



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

(N. 191 DEL 05/12/2025)

OGGETTO: APPROVAZIONE TABELLA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AL FINE DEL CALCOLO DELL'IMU - ANNO 2024-2025-2026

L'anno **duemilaventicinque**, il giorno **cinque** del mese di **dicembre** nella sede del Comune alle ore **13:13** in videoconferenza mediante l'utilizzo di strumenti di comunicazione audio/visiva da remoto, si è riunita la Giunta Comunale nelle seguenti persone:

Cognome e Nome	Carica	Presente / Assente
IGNAZIO LOCCI	Sindaco	Presente
FRANCESCO GARAU	Vicesindaco	Presente
ELEONORA SPIGA	ASSESSORE	Assente
PASQUALE RENNA	ASSESSORE	Presente
GIANLUCA MEREU	ASSESSORE	Presente (in videoconferenza)
ROBERTA SERRENTI	ASSESSORE	Presente (in videoconferenza)

Presenti: 5

Assenti: 1

Presiede l'adunanza il Sindaco Ignazio Locci

Assiste alla seduta in videoconferenza, mediante utilizzo di strumenti di comunicazione audiovisiva a distanza, e cura la redazione del presente verbale il Segretario Comunale Dott. Daniele Macciotta

Il Sindaco, verificato il numero legale degli assessori assegnati e constatato che i partecipanti possano regolarmente intervenire alla riunione ed esprimere il proprio voto, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i partecipanti a deliberare sull'oggetto sopracitato;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione di seguito riportata corredata dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lg.vo n° 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lg.vo n° 267 del 18/08/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO lo Statuto Comunale;

CON VOTI unanimi favorevoli:

DELIBERA

1. Di approvare la proposta esplicitata in premessa corredata dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lg.vo n° 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. Di dichiarare la presente deliberazione, stante l'urgenza, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lg.vo n° 267/2000.

La seduta termina alle ore 13:29.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

Proposta di Deliberazione per la Giunta Comunale

Nr. 2730 del 05/12/2025

Servizio o Ufficio proponente	Settore Tecnico
Oggetto	APPROVAZIONE TABELLA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AL FINE DEL CALCOLO DELL'IMU - ANNO 2024-2025-2026

L'ASSESSORE

Richiamate le analoghe deliberazioni assunte nelle annualità precedenti di approvazione delle tabelle relative ai valori delle aree edificabili sulla base del Piano Urbanistico Comunale, al fine del calcolo dell'imposta comunale sugli immobili;

Richiamata la Delibera G.C. n. 08 del 16/01/2024 avente per oggetto: *"Approvazione tabella dei valori medi delle aree edificabili del Piano Urbanistico Comunale vigente al fine del calcolo dell'IMU - anno 2023.*

Considerato che:

- con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna nel 2006 è stato generato un blocco delle attività edificatorie sul territorio comunale di Sant'Antioco per tutte quelle zone urbanistiche in cui il P.P.R. imponeva l'inedificabilità fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al P.P.R. e al P.A.I.;
- con l'entrata in vigore della L.R. 23.04.2015, n. 8, art. 41, comma 4, era stata assentita l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, contigue al centro urbano, purché previsti nei piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale. Il termine temporale di cui alla suddetta legge è stato prorogato al 18.01.2021 con l'approvazione della L.R. 1/2021. L'art. 41, comma 4, recita ora: *"Nei comuni dotati di piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, è consentita l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, tutte contigue al centro urbano, e previsti nei piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 18 gennaio 2021, n. 1 in attuazione dell'articolo 13, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni"*;
- fino all'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I., ai sensi dell'art. 20 della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii., così come modificato con la L.R. 2019, non sono assentibili varianti allo strumento urbanistico generale, fatti salvi i casi espressamente elencati in legge;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

- con delibera n. 54 del 15/11/2022 il Consiglio Comunale ha adottato il nuovo piano urbanistico comunale (P.U.C.) in adeguamento al piano paesaggistico regionale (P.P.R.) e al piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) ex art. 20 della L.R. n. 45/1989 e ss.mm.ii.;

