

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che,

- con Delibera di Giunta Comunale n.28 del 09.04.2020 sono stati approvati i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria IMU per l'annualità 2020 che sostanzialmente confermava i precedenti valori senza incrementi alcuni e/o variabili ISTAT;
- con Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 28.07.2020 veniva approvato il regolamento relativo alla disciplina dell'Imposta municipale propria anno 2020;
- con Delibera di Consiglio Comunale n.30 del 29.09.2020 è stato approvato per l'anno di imposta 2020 il quadro delle aliquote per l'applicazione dell'IMU;

Dato atto che:

- il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal possesso di qualunque immobile, ivi comprese le aree edificabili per la cui definizione si richiama il citato Regolamento;
- la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili come disciplinato dall'articolo 1, commi 745-746-747, della legge n. 160/2019;
- ai sensi dell'art. 7 c.5 del vigente regolamento IMU, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Visto l'art. 59 comma 1° lettera g) del D.lgs. 15/12/1997 n°446 che prevede la facoltà per i Comuni, nell'ambito dell'autonomia regolamentare 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'insorgere di contenzioso;

Ritenuto di precisare che detti valori assumono carattere di soglia di riferimento e di indirizzo per l'attività di verifica da parte dell'Ufficio Tributi, in modo tale da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata, quali atti notarili, denunce di successione, perizie giurate, perizie di stima validate da accordi tra le parti, ecc., dai quali sia possibile evincere dei valori diversi;

Dato atto che i contribuenti che denunceranno un valore inferiore a quello individuato in tale tabella, dovranno fornire prova della congruità dello stesso a mezzo di apposita istanza inoltrata al protocollo dell'Ente, corredata di documentazione tecnica idonea (atti notarili, perizie giurate, ecc) e nella quale dovranno chiaramente e dettagliatamente esplicitare le motivazioni del presunto deprezzamento, in modo da consentire i relativi controlli e verifiche;

Vista la tabella contenente i valori a metro quadrato attribuiti alle singole aree omogenee, predisposta dall'Area Gestione del Territorio nell'anno 2020 ed allegata alla Delibera di G. C. n°28 del 09.04.2020, utilizzati per la determinazione dei valori ai fini dell'applicazione dell'IMU;

Dato atto che per gli anni intercorrenti tra il 2015 e il 2020, tali valori sono stati confermati, in considerazione che in questo triennio l'andamento del mercato in generale è stato estremamente negativo e pertanto non si è ritenuto di dover aggravare ulteriormente il carico fiscale sui contribuenti, e che nell'annualità 2019 vi è stata la sola aggiunta delle voci necessarie ad uniformare e meglio chiarire alcune aree omogenee che altrimenti risultano di difficile applicazione, senza per questo apportare aggravii o aumenti nei valori, rispetto a quanto già Deliberato negli anni scorsi;

Atteso che con Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 30.01.2020 divenuta esecutiva il 17.02.2020, pubblicata su BURA ordinario n.8 del 26.02.2020, è stato adottato in Nuovo Piano Regolatore della Città di Pianella, che ha previsto la rimodulazione degli indici per zona e soprattutto l'introduzione di nuove sottozone omogenee per tipologia insediativa sia nelle zone B, C e D tali da rendere necessaria la valutazione dei parametri economici di riferimento alla tassazione IMU;

Vista la tabella A allegata alla Del. di G.C. n.28 del 09.04.2020, inerente i valori a metro quadrato attribuiti alle singole aree omogenee, da utilizzare per la determinazione del valore venale delle aree edificabili, predisposta

dall'Area Gestione del Territorio;

Visto lo Statuto del Comune di Pianella ;

Visto il Decreto legislativo n. 267/2000.

Visto il Decreto Legislativo 30/12/1992 n° 504.

Visto il Decreto Legislativo 15/12/1997 n°446.

Visto il D.L. 06/12/2011 n°201 , convertito con modificazioni nella Legge 22/12/2011 n°214.

