



COMUNE DI TARANTO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 60 del 24/03/2023

OGGETTO: AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU DI CUI ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 74 DEL 29 APRILE 2010.

L'anno duemilaventitre, il giorno ventiquattro del mese di Marzo alle ore 09:00, nella Sede delle Adunanze Consiliari di Palazzo di Città, si è riunito il Consiglio Comunale, per trattare vari argomenti compreso quello di cui all'oggetto.

Alla Prima convocazione della Pubblica seduta, partecipano i Sigg. Consiglieri che all'appello nominale risultano:

	Nome	P	A		Nome	P	A
1	Melucci Rinaldo		X	18	Lenti Antonio	X	
2	Bitetti Pietro	X		19	Liviano - D'arcangelo Giovanni		X
3	Abbate Luigi	X		20	Lo Muzio Goffredo	X	
4	Battista Francesco		X	21	Lo Noce Lucio	X	
5	Battista Massimo	X		22	Lussoso Angelica	X	
6	Boshnjaku Fatbardha	X		23	Mazzariello Michele	X	
7	Brisci Salvatore		X	24	Mignolo Patrizia		X
8	Castronovi Pietro Paolo	X		25	Musillo Vincenzo		X
9	Casula Carmela		X	26	Odone Mario	X	
10	Contrario Luca	X		27	Papa Valerio	X	
11	Cosa Francesco		X	28	Patano Michele	X	
12	De Martino Michele		X	29	Pittaccio Elena	X	
13	Di Cui Massimiliano		X	30	Stellato Massimiliano		X
14	Di Gregorio Vincenzo	X		31	Toscano Tiziana		X
15	Festinante Cosimo		X	32	Tribbia Adriano	X	
16	Fusco Giuseppe	X		33	Vietri Giampaolo		X
17	Fornaro Stefania	X					

PRESENTI: 19 ASSENTI: 14

Presiede il Dott. Pietro BITETTI, nella sua qualità di Presidente del Consiglio, che accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Assiste il Segretario Generale Avv. Antonello LANGI.

Relazione il dott. arch. Cosimo Netti, nella qualità di Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica – Demanio Marittimo – Grandi Progetti sulla base dell'istruttoria effettuata dai competenti uffici e servizi comunali ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 e 147-bis T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n° 267/2000 e ss.mm. e ii..

Premesso:

- che il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, “Riordino della finanza locale degli enti territoriali, a norma dell’art. 4 della legge n. 421/1992”, all’art. 1, comma 1 e 2, disciplina rispettivamente nel seguente modo:
 - c. 1 *A decorrere dall’anno 1993 è istituita l’imposta comunale sugli immobili (I.C.I.);*
 - c.2 *Presupposto dell’imposta è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l’attività dell’impresa;*
- che l’art. 2, del medesimo D.Lgs., nell’elevare l’opportuno distinguo tra aree fabbricabili e non, al comma 1, lett. b), recita come di seguito riportato: *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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell’articolo 9, sui quali persiste l’utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l’esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all’allevamento di animali;*
- che l’art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92, disciplina le aree fabbricabili stabilendo che il valore è costituito da quello venale in comune commercio dal 1° gennaio dell’anno d’imposizione, avendo riguardo della 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;
- che l’art 59, comma 1 lett. G) del Decreto legislativo 15 dicembre 1977 n° 446 prevede la podestà dei Comuni 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’insorgenza di contenzioso;
- che l’art. 5, comma 6, nel menzionare tra le aree fabbricabili soggette ad imposta, statuisce che *“in caso di utilizzazione edificatoria dell’area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero ... 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”;*
- che l’art. 5, comma 7, regola il valore dei terreni agricoli, stabilendo che esso è costituito da quello che risulta applicando all’ammontare del reddito dominicale risultante in Catasto, vigente dal 1° gennaio dell’anno d’imposizione, un moltiplicatore pari a settantacinque, oltre gli eventuali coefficienti di rivalutazione (ex art. 3 c. 5 L. 662/95);

