



Comune di Quartu Sant'Elena

Città Metropolitana di Cagliari

Copia

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 117 del 16/12/2025

Oggetto: | Determinazione valori di riferimento aree edificabili - IMU 2026.

L'anno **2025**, addì **16** del mese di **Dicembre** alle ore **10.37** nella sala Consiliare del Comune di Quartu Sant'Elena in Via Eligio Porcu, convocato dal Presidente con avvisi scritti, a termini dell'art.3 del Regolamento, è riunito in seduta Pubblica, in Prima convocazione, il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

CONSIGLIERI	PRESENTE	CONSIGLIERI	PRESENTE
MURGIONI Rita	Si	NAITANA Vincenzo	Si
AMORE Francesco	Si	PANI Antonio	No
ANGIUS Romina	Si	PAU Massimo	Si
BUSONERA Stefano	Si	PERRA Laura Savina	Si
CADONI Barbara	Si	PILUDU Francesco	Si
CAREDDA Francesco	No	PIRAS Valeria	Si
CARRERAS Mauro	Si	PISANO Michele	Si
DEL ZOMPO Marina	Si	SARRITZU Martino	Si
DELIGIOS Luisella	Si	STEVELLI Christian	Si
DELOGU Maria Paola	Si	TOCCO Franco	Si
DEMURTAS Anna Maria	Si	TOLU Ignazio	No
DEMURTAS Maria Antonietta	Si	TORRU Lucio	Si
DESSI' Alfredo	Si	USALLA Elisa	Si
GIUA Maria Assunta Caterina	Si		
LIGAS Mauro	Si		
MILIA Graziano Ernesto	Si		

Presenti **26**
Assenti **3**

Assume la presidenza Il Presidente del Consiglio Comunale MURGIONI Rita, e partecipa Il Segretario Generale Maggio Paolo.

Il Presidente nomina scrutatori i Sigg.ri : PIRAS Valeria ; BUSONERA Stefano; PISANO Michele



Comune di Quartu Sant'Elena

Sono presenti i Sigg. Assessori Comunali: Marco Camboni, Cinzia Carta, Tiziana Cogoni, Antonio Mauro Conti, Rossana Perra, Salvatore Sanna, Aldo Vanini.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE RITA MURGIONI

In prosecuzione di seduta invita il consesso all'esame del punto iscritto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Determinazione valori di riferimento aree edificabili - IMU 2026";

Intervento dell'Assessore Salvatore Sanna, che espone il punto in discussione, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Intervento della Consigliera Barbara Cadoni, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Intervento del Consigliere Martino Sarritzu, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

Terminati gli interventi, si procede con la votazione della proposta in questione, con sistema elettronico, con il seguente esito proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati:

Presenti: n. 26;

Assenti: n. 3 (Francesco Caredda, Antonio Pani, Ignazio Tolu);

Votanti: n. 20;

Voti favorevoli: n. 20;

Astenuti: n. 6 (Barbara Cadoni, Maria Paola Delogu, Laura Savina Perra, Michele Pisano, Martino Sarritzu, Lucio Torru);

Il Presidente proclama la votazione e dichiara approvato il punto all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Determinazione valori di riferimento aree edificabili - IMU 2026";

A questo punto si procede con la votazione dell'immediata esecutività della stessa, con sistema elettronico, con il seguente esito proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori precedentemente nominati:

Presenti: n. 26;

Assenti: n. 3 (Francesco Caredda, Antonio Pani, Ignazio Tolu);

Votanti: n. 20;

Voti favorevoli: n. 20;

Astenuti: n. 6 (Barbara Cadoni, Maria Paola Delogu, Laura Savina Perra, Michele Pisano, Martino Sarritzu, Lucio Torru);

Il Presidente, proclama la votazione e dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva;

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la proposta di deliberazione n. 80/2025, a firma del Dirigente, incaricato con Decreto Sindacale n. 23/2025, del Settore 8 – Edilizia Privata, che di seguito si riporta testualmente:

- **"RICHIAMATA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 264 del 12/11/2025 avente ad oggetto **"DETERMINAZIONE VALORI DI RIFERIMENTO AREE EDIFICABILI - IMU 2026 - PROPOSTA AL CONSIGLIO COMUNALE"**.

VISTO il Decreto Legislativo 14 marzo 2011 n. 23, con particolare riferimento agli artt. 8 e 9, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, che ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU) a decorrere dal 2014.

VISTO il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214, che ha anticipato in forma sperimentale l'Imposta Municipale Propria con decorrenza dall'anno 2012.

VISTO il D. Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'ICI, al quale il Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 rinvia in ordine a specifiche previsioni normative.



Comune di Quartu Sant'Elena

VISTO il Decreto Legge n.16/2012 convertito in L. n. 44/2012 che ha modificato le disposizioni legislative sopra citate.

VISTA la Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), con la quale è stata riscritta la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), accorpandola alla Tassa sui Servizi Indivisibili (TASI) e modificandone alcuni tratti, ed in particolare, dal comma 738 al comma 783 dell'art. 1 della Legge suddetta abroga la disciplina della TASI prevista dalla L. 147/2013 e gran parte dell'art. 13 del D.L. 201/2011 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici) e degli art. 8 e 9 del D. Lgs. 23/2011 (Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale).

