



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

(N. 136 DEL 05/08/2026)

OGGETTO: APPROVAZIONE TABELLA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AL FINE DEL CALCOLO DELL'IMU - AGGIORNAMENTO PER RETTIFICA CONGIUNTURALE ECONOMICA.

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **cinque** del mese di **agosto** nella sede del Comune alle ore **12:55** 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 (in videoconferenza)
FRANCESCO GARAU	Vicesindaco	Presente
ELEONORA SPIGA	ASSESSORE	Presente (in videoconferenza)
PASQUALE RENNA	ASSESSORE	Presente (in videoconferenza)
GIANLUCA MEREU	ASSESSORE	Presente
ROBERTA SERRENTI	ASSESSORE	Presente (in videoconferenza)

Presenti: 6

Assenti: 0

Presiede l'adunanza il Sindaco Ignazio Locci

Assiste alla seduta in sede, 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 13:01.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

Proposta di Deliberazione per la Giunta Comunale

Nr. 1863 del 05/08/2026

Servizio o Ufficio proponente	Settore Edilizia privata, Urbanistica, Patrimonio e Turismo
Oggetto	APPROVAZIONE TABELLA DEI VALORI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AL FINE DEL CALCOLO DELL'IMU - AGGIORNAMENTO PER RETTIFICA CONGIUNTURALE ECONOMICA.

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 in ultimo la delibera G.C. con la quale sono state approvate le tabelle dei valori medi delle aree edificabili del Piano Urbanistico Comunale vigente al fine del calcolo dell'IMU;

Ritenuto di dover procedere a un aggiornamento straordinario e a una revisione sistematica dei sopra citati valori medi, al fine di adeguarli alle mutate condizioni socio-economiche del territorio e alle contrazioni del mercato immobiliare di riferimento;

Considerato che:

1. Con l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna (P.P.R.) e del P.A.I. è stato generato un blocco delle attività edificatorie sul territorio comunale di Sant'Antioco per tutte quelle zone urbanistiche in cui imponeva l'inedificabilità fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali;
2. Il protrarsi delle attività di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I. a tutt'oggi inibisce di fatto l'attività di pianificazione attuativa e la successiva effettiva trasformazione delle aree territoriali non ancora convenzionate;
3. La necessità di tener conto dell'effettivo blocco edificatorio viene rafforzata anche in virtù della necessità di evitare all'Ente spese legali per contenziosi tributari, promossi da quei contribuenti che, pur essendo proprietari di aree formalmente edificabili, non sono nelle oggettive condizioni di ottenere i prescritti titoli abilitativi alla trasformazione urbanistica ed edilizia.

Valutato inoltre che il mercato dell'edilizia residenziale risente attualmente di nuovi e penalizzanti fattori



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

macroeconomici quali:

- **L'incremento dei tassi di interesse sui mutui:** le recenti politiche monetarie hanno determinato un drastico innalzamento dei tassi di interesse sui mutui fondiari ed edilizi, contraendo severamente il potere d'acquisto delle famiglie, limitando l'accesso al credito e riducendo drasticamente la domanda di nuove unità residenziali.
- **La contrazione demografica:** la scarsa crescita e il progressivo decremento della popolazione residente a livello locale riducono il fabbisogno strutturale di nuova edilizia residenziale, accentuando la staticità delle transazioni dei lotti di completamento ed espansione.
- **La pressione inflazionistica sui costi di costruzione:** l'inflazione ha generato un forte aumento dei costi delle materie prime e della produzione edilizia. In un mercato con prezzi di vendita degli immobili finiti statici o in calo, l'aumento dei costi di costruzione comprime il "valore di trasformazione" residuale del terreno nudo, determinando un oggettivo deprezzamento reale e nominale dei suoli edificabili.

Ritenuto pertanto

- in aderenza ai principi della dottrina estimativa e per ragioni di equità fiscale, di dover applicare un abbattimento prudenziale del 20% sui valori venali a volume (€/mc) e a superficie (€/mq) precedentemente determinati per i lotti urbanizzati e le aree fondiari ad edilizia privata delle zone A, B, C e F, equiparando invece i valori delle aree territoriali bloccate al valore agricolo medio per aree di basso pregio (€ 2,00/mq).
- in coerenza con la norma applicabile (vedi oltre) e con le considerazioni e valutazioni sopra svolte, di dover privilegiare, comunque, l'interesse a incentivare il versamento spontaneo da parte dei contribuenti purché non inferiore ai valori minimi sotto stabiliti e al contempo, rispetto ai precedenti periodi d'imposta, minimizzare il rischio di innesco di contenzioso a fronte di accertamenti per valori, precedentemente fissati a partire dal 2021 che potrebbero non essere in linea con la realtà del mercato immobiliare dell'epoca e attuale.

