza Consigliere Corda, il quale propone di osservare un minuto di raccoglimento in memoria di due compaesani, tra cui un dipendente comunale, Graziella Piga, ed un ex collega amministratore, Agostino Badas;*

*Al termine segue applauso e intervento del Sindaco il quale, ricordati i compaesani recentemente scomparsi, sottolinea come le persone che hanno partecipato alle esequie hanno rispettato le misure di sicurezza anti Covid-19.*

*Interviene l'Assessore competente Meloni, il quale ricorda che nella precedente seduta consiliare il capogruppo Corda aveva sollevato nuovamente la questione concernente la necessità di tener conto della limitazione all'edificabilità delle aree fabbricabili ricadenti*

*nelle fasce classificate Hi1-Hi4 a rischio idrogeologico. Per tale ragione evidenzia che si è reso necessario intervenire per apportare una modifica all'art. 3 del regolamento IMU riducendo la base imponibile delle aree fabbricabili sulla base di diversi paramenti, da un massimo dell'80% ad un minimo del 20%, con conseguente riduzione della tassazione delle aree in questione e diminuzione del gettito a decorrere dal 1° gennaio c.a.*

*Interviene il Responsabile del Servizio finanziario, Rag. Cardia, il quale precisa che la riduzione dell'imponibile ai fini IMU, sul quale viene calcolata l'imposta, dipende dal valore del rischio idrogeologico.*

*Interviene il Consigliere Corda il quale ricorda che non appena gli studi di compatibilità idraulica e geologica furono portati all'attenzione del Consiglio sin da subito ci si rese conto che il valore delle aree fabbricabili ricadenti in zone ad elevato rischio idrogeologico sarebbe diminuito fino a ridursi quasi a zero. Sottolinea, pertanto, che sembrava non corretto, anche sulla base del codice del contribuente, far pagare l'intero tributo per un bene che non potrebbe avere un valore pieno. Ricorda comunque che il lavoro che è stato fatto sino ad ora è molto importante in prospettiva, perché orienterà le richieste che dovrà fare il Comune per mitigare i rischi idraulici in alcune zone del paese specie per migliorare la fruibilità dei terreni siti in agro. Prenderne atto ora quindi significa che una volta che il Piano urbanistico sarà approvata si potrà essere in grado di chiedere quanto necessario per sistemare il territorio. Sottolinea che si tratta di un atto civiltà, anche sociale, nei confronti dei cittadini evidenziando la sensibilità del Consiglio, che lo ha sempre contraddistinto, nell'affrontare il problema e conseguentemente nell'assumere una decisione orientata a migliorare la fruibilità totale del territorio.*

*Il Sindaco, costato che non vi sono altri interventi, propone di passare alla votazione che, resa nei modi e forme di legge, ottiene esito favorevole all'unanimità dei presenti.*

## **DELIBERA**

**DI PRENDERE ATTO** della premessa che qui si intende integralmente riportata;

**DI MODIFICARE**, integrandolo, l'art. 3 del regolamento IMU, aggiungendo all'art. 3 il comma 5, come di seguito riportato:

***“Qualora l'area fabbricabile ricada all'interno di una delle aree a rischio definite dallo Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, di cui alla nota deliberazione n. 12 del 30/07/2020 del Comitato Istituzionale dell'Autorità del Bacino Idrografico della Regione Sardegna, i valori delle aree edificabili, determinati come stabilito nel comma 1 sono ridotti come segue:***

- ***aree ricadenti in zone Hi4 o Hg4: riduzione del 80%;***
- ***aree ricadenti in zone Hi3 o Hg3: riduzione del 60%;***
- ***aree ricadenti in zone Hg2o Hi2: riduzione del 40%;***
- ***aree ricadenti in zone Hi1 o Hg1: riduzione del 20%***

***La riduzione viene applicata dal 1° gennaio 2021.***

***Ad ogni variazione della classe di rischio (conseguita con le procedure previste dalle Norme di Attuazione del P.A.I.), consegue una modifica della riduzione del valore determinato per l'anno di competenza. La modifica della riduzione acquista validità dal giorno dell'entrata in vigore della variazione della classe di rischio (nel caso di approvazione definitiva di variante al P.A.I.) e/o dal giorno di applicazione delle misure di salvaguardia (nel caso di***

*adozione di variante al P.A.I. o di procedure ex art. 8, comma 2, delle Nda e solo per aumento della classe di rischio rispetto a quella vigente).*