Visto il vigente Regolamento IUC;

Visti i pareri espressi a mente dell'art. 49 - 1° comma del decreto legislativo n. 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi di legge

DELIBERA

1. **dare atto** che le premesse formano parte integrante della presente Deliberazione;
2. **di approvare** la seguente **tabella A** predisposta dall'Area Gestione del Territorio relativa ai valori omogenei delle aree fabbricabili e delle aree oggetto di varianti parziali al PRG inerenti Programmi Complessi di iniziativa privata;
3. **di stabilire** che i valori riportati nell'allegata tabella A, sono quelli di riferimento delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale propria (IMU);
4. **di stabilire** che tali valori sono applicabili per l'anno 2021 sull'intero territorio comunale, ed in riferimento alle nuove sottozone dall'adozione del nuovo PRG mediante atto deliberativo di consiglio comunale n.5 del 30.01.2020;
5. **di precisare** che detti valori assumono carattere di soglia di riferimento e di indirizzo per l'attività di verifica da parte dell'Ufficio Tributi, in modo tale da poter essere disconosciuti in presenza di atti e documenti di natura pubblica o privata, quali atti notarili, denunce di successione, perizie giurate, perizie di stima validate da accordi tra le parti, ecc., dai quali sia possibile evincere dei valori diversi;
6. **di precisare** che i contribuenti che denunceranno un valore inferiore a quello individuato in tale tabella, dovranno fornire prova della congruità dello stesso a mezzo di apposita istanza inoltrata al protocollo dell'Ente, corredata di documentazione tecnica idonea (atti notarili, perizie asseverate, ecc) e nella quale dovranno chiaramente e dettagliatamente esplicitare le motivazioni del presunto deprezzamento, in modo da consentire i relativi controlli e verifiche;
7. **di demandare** al Responsabile dell'Area Gestione del Territorio l'adozione dei successivi adempimenti;
8. **di demandare** al Responsabile dell'Area Finanziaria l'adozione dei successivi adempimenti;
9. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 comma 4) del D.Lgs. 267/2000 ed ss.mm.ii., in considerazione dell'urgenza legata ai tempestivi adempimenti successivi;
10. che avverso il predetto provvedimento è possibile presentare ricorso giurisdizionale al TAR Abruzzo entro 60 giorni dall'avvenuta pubblicazione ai sensi dell'art.29 del D. Lgs. 02/07/2010, n.104 e ss.mm.ii. o in alternativa ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni dall'avvenuta pubblicazione, ai sensi dell'art.8 del DPR n.1199 del 24.11.1971.