Visto l'art. 1, comma 777 della legge 160/2019, lettera d), il quale prevede che i comuni possono *"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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 01 del 08/01/2026, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per le annualità 2026/2028, successivamente aggiornato con deliberazione di G.C. n. 34 del 17/03/2026;

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

Visto lo Statuto Comunale;

Propone alla Giunta Comunale



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

1. **Di recepire** le premesse quale parte integrante e sostanziale al presente dispositivo.
2. **Di approvare** i valori medi delle aree edificabili come riportato nella seguente tabella aggiornata, calcolata sulla base della stima all'uopo predisposta dal Responsabile del Settore Servizi per il Territorio:

Zona urbanistica di riferimento	Valore riferito al volume (€/mc)	Valore riferito alla superficie (€/mq)	Parametri	Note esplicative e di calcolo
Zona "A" Centro Storico - Vincolata	—	€ 2,00/mq	—	Aree vincolate per Servizi - non soggette a IMU.
Zona "A" - Centro Storico	€ 52,00/mc	€ 52,00/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 previsto dal Piano Particolareggiato .
Zona "B" di completamento	€ 56,00/mc	€ 56,00/mc x If mc/mq	If = indice fondiario di zona o sotto-zona	Il valore a mq è dato dal valore a mc per l'indice di 3,00 mc/mq o inferiore a seconda della sottozona.
Zona "B" soggetta a piano attuativo	—	€ 56,00/mq	—	Valore ridotto per tenere conto dei maggiori costi finanziari di attuazione.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

Zona urbanistica di riferimento	Valore riferito al volume (€/mc)	Valore riferito alla superficie (€/mq)	Parametri	Note esplicative e di calcolo
Zona "C" espansione residenziale <i>(aree fondiarie lotti in PdL)</i>	€ 60,00/mc	€ 60,00/mc x If mc/mq	If = indice fondiario da PdL	Valore ricalcolato applicando l'abbattimento congiunturale del 20% in funzione del mercato dell'edilizia residenziale.
Zona "C-PEEP" espansione res. <i>(lotti liberi nei PEEP)</i>	€ 46,00/mc	€ 46,00/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 dal Piano di Edilizia Economica Popolare.
Zona "C" espansione residenziale <i>(aree territoriali senza piano approvato)</i>	—	€ 2,00/mq	Qualunque sia It = indice di edificabilità territoriale	Data la preclusione alla trasformazione nelle more dell'adeguamento o P.U.C./P.P.R., si assume il valore di area agricola di basso pregio.
Zona "D" artigianale/commerciale <i>(aree territoriali comprese nel PIP originario e ampliamenti)</i>	—	€ 26,40/mq	Riferito alla superficie fondiaria	Valore rettificato per contrazione degli investimenti indotta dall'incremento del costo del denaro.



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

Zona urbanistica di riferimento	Valore riferito al volume (€/mc)	Valore riferito alla superficie (€/mq)	Parametri	Note esplicative e di calcolo
Zona "D" <i>(aree territoriali non ricomprese nel PIP)</i>	—	€ 2,00/mq	—	Data la preclusione alla trasformazione nelle more dell'adeguament o P.U.C./P.P.R., si assume il valore di area agricola di basso pregio.
Zona "F" espansione residenziale <i>(aree fondiarie lotti in PdL)</i>	€ 120,00/mc	€ 120,00/mc x If mc/mq	If = indice fondiario da PdL	Il valore a mq di lotto è dato dal valore a mc per l'indice previsto dal Piano di Lottizzazione vigente.
Zona "F" espansione residenziale <i>(aree territoriali senza piano approvato)</i>	—	€ 2,00/mq	—	Data la preclusione alla trasformazione nelle more dell'adeguament o P.U.C./P.P.R., si assume il valore di area agricola di basso pregio.
Zona "G" servizi generali <i>(senza piano attuativo)</i>	—	€ 2,00/mq	—	Data la preclusione alla trasformazione nelle more dell'adeguament o P.U.C./P.P.R., si assume il valore di area agricola di basso pregio.

3. **Di disporre** che i valori di cui sopra, per le considerazioni esposte, che si ritengono valide anche per



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sulcis Iglesiente

i rispettivi anni, si applicano con riferimento ai periodi d'imposta ancora sottoponibili ad accertamento.

4. **Di disporre** che nel caso in cui il valore di mercato dichiarato dal proprietario non sia inferiore di oltre il 10% rispetto a quello di stima di cui alla sopra riportata tabella, la denuncia del proprietario debba essere accettata come veritiera e non soggetta 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 nella tabella riportata al punto 2.
6. **Di dare atto** che la presente proposta non comporta oneri finanziari per il bilancio comunale.

redattore: ERIKA FLORIS

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