- che il D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, all'art. 59, comma 1, dispone nel modo che segue: *“con regolamento adottato a norma dell'art. 52, i comuni possono: ... lett. g) 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'insorgenza di contenzioso”*;
- che l'art. 8 Regolamento IMU del Comune di Taranto n. 33 del 8/04/2021 recita: *“Per le aree fabbricabili, il valore è quello 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; (comma 1); Al fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva periodicamente e per zone omogenee, i valori medi orientativi di mercato delle aree edificabili site nel territorio comunale (comma 2);*

Considerato:

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale del 9 settembre 1974, n. 324, fu adottata la vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Presidente della Regione Puglia del 20 marzo 1978, n. 421;
- che il suddetto PRG fu dichiarato conforme ai contenuti della legge regionale 31 maggio 1980, n. 56, con deliberazione della Giunta regionale del 23 marzo 1989, n. 1185;
- che con Deliberazione di Consiglio Comunale del 06 giugno 2019, n. 108, è stato adottato il Documento Programmatico Preliminare (DPP), propedeutico alla formazione del P.U.G.;
- che questo C.E. ha in corso la redazione del nuovo strumento urbanistico generale P.U.G.;
- che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 74 del 29 Aprile 2010 è stata approvata la “Relazione di stima dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI” e determinato “i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI; in tale Delibera di Giunta Comunale n. 74 del 29 Aprile 2010, il territorio comunale è stato suddiviso in 21 micro-zone omogenee, rispecchiando le zone OMI dell'Osservatorio sul Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per ogni microzona sono stati determinati i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI (ora IMU), indicati in euro al metro quadro e che la determinazione di tali valori di riferimento, ai sensi della Delibera, ha tenuto conto di:
 - *“Prescrizioni previste dal PRG vigente della Città e, in particolare, delle destinazioni d'uso ammesse e degli indici di edificabilità, dai quali dipende l'effettivo sfruttamento delle aree”*;
 - *“Indirizzi emanati dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n. 65 del 20 Dicembre 2007, con la quale sono state tracciate le linee programmatiche per il contenimento dell'espansione urbanistica del territorio e per l'avvio del PUG, stabilendo che in attesa dell'elaborazione del DPP, l'espansione dovrà essere contenuta nel limite della città consolidata, già servita dalle urbanizzazioni, favorendo la riqualificazione del territorio comunale costruito. Pertanto le aree edificabili ricadenti nella città consolidata sono da considerare ad immediata edificabilità, sempre nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, mentre tutte le aree esterne a tale perimetrazione sono ad “attuabilità differita” per scelta programmatica del Consiglio Comunale e in conseguenza delle esplicitazioni che la nuova pianificazione urbanistica generale (PUG) dovrà prevedere;*

- *“Valori di mercato ricavati da atti di compravendita delle aree e ove carenti o mancanti da diverse fonti informative con anni di riferimento precedenti al 2010;*
- *“Coefficienti di riduzione per tutte quelle situazioni urbanistiche, civilistiche e di fatto che inevitabilmente incidono sul valore dell’area, che determinano in maniera “oggettiva” una riduzione di valore”;*
- *“Coefficiente di riduzione per le “aree preordinate all’adozione di appositi piani attuativi non ancora adottati dal Consiglio Comunale ricadenti all’esterno alla “città consolidata” (edificabilità di fatto limitata o solo potenziale, anche per effetto delle indicazioni contenute nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 20/12/2007). È il caso di aree che pur possedendo una potenzialità edificatoria questa si estrinseca solo in anni successivi per impedimenti di tipo giuridico – urbanistico – amministrativo”;*
- che nel corso degli anni sono sopravvenute normative, leggi e piani territoriali sovraordinati che hanno determinato variazioni significative in ordine all’uso e alla trasformazione del territorio quali:
 - *Area denominata Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.), da sottoporre ad interventi di caratterizzazione e in caso di inquinamento, ad attività di messa in sicurezza, bonifica, ripristino ambientale e monitoraggio giunto Decreto Ministeriale del 10.01.2000;*
 - *Deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).*
 - *“P.A.I.”: Piano di Assetto Idrogeologico istituita dall’Autorità di Bacino della Regione Puglia del 29/06/2006 n. 233;*
 - *Adozione variante assetto idraulico: Variante salina Piccola: “Progetto di Variante al Piano di Bacino stralcio Assetto idrogeologico (P.A.I.) assetto idraulico”, in località Salina Piccola, adottato con Decreto dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale n. 378 del 11.06.2019;*
 - *Adozione variante rischio frane e rischio idraulico: conferenza istituzionale permanente delibera n. 44 del 20/12/2019;*
 - *Approvazione modifica definitiva di perimetrazioni e/o classificazione delle aree a pericolosità geomorfologica del Piano Stralcio per l’Assetto idrogeologico – Assetto Geomorfologico*
 - *PNR Mar Piccolo L.R. 30/2020;*