CONSIDERATO CHE:

- L'art 1 comma 741 lettera d) della legge 27 dicembre 2019 n. 160 ai fini dell'applicazione IMU definisce che per area fabbricabile si intende 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248.
- Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;
- l'art. 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n. 203 del 30/9/2005, convertito in L. n. 248/2005, nonché l'art. 36, comma 2 del D. L. n.223/2006 convertito in L. n. 248/2006 interpretano il predetto comma 1, lett. b), art. 2 del D. Lgs. n. 504/92 e precisano che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è 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;
- sulla base dell'art. 5 comma 5 del D. Lgs. n.504/1992 espressamente richiamato dall'art. 13, comma 3 del D.L. n.201/2011, il valore impositivo ai fini IMU delle aree fabbricabili è costituito da quello 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;
- ai sensi del comma 6 dell'art. 5 del D. Lgs. 504/1992, espressamente richiamato dall'art. 13, comma 2 del D.L. n. 201/2011 ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della Legge 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera.

RILEVATO che il Comune di Quartu Sant'Elena è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 11/01/2000 pubblicato sul B.U.R.A.S. – parte terza n° 6 del 28/02/2000 con efficacia dal 28/02/2000.

PRESO ATTO CHE

- con deliberazione n° 26 del 08/3/2011 il Consiglio Comunale - sulla base della relazione redatta dal Settore Edilizia Privata in ordine al valore delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'I.C.I. per l'anno 2011, dalla quale risultano i valori venali, distinti per Zone Territoriali Omogenee individuate dal vigente P.U.C. - ha definito, per l'anno d'imposta 2011, il valore medio di mercato delle aree edificabili con effetto a decorrere dal 1° gennaio 2011;
- con deliberazione n°114 del 20/12/2024 il Consiglio Comunale ha confermato i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'IMU per l'anno 2025, come risultanti dalla tabella approvata con la Deliberazione del C.C. n. 26 del 08/3/2011 - avente ad oggetto "Valorizzazione delle aree edificabili del P.U.C. ai fini del calcolo I.C.I. per l'anno 2011" - dalla quale risultano i valori venali,



Comune di Quartu Sant'Elena

distinti per Zone Territoriali Omogenee individuate dal vigente P.U.C.

PRESO ATTO ALTRESI' che il "Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria", approvato con Deliberazione C.C. N.67 del 10/9/2020, non ha fissato specifici criteri per la ridefinizione dei valori di riferimento per l'applicazione dell'imposta di che trattasi.

CONSIDERATO che l'Ufficio Tecnico, valutata la stagnazione del mercato immobiliare, ritiene di confermare i valori venali indicati nella tabella allegata alla deliberazione del C.C. n. 26/2011 che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale";

RITENUTO OPPORTUNO, per quanto sopra, confermare ai fini IMU per l'anno 2026 i valori approvati con la deliberazione C.C. n. 26/2011 e confermati, da ultimo, con deliberazione C.C. n. 114 del 20/12/2024";

ACQUISITI sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli Artt. 49 e 147bis, del D.Lgs. 18/08/00, n. 267, e ss.mm.ii il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore Edilizia Privata, nonché il parere favorevole di regolarità contabile, espresso dal dirigente del Settore 2 Programmazione Economico Finanziaria, Controllo di Gestione, Controllo Partecipate.

PRESO ATTO che la proposta di deliberazione in oggetto è stata licenziata dalla 1ª Commissione Consiliare Permanente in data 16.12.2025, come da verbale agli atti.

DATO ATTO, altresì, che è stato acquisito il parere favorevole del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D.Lgs n. 267/00, T.U.E.L., e dell'art. 4, comma 4, del Regolamento Comunale sui controlli interni in ordine alla conformità del presente atto alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti.

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 recante "T.U.E.L delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" e ss.mm.ii.

VISTO lo Statuto Comunale.

SENTITO l'intervento dell'Assessore Salvatore Sanna, Consigliere e Consiglieri Comunali, come integralmente riportato nel verbale di seduta;

CON le votazioni come sopra riportate;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa

- 1) **DI CONFERMARE** i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini del calcolo dell'IMU per l'anno 2026, come risultanti dalla tabella allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, approvata con la Deliberazione del C.C. n. 26 del 08/3/2011 - avente ad oggetto "Valorizzazione delle aree edificabili del P.U.C. ai fini del calcolo I.C.I. per l'anno 2011" - dalla quale risultano i valori venali, distinti per Zone Territoriali Omogenee individuate dal vigente P.U.C.;
- 1) **DI DARE ATTO** che la determinazione dei valori di riferimento, non ha natura imperativa e, pertanto, in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale, l'approvazione dei valori di riferimento non impedisce al Comune di procedere al recupero dell'eventuale maggiore imposta;
- 2) **DI DICHIARARE**, con separata votazione, la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000, n°267, stante l'urgenza di dare attuazione al presente atto.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 80**

Ufficio Proponente: **Ufficio Amministrativo - Urbanistica, Edilizia Privata**

Oggetto: **Determinazione valori di riferimento aree edificabili - IMU 2026.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Amministrativo - Urbanistica, Edilizia Privata)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 14/11/2025

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)

Ing. Marco Loddo

Parere Contabile

SETTORE 2 - PROGRAMMAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA – CONTROLLO DI GESTIONE - CONTROLLO
~~PARTECIPATE~~

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 27/11/2025

Dirigente di Settore (firmato digitalmente)

Cossu Raffaele



Comune di Quartu Sant'Elena

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio Comunale

F.to MURGIONI Rita

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio Digitale del Comune di Quartu Sant'Elena, il giorno **17/12/2025** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al **01/01/2026**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267.

Quartu Sant'Elena, 17/12/2025

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

[X] Dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art 134, comma 4, D.Lgs 267/2000)

[] Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dieci giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio di questo comune

Pubblicazione all'albo pretorio di questo comune dal ____ al ____ (ai sensi dell'art 134, comma 3, D.Lgs 267/2000)

Il Segretario Generale

F.to Maggio Paolo

Copia Conforme all'Originale per uso interno amministrativo rilasciata il __/__/__

Il Funzionario Incaricato