TABELLA A allegata alla Delibera di Giunta Comunale n..... del

ZONA	SIMBOLO	COMMENTI	VALORE a mq
Agricola	E		Reddito Domenic. x multipl. Vigente (come da art. 5 D.Lgs 504/92)
Centro Storico	A	porzioni di aree scoperte ricadenti all'interno del perimetro del centro storico, non destinate a strade, parcheggi o spazi pubblici, per le quali il P. di R.. consente la realizzazione di manufatti.	€ 6,46
Di recupero patrimonio edilizio - Urbanistico, limitrofa al centro storico	A1	aree o porzioni di aree scoperte ricadenti all'interno del perimetro delle zone A1, non destinate a strade, parcheggi o spazi pubblici, al servizio di edifici nei quali sono consentiti ampliamenti e sopraelevazioni, applicando al lotto stesso o porzione di esso l'indice di edificabilità fondiaria pari a 1,50 mc/mq.	€ 19,34
Di recupero patrimonio edilizio - Urbanistico, limitrofa al centro storico	A1	aree o porzioni di aree scoperte individuate dal Piano di Recupero delle Zone A1, dove è possibile realizzare un nuovo fabbricato o porzioni di esso con un indice fondiario pari a 1,50 mc/mq.	€ 73,40
Residenziale di completamento	B1	con indice fondiario pari a 1,5 mc/mq	€ 73,40
Residenziale di completamento	B2	con indice fondiario pari a 1,0 mc/mq	€ 48,35
Parcheggi, strade e urbanizzazioni pubbliche in genere in zona B2	B2	aree per urbanizzazioni pubbliche da cedere gratuitamente al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo, la cui volumetria corrispondente può essere utilizzata ai fini edificatori con indice fondiario pari a quello della zona B2, ovvero 1,00 mc/mq.	€ 48,35
Residenziale di completamento estensivo	B3	aree ricadenti nel precedente PRG in zona agricola che per continuità di edificazione e per presenza delle urbanizzazioni primarie hanno di fatto perso la caratteristica tipica della zona agricola – con indice fondiario lf 0,45 mc/mq	€ 21,75
Residenziale nuclei periurbani già edificati e sa edificare	B4	Nuclei periurbani e fasce territoriali posti a ridosso dell'agglomerazione densa e del continuum urbanizzato ovvero, quelle fasce di territorio dove la città e la campagna vengono a contatto diretto e che si trovano oggi ad ospitare la maggior parte della crescita urbana – con indice fondiario lf 0,35 mc/mq	€ 16,90
Parcheggi pubblici ricadenti in tutte le zone urbanistiche, tranne le Zone B2	P	aree soggette ad esproprio - Inedificabili	€ 3,20
Strade pubbliche e marciapiedi ricadenti in tutte le zone urbanistiche, tranne le Zone B2		aree soggette ad esproprio - Inedificabili	€ 3,20
Espansione residenziale	C1	Sono aree destinate a nuova edificazione "libera" a carattere residenziale privato si attuano con intervento diretto mediante Permesso di Costruire Convenzionato avente indice fondiario lf = 0,80 mc/mq;	€ 32,23
Espansione semintensiva residenziale	C2	Sono aree destinate a nuova edificazione "libera" a carattere residenziale privato si attuano con intervento diretto mediante Permesso di Costruire Convenzionato avente indice fondiario lf = 0,80 mc/mq;	€ 30,00
Residenziale residuale ex ambito PP ristrutturazione urbanistica -ambientale	C3	Sono aree residuali limitrofe alle zone edificate del centro abitato di Cerratina con indice di fondiario lf = 1,00 mc/mq	€ 42,98
Residenziale a normativa speciale ex ambito P.P.	C4	Zone funzionali ex ambito P.P. già edificate ad uso residenziale da sottoporre a riqualificazione, non è prevista la nuova edificazione	€ 6,45
Produttiva e Terziario	D1 - D2 -D3- D4	Lotti produttivi	€ 21,50
Commerciale ricettiva ricreativa e turistica	D5	Per insediamenti direzionali, ricreativi ricettivi e turistici con indice di fondiario lf = 1,20 mc/mq	€ 30,00
Produttive Varianti SUAP ex art. 8 DPR n.160/2010	SUAP	Ricomprende tutte le aree assoggettate a varianti puntuali SUAP pertanto dovranno essere assimilate alle sottozone proposte in variante. A titolo esemplificativo per un intervento in variante alla zona agricola in D1 si applica la tariffa comparata della relativa zona omogenea	Valore Comparato sottozona omogenea
Sottozona Mista Residenziale Produttiva e servizi privati –	RIQ	Ricomprende le aree ex D-D1 che attualmente non risultano dismesse o dismettibili per cessazione dell'attività produttive da riqualificare	€ 21,50