determinando la necessità di dover adeguare lo strumento urbanistico vigente P.R.G. Piano Regolatore Generale, approvata con Decreto del Presidente della Regione Puglia del 20 marzo 1978, n. 421;

- che il mercato immobiliare di riferimento (anni 2008 – 2010), analizzato nella relazione esplicativa allegata alla Delibera del 2010, si è evoluto e modificato anche in relazione della attuale emergenza sanitaria;
- che il mancato aggiornamento dei valori di riferimento delle aree fabbricabili dal 2010, in relazione al mancato recepimento nella Delibera di leggi e piani territoriali sovraordinati che hanno determinato variazioni significative in ordine all’uso e alla trasformazione del territorio quali, all’aggiornamento della pianificazione urbanistica, all’andamento del mercato immobiliare, ha generato un cospicuo numero di contenziosi che ha visto numerosi annullamenti o rettifiche degli accertamenti;

Dato atto:

- che “la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili rappresenta una mera facoltà dell’Ente al fine della autolimitazione del potere di accertamento e ha lo scopo di ridurre al massimo l’insorgenza del contenzioso, sulla base del fatto che chi versa nei termini previsti per un valore imponibile calcolato, facendo riferimento ai valori individuati dal Comune, è a conoscenza a priori, che non riceverà l’accertamento, sempre che il contribuente non abbia dichiarato negli anni precedenti il valore dell’area in misura superiore e che nel frattempo l’area non abbia subito modificazioni rilevanti agli effetti del valore commerciale; chi, invece, versa per un valore imponibile più basso, rispetto a quello individuato dal Comune, è a conoscenza a priori, che potrà essere sottoposto ad accertamento”;
- che la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU fornisce ai cittadini un valore di riferimento utilizzabile per il calcolo per aree fabbricabili, e costituisce un importante strumento di deflazione del contenzioso, in un settore particolarmente delicato in quanto potenzialmente privo di riferimenti certi e oggettivi per la determinazione della base imponibile;
- che la determinazione dei valori di riferimento semplifica i rapporti fra il cittadino contribuente e il Comune, in modo da permettere al Comune, in luogo della tradizionale azione repressiva e sanzionatoria, di realizzare una attività costante di supporto ai cittadini nell’atto di adempiere correttamente e agevolmente agli obblighi tributari;
- che la fissazione dei valori di riferimento delle aree, unitamente al completo reperimento dei dati di riferimento, comporta anche una predeterminazione del gettito IMU derivante dalle aree fabbricabili, a tutto vantaggio delle casse comunali;
- che una definizione e adeguamento dei valori all’attualità del mercato comporterà una riduzione dei contenziosi in essere, ad oggi particolarmente numerosi;
- che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, pur non avendo natura imperativa, tuttavia è assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali utilizzabili quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al cosiddetto redditometro (Sentenza n. 15461 del 30/06/2010 Corte di Cassazione, Sez. Tributaria - ordinanza 754 del 19 gennaio 2021 Corte di Cassazione);

Evidenziato:

- che il raggiungimento dell’obiettivo della giusta tassazione produce equità fiscale, lotta all’evasione, rispetto del cittadino;
- che si ritiene opportuno non procedere a nuovo studio del mercato immobiliare, alla luce della redazione del nuovo PUG, stante l’eccessivo dispendio di risorse economiche e umane che tale indagine richiederebbe e vista l’urgenza di risolvere i numerosi contenziosi in corso, ma essendo necessario l’aggiornamento della Delibera di Giunta Comunale n. 74/2010, all’applicazione di opportuni coefficienti
- di riduzione in funzione delle variazioni intervenute nel quadro legislativo e normativo in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica e del mercato immobiliare;