Rilevata la necessità di tener conto dell'effettivo blocco edificatorio, stabilitosi con l'entrata in vigore del P.P.R. Sardegna e del P.A.I., delle successive disposizioni di legge citate e in ultimo dello studio del nuovo PUC ancora in fase di approvazione definitiva viene rafforzata anche in virtù della necessità di evitare all'ente spese legali per contenziosi tributari, minacciati da quei contribuenti che, pur essendo proprietari di aree edificabili, non sono nelle oggettive condizioni di ottenere i prescritti titoli abilitativi alla trasformazione urbanistica ed edilizia, per via anche degli obblighi in capo all'ente di adeguamento del proprio strumento urbanistico alle indicazioni e prescrizioni dei predetti P.P.R. e P.A.I.;

Tenuto conto che:

- l'effettiva potenzialità edificatoria di un'area si misura in funzione dell'indice di edificabilità territoriale (area non pianificata ed urbanizzata – priva di piano attuativo) o dell'indice di edificabilità fondiaria (lotto in un piano di lottizzazione convenzionato - attuato). L'indice di edificabilità misura la volumetria urbanistica edificabile in funzione della superficie di riferimento;
- il valore venale di un'area è diretta conseguenza della capacità edificatoria della stessa volumetria edificabile;
- il principale parametro di riferimento per il calcolo del valore di un'area, per quanto desumibile dagli alinea precedenti, è il prezzo di libera commercializzazione a metro cubo edificabile (€/mc). Conseguentemente, il valore a metro quadrato di un'area, a parità di superficie, varia in funzione dell'indice fondiario;
- il valore di un'area, inoltre, può essere influenzato da altri fattori, quali: localizzazione; zona urbanistica di riferimento; presenza di servizi; caratteristiche costruttive previste dalle NTA degli strumenti urbanistici, etc;
- i valori per il calcolo dell'IMU devono intendersi come valori medi degli ambiti di riferimento interessati;
- per le aree ricadenti in Zona D, la valutazione viene effettuata a metro quadrato di superficie in quanto la superficie è il principale parametro di edificabilità;

Ritenuto di dover stabilire che:

- per le aree che saranno identificate come edificabili da eventuali varianti al vigente strumento urbanistico di pianificazione l'imposta si applicherà dalla data di approvazione da parte dell'amministrazione competente dello strumento urbanistico variato o nuovo;
- per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali nuovi strumenti urbanistici o varianti al P.U.C. vigente l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente l'adozione della variante;
- per le aree che siano rese inedificabili dagli strumenti urbanistici, il contribuente può richiedere il rimborso dell'imposta versata, dal giorno successivo all'approvazione del provvedi-



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

mento e entrata in vigore delle norme di salvaguardia, analogo principio si applica anche in caso di inedificabilità susseguente a disposizioni legislative;

- in caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettiva occupazione dell'immobile, con la conseguenza che la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato;

Ritenuto:

- di dover stabilire che nel caso in cui il valore di mercato dichiarato dal proprietario non sia inferiore di oltre il 10% di quello di stima e di cui alla successiva tabella la denuncia del proprietario debba essere accettata come veritiera;
- di dover stabilire che il valore assunto con la presente deliberazione per le zone F, sia considerato decorrente dal 2021;
- di dover rimandare a successivo atto l'aggiornamento dei valori, in seguito all'approvazione definitiva e conseguente pubblicazione sul BURAS del nuovo strumento di pianificazione (PUC in adeguamento al PPR e al PAI);

Dato atto che sulla proposta della presente deliberazione il Servizio Finanziario e Tributi dell'Ente e il Responsabile del Settore Tecnico hanno, in ordine alla sola regolarità tecnica e contabile, espresso ex art. 49 del DLGS n. 267/2000 ss.mm.ii. i pareri favorevoli;