riqualificazione urbanistica			
Verde di salvaguardia	F1	assimilabile alle aree agricole	Reddito Domenic. x multipl. Vigente (come da art. 5 D.Lgs 504/92)
Verde pubblico attrezzato	F2	verde pubblico, parchi, attrezzature per il tempo libero, parchi giochi, ecc.	€ 9,66
Parchi urbani, attrezzature sportive, impianti ricettivi	F3	attrezzature per il tempo libero, per le attività sportive al coperto e scoperto, ecc.	€ 16,12
Aree per l'istruzione		soggette a solo intervento pubblico	€ 6,46
Aree per attrezzature di interesse comune		soggette ad intervento pubblico o da parte di soggetti privati assimilabili al pubblico.	€ 12,70
Area di rispetto cimiteriale		inedificabile - assimilabile alle aree agricole	Reddito Domenic. x multipl. Vigente (come da art. 5 D.Lgs 504/92)
Piano per l'Edilizia Economica Popolare e Residenziale Pubblica	P.E.E.P. P.E.E.R.P.	In dette aree non viene attribuito un valore singolo alle varie destinazioni che vi si trovano (lotti edificabili, viabilità, parcheggi, verde pubblico e servizi), in quanto l'edificazione all'interno delle stesse è subordinata al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato per la realizzazione congiunta sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici residenziali, per cui non esiste un mercato di soli lotti edificatori, se non accompagnato anche da un mercato di aree per le urbanizzazioni e per i servizi . Da ciò ne viene che il valore delle aree in dette aree omogenee è stato determinato unitariamente e comprende sia il costo del lotto edificatorio e sia la incidenza delle urbanizzazioni e dei servizi.	€ 32,23
VALORI DA UTILIZZARE SINO AD ADOZIONE DEL NUOVO PRG per le sottozone rientranti nel PIANO PARTICOLAREGGIATO FRAZIONE CERRATINA	SUB COMPENSORI C2	Sono aree destinate a nuova edificazione "libera" a carattere residenziale privato. Tutte le aree incluse in un singolo comprensorio hanno medesimo valore, indipendentemente dalla specifica destinazione indicata nelle tavole in ragione del vincolo di intervento unitario di cui l'art. 16 delle NTA del Piano Particolareggiato (Permesso di Costruire Convenzionato).;	€ 42,98
	SUB COMPENSORI C1	Sono aree destinate a nuova edificazione a carattere residenziale (Edilizia Economica e Popolare Convenzionata). Tutte le aree incluse in un singolo comprensorio hanno medesimo valore, indipendentemente dalla specifica destinazione indicata nelle tavole in ragione del vincolo di intervento unitario di cui l'art. 16 delle NTA del Piano Particolareggiato (Permesso di Costruire Convenzionato).	€ 32,23
	ZONA COMMERCIALE RICETTIVA RICREATIVA	Sono aree destinate ad interventi di attrezzature direzionali e ricettive-turistiche. Tutte le aree incluse in un singolo comprensorio hanno medesimo valore, indipendentemente dalla specifica destinazione indicata nelle tavole in ragione del vincolo di intervento unitario di cui l'art. 18 delle NTA del Piano Particolareggiato (Permesso di Costruire Convenzionato).	€ 32,23
	ZONE RESIDUALI RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO AMBIENTALE	Sono aree edificabili il cui indice fondiario è pari a quello delle zone B2 (1,00 mc/mq). L'art. 15 delle NTA impone la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie individuate nelle tavole di Piano e facenti parte dei singoli lotti, consentendo l'utilizzo della volumetria corrispondente con un indice pari a quello del lotto principale, ovvero la monetizzazione degli stessi, quando non vi sono aree da cedere, applicando alla volumetria realizzabile lo standard di mq 35,5 mq/ab;	€ 48,35
	PARCHEGGI PUBBLICI STRADE VERDE PUBBLICO (nelle zone Produttive e Residenziali di Ristrutturazione Urbanistico-Ambientale)	aree per urbanizzazioni pubbliche da cedere gratuitamente al Comune prima del rilascio del titolo abilitativo, la cui volumetria corrispondente può essere utilizzata ai fini edificatori con indice fondiario pari a quello della zona B2, ovvero 1,00 mc/mq	€ 19,38
	PARCHEGGI PUBBLICI	Le aree con questa destinazione (esterne ai Compensori) sono inedificabili	€ 3,20

	AREE A NORMATIVA SPECIALE	Sono aree sostanzialmente già edificate e gli edifici esistenti in esse sono destinati al recupero edilizio attraverso un incentivo volumetrico "una Tantum". Non vi sono vincoli di cessione	€ 19,38
	ZONA PRODUTTIVA	Sono aree destinate alla realizzazione di impianti produttivi. Esse sono analoghe alle Zone D2 del PRG con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,60 mq/mq. L'art. 17 delle NTA impone la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie individuate nelle tavole di Piano, consentendo l'utilizzo della volumetria corrispondente con un indice pari a quello del lotto principale, ovvero 0,60 mq/mq;	€ 21,50
	VERDE PRIVATO	assimilabile alle aree agricole	Reddito Domenic. x multipl. Vigente (come da art. 5 D. Lgs 504/92)
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (V)	Le aree con questa destinazione (esterne ai Comprensori) destinate a parchi, attrezzature per il tempo libero, parchi giochi, ecc., sono analoghe alle zone F2 del PRG (art.20 NTA del P.P.)	€ 9,66