*Qualora l'esecuzione di una delle suddette procedure comportasse l'eliminazione del rischio, non si applicherà alcuna riduzione, con le medesime decorrenze su esposte."*

**DI DARE ATTO** che a seguito della proposta l'art. 3 del regolamento IMU risulta così modificato:

**ART. 3 DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI**

*1. Fermo restando che la base imponibile delle aree edificabili è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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 ed ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, la **Giunta Comunale, con propria delibera, allo scopo di semplificare gli adempimenti a carico dei contribuenti e per orientare l'attività di controllo dei servizi competenti, può determinare periodicamente, per zone omogenee, valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del comune.***

*2. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.*

*3. Resta inteso che i valori approvati ai sensi del presente articolo assolvono alla sola funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile, facilitando il versamento dell'imposta, e non costituiscono in alcun modo una limitazione del potere di accertamento del comune.*

*4. Qualora il contribuente abbia comunque versato l'imposta sulla base di un valore superiore a quello determinato ai sensi del comma 1, allo stesso non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo.*

*5. Qualora l'area fabbricabile ricada all'interno di una delle aree a rischio definite dallo Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, di cui deliberazione n. 12 del 30/07/2020 del Comitato Istituzionale dell'Autorità del Bacino Idrografico della Regione Sardegna, i valori delle aree edificabili, **determinati come stabilito nel comma 1 sono ridotti come segue:***

- aree ricadenti in zone Hi4 o Hg4: riduzione del 80%;*
- aree ricadenti in zone Hi3 o Hg3: riduzione del 60%;*
- aree ricadenti in zone Hg2o Hi2: riduzione del 40%;*
- aree ricadenti in zone Hi1 o Hg1: riduzione del 20%*

*La riduzione viene applicata dal 1° gennaio 2021.*

*Ad ogni variazione della classe di rischio (conseguita con le procedure previste dalle Norme di Attuazione del P.A.I.), consegue una modifica della riduzione del valore determinato per l'anno di competenza. La modifica della riduzione acquista validità dal giorno dell'entrata in vigore della variazione della classe di rischio (nel caso di approvazione definitiva di variante al P.A.I.) e/o dal giorno di applicazione delle misure di salvaguardia (nel caso di*

*adozione di variante al P.A.I. o di procedure ex art. 8, comma 2, delle NdA e solo per aumento della classe di rischio rispetto a quella vigente).*

*Qualora l'esecuzione di una delle suddette procedure comportasse l'eliminazione del rischio, non si applicherà alcuna riduzione, con le medesime decorrenze su esposte.”*

**DI DARE ATTO** che, a norma delle disposizioni citate in premessa, la presente modifica regolamentare, entra in vigore il 1° gennaio 2021;

**DI TRASMETTERE**, a norma dell'art. 13, comma 15, del D.L. 201/2011, dell'art. 13, comma 13-bis, del D.L. 201/2011 e dell'art. 52 del D.Lgs. 446/97, la presente deliberazione ed il regolamento al Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento delle Finanze, entro il termine di 30 giorni dalla sua esecutività, o comunque entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del termine per l'approvazione del bilancio di previsione, secondo le modalità appositamente previste;

*Con separata votazione favorevole resa nei modi e forme di legge;*

### **DELIBERA**

**DI DICHIARARE** la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, co. 4, del D.lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267 DEL 18 AGOSTO 2000**

Parere in ordine alla Regolarita' tecnica in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.  
Donori,

IL RESPONSABILE  
DELL'AREA TECNICA

F.to Ing. Laura Carta

Parere Favorevole in ordine alla Regolarità Contabile in merito alla proposta di cui alla presente deliberazione.  
Donori, 01-04-2021

IL RESPONSABILE  
DELL'AREA FINANZIARIA

F.to Cinzia Cardia

Il presente processo verbale viene sottoscritto come segue:

IL SINDACO  
F.to MAURIZIO MELONI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. Mascia Lorenzo

---

La presente deliberazione è stata pubblicata in data 16-04-2021 all'albo pretorio online del Comune per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1), del D. Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e contestualmente trasmessa ai capigruppo.

Donori, 16-04-2021

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. Mascia Lorenzo

---

#### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Dott. Mascia Lorenzo

---

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo/espletamento mandato politico.  
Donori, 16-04-2021

L'IMPIEGATO INCARICATO