Ritenuto di dover dare mandato:

- al Responsabile del Servizio Finanziario e Tributi dell'Ente affinché si proceda, ai fini della determinazione dell'imposta comunale sugli immobili, all'applicazione dei valori unitari così come determinati dal Responsabile del del Settore Tecnico -Servizio Urbanistica, nella tabella riportata nella parte dispositiva del presente provvedimento, sulla base della stima all'uopo predisposta anche se non materialmente allegata;
- al Responsabile del Settore tecnico - Servizio Urbanistica di concerto con gli altri Settori interessati, affinché predispongano una tabella dei lotti liberi relativi ai piani attuativi convenzionati in Zona C e in Zona F, con l'indicazione della volumetria edificabile, ai fini del calcolo del valore venale di ogni lotto per l'applicazione dell'IMU;

Dato atto che si rende necessario provvedere all'approvazione della tabella dei valori medi delle aree edificabili del piano urbanistico comunale vigente al fine del calcolo dell'IMU – anno 2025;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 30/12/2024, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario – triennio 2025/2027;



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

Visto il D.lg.vo n° 504/1992;

Visto lo Statuto Comunale;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 09/01/2025, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2025;

Visto il Decreto Legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto lo Statuto Comunale;

Propone alla Giunta Comunale

1. **Di recepire** le premesse quale parte integrante e sostanziale al presente dispositivo;
2. **Di approvare** i valori delle aree come riportato nella seguente tabella:

ZONA A CENTRO STORICO E ARCHEOLOGICO				
Zona urbanistica di riferimento (come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore)	Valore venale riferito al volume (€/mc)	Valore venale riferito alla superficie (€/mq)	Note esplicative e di calcolo	
Zona "A" – Centro Storico e Archeologico – Vincolata per Servizi – non soggette a IMU	-----	€ 4,00/mq	-----	-----
Zona A – Centro Storico	65,00 €/mc	65,00 €/mc x If mc/mq	If = indice fondiario di zona o sotto-zona	Il valore a mq di lotto è dato dal valore a mc per l'indice di edificabilità previsto dal Piano Particolareggiato
ZONA B COMPLETAMENTO RESIDENZIALE				
Zona urbanistica di riferimento (come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore)	Valore venale riferito al volume (€/mc)	Valore venale riferito alla superficie (€/mq)	Note esplicative e di calcolo	
Zona B – di completamento	70,00 €/mc	70,00 €/mc x If mc/mq	If = indice fondiario di zona o sotto-zona	Il valore a mq di lotto è dato dal valore a mc per l'indice di 3,00 mc/mq o indice inferiore a seconda della sotto zona "B"
Zona "B" – di completamento soggetta a piano attuativo	-----	10,00 €/mq	-----	-----
ZONA C ESPANSIONE RESIDENZIALE				
Zona urbanistica di riferimento (come delimitata dagli strumenti urbanistici in vigore)	Valore venale riferito al volume (€/mc)	Valore venale riferito alla superficie (€/mq)	Note esplicative e di calcolo	