PROGRAMMI COMPLESSI IN VARIANTE AL P.R.G. (INDICE FONDIARIO SU AREE AL NETTO DELLE CESSIONI)			
DITTA PIROCCO DANTE. PRATICA V 248/2010	Programma Integrato di Intervento	IF 1.00	€ 48,35
DITTA CHIAVAROLI GABRIELE PRATICA V 75/2007	" "	IF 0.49	€ 23,30
DITTA NICOLA COLETTA PRATICA V 175/2004	" "	IF 1.00	€ 48,35
DI GIAMBERARDINO GIULIO PRATICA V 2006/109.	" "	IF 0.79	€ 37,53
DI GREGORIO CLAUDIO E LUCIANO PRATICA V 59/2010	" "	IF 2.1917	€ 105,95
DITTA DI MASSIMO / MORELLI PRATICA V 16/2004	" "	IF 1.00	€ 48,35
DITTA EDILIZIA 2M. PRATICA V 41/2006	" "	IF 0.40	€ 19,00
DITTA MIZAR srl (PRATICA V 180/2010)	" "	IF 1.92	€ 92,83
DITTA NAVELLI ASSUNTA PRATICA V 128/2006.	" "	IF 0.70	€ 34,84
DITTA PAVONE ARCH. GOFFREDO PRATICA V 123/2006.	" "	IF 1.26	€ 57,95
DITTA PELUSI. PRATICA V 267/2006.	" "	ZONA PRODUTTIVA Vedi zone D1 e D2	€ 21,50
DITTA PIETRANGELO ANTONELLA E D'AMBROSIO ORAZIO PRATICA V 150/2009	" "	IF 0.50	€ 24,17
DITTA SPINOZZI PRATICA V 196/2007	" "	IF 0,08	Reddito Domenic. x multipl. Vigente (come da art. 5 D. Lgs 504/92)
DITTA TORO GIULIANO PRATICA V 66/2008.	" "	IF 0.68	€ 31,84
DITTA GIANSANTE FRANCO PRATICA V 166/2011	" " "ITACA"	IF 0.27	€ 13,00
DITTA GIANSANTE FRANCO PRATICA V 166/2011	" " "ULISSE"	IF 0,187	€ 9,00
DITTA D'ADDARIO MASSIMO ED ALTRI Pratica V 155/2011	" " C.da Salmacina	IF 0,54	€ 26,10
DITTA DI GIROLAMO ED ALTRI Pratica V 257/2010 Sub-Comparto PEEP	" " San Nicola Capoluogo	IT 0,75 50% edilizia libera e 50% edilizia a libero mercato	€ 36,26
DITTA CO.NO IMMOBILIARE SRL Pratica V 216/2010	" " area in località Collecincero	IF 0,34	€ 16,44

DITTA SABLONE ENZO Pratica V 80/2011	“ “ Coste dell'Olmo	IF 0,11	€ 5,32
DITTA CASTAGNOLA MELCHIORRE G. E P. Pratica V 191/2011	“ “ C.da Astignano	IF 0,40	€ 19,34
DITTA COSTRUZIONI CO.NO. SRL Pratica V 189/2011	“ “ Residenze San Martino	IF medio 0,84	€ 40,16
DITTA FAIETA PAOLO E CHIARIERI MARGHERITA Pratica V 113/2011	“ “ Margherita	IF medio 0,78	€ 37,71

ACCORDI DI PROGRAMMA COMPORTANTI VARIANTE DI ZONIZZAZIONE			
--	--	--	--

DITTA MANNELLA FRANCO PRATICA V 226/2012	ACCORDO DI PROGRAMMA SPAZIO CULTURALE	UT 0.06	€ 2,90
---	--	---------	--------

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Sindaco
MARINELLI SANDRO

Segretario Comunale
Dott.ssa Marzia D'Incecco