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

Zona "C" – di espansione residenziale (aree fondiarie: lotti in piani attuativi convenzionati)	75,00 €/mc	75,00 €/mc x If mc/mq	If = indice fondiario di lotto da PdL	Il valore a mq di lotto è dato dal valore a mc per l'indice previsto per il relativo lotto dal Piano di Lottizzazione vigente
Zona "C-PEEP" – di espansione residenziale (aree fondiarie: lotti liberi nei PEEP)	57,50 €/mc	57,50 €/mc x If mc/mq	If = indice fondiario di lotto da PEEP	Il valore a mq di lotto è dato dal valore a mc per l'indice previsto per il relativo lotto dal Piano di Edilizia Economica e Popolare
Zona "C" – di espansione residenziale (aree territoriali in piani attuativi non approvati)	-----	€ 4,00/mq	Qualunque sia It= indice di edificabilità territoriale	Data l'attuale preclusione alla trasformazione, in virtù delle limitazioni di legge nelle more dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R., si assume il valore medio delle aree agricole.
ZONA D INDUSTRIALE - ARTIGIANALE				
Zona urbanistica di riferimento (come delimitata dagli strumenti urbanistici in fase di approvazione)	Valore venale riferito al volume (€/mc)	Valore venale riferito alla superficie (€/mq)	Note esplicative e di calcolo	
Zona "D1-PIP" – zona artigianale e commerciale (aree fondiarie: lotti PIP originario e ampliamenti)	-----	33,00 €/mq	Riferito alla superficie fondiaria	----- -----
Zona "D" – di espansione (aree territoriali in piani attuativi non approvati)	-----	€ 4,00/mq	-----	Data l'attuale preclusione alla trasformazione, in virtù delle limitazioni di legge nelle more dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R., si assume il valore medio delle aree agricole.
ZONE F – TURISTICHE				
Zona urbanistica di riferimento (come delimitata dallo strumento urbanistico adottato)	Valore venale riferito al volume (€/mc)	Valore venale riferito alla superficie (€/mq)	Note esplicative e di calcolo	
Zona "F" – di espansione residenziale (aree fondiarie: lotti in piani attuativi convenzionati)	150,00 €/mc	150,00 €/mc x If mc/mq	If = indice fondiario di lotto da PdL	Il valore a mq di lotto è dato dal valore a mc per l'indice previsto per il relativo lotto dal Piano di Lottizzazione vigente
Zona "F" – di espansione residenziale (aree territoriali in piani attuativi non approvati)	-----	€ 2,00/mq	-----	Data l'attuale preclusione alla trasformazione, in virtù delle limitazioni di legge nelle more dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R., si assume quale valore quello precedentemente approvato con delibera G.C. 77 del 31/05/2023



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

ZONE G – SERVIZI GENERALI				
Zona urbanistica di riferimento (come delimitata dallo strumento urbanistico adottato)	Valore venale riferito al volume (€/mc)	Valore venale riferito alla superficie (€/mq)	Note esplicative e di calcolo	
Zona "G" – di servizi generali (senza piano attuativo)	-----	€ 2,00/mq	-----	Data l'attuale preclusione alla trasformazione, in virtù delle limitazioni di legge nelle more dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R., si assume quale valore medio di un'area agricola di basso pregio

3. **di disporre che** nel caso in cui il valore di mercato dichiarato dal proprietario non sia inferiore di oltre il 10% di quello di stima la denuncia del proprietario debba essere accettata come veritiera;
4. **di dare atto che**, conseguentemente, i valori delle aree fabbricabili dichiarati ai fini dell'imposta comunale sugli immobili in misura non inferiore a quelli sopra determinati, salvo la sopra descritta tolleranza del 10% non sono soggetti ad accertamento in verifica;
5. **di dare mandato:**
 - al Responsabile del Servizio Finanziario e Tributi dell'Ente affinché si proceda, ai fini della determinazione dell'imposta comunale sugli immobili, all'applicazione dei valori unitari così come determinati dal Responsabile del Settore Tecnico -Servizio Urbanistica, nella tabella riportata nel precedente punto 2., sulla base della stima all'uopo predisposta anche se non materialmente allegata, tenendo opportunamente conto delle riduzioni applicabili allorché se ne rilevano le condizioni di applicazione;
 - al Responsabile del Settore tecnico - Servizio Urbanistica di concerto con gli altri Settori interessati, affinché predispongano una tabella dei lotti liberi relativi ai piani attuativi convenzionati in Zona C e in Zona F, con l'indicazione della volumetria edificabile, ai fini del calcolo del valore venale di ogni lotto per l'applicazione dell'IMU;
6. **di dare atto che** la presente proposta non comporta oneri finanziari.

redattore: CLAUDIO LEDDA

L'Assessore

FRANCESCO GARAU

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale
ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005*



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

IL SINDACO
IGNAZIO LOCCI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DANIELE MACCIOTTA