VISTO lo Statuto Comunale ed il Regolamento Comunale di Contabilità;
 VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm. e ii.;
 VISTA la legge 6 agosto 1967, n. 765;
 VISTO il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
 VISTA la legge regionale del 31 maggio 1980, n. 56 e ss.mm. e ii.;
 VISTA la Delibera di Giunta Regionale del 13 novembre 1989, n. 6320;
 VISTA la legge regionale del 27 luglio 2001, n. 20 e ss.mm. e ii.;
 VISTA la legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii.;
 VISTO il D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267 e ss. mm. e ii.;
 VISTO il D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm. e ii.;

ATTESTATA la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi degli artt. 147 e 147-bis, TUEL n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

Considerato che per quanto sopra esposto, è possibile sottoporre al Consiglio Comunale, l'approvazione della succitata proposta;

Tutto quanto sopra premesso, considerato, dato atto, ed evidenziato,

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

- 1) DI APPROVARE la relazione esposta dal Dott. Arch. Cosimo NETTI in qualità di Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica – Demanio Marittimo – Grandi Progetti, riportata nella parte preambolare del presente provvedimento, che costituisce parte integrante, sostanziale del presente atto e motivazione dello stesso a norma della legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii.;
- 2) DI APPROVARE la nuova “Relazione di stima dei Valori di Riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU”;
- 3) DI DETERMINARE per l'anno 2022, e annualità non prescritte, il valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU, come indicato nelle tabelle riportate all'interno della “Relazione di Stima dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU” di seguito specificato: *Tabella 1 - Zone Omogenee; Tabella 2 – Coefficienti di Riduzione “Aree Esterne/Interne alla città consolidata”; Tabella 3 - Coefficienti di Riduzione “Vincoli Ambientali e/o puntuali”;*

Tab. 1 - Tabella dei valori di riferimento delle aree fabbricabili aggiornata al 2022 secondo le varie aree omogenee (TABELLA 2022):

Zona	Localizzazione	Periplo	Aggiornamento 2022			
			Residenziale	Direzionale Commerciale	Produttiva	Attrezzature e Servizi
1	Centrale	VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA	234,65	88,92	46,05	50,24
2	Centrale	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, UMBERTO I, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	219,65	88,92	46,05	44,01
3	Semicentrale	VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, VIALE MAGNA GRECIA, VIALE VIRGILIO, VIE LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA	179,80	88,92	46,05	28,04
4	Semicentrale	CITTA' VECCHIA	123,99	88,92	46,05	37,56
5	Periferica	VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCO, RINTONE, CATONE, MATUREI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA	100,78	88,92	46,05	15,68
6	Periferica	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	144,28	88,92	46,05	22,85
7	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	57,86	88,92	46,05	9,82
8	Periferica	ABITATO PERIFERICO ORIENTALE - QUARTIERE SALINELLA	146,23	88,92	46,05	22,85
9	Periferica	AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE SALINELLA	56,15	88,92	46,05	22,85
10	Periferica	TRA VIALE VIRGILIO E LA RIVA DI MAR GRANDE	191,85	88,92	46,05	22,85
11	Periferica	QUARTIERE PAOLO VI E PORZIONE NORD EST DEL QUARTIERE TAMBURI	93,47	88,92	46,05	22,79
12	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI (ZONA FERROVIA)	46,30	88,92	46,05	9,82
13	Suburbana	Suburbana/ABITATI SUBURBANI DI SAN VITO - LAMA - LOC. TRE FONTANE, BATTAGLIA, CARELLI	139,21	88,92	46,05	39,82
14	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (ALCUNE LOCALITA': SAN DONATO, PASTORELLI, MONFREDI, GARGIULO, CAVALIERE)	141,39	88,92	46,05	39,82
15	Suburbana	ABITATO DI LIDO AZZURO	50,91	88,92	46,05	26,30
16	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (PARTE SUD. ALCUNE VIE: FATTORI, TINTORETTO, MODIGLIANI, MARINETTI)	137,04	88,92	46,05	22,75
17	Rurale	PORZIONI ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	79,52	88,92	46,05	20,62
18	Rurale	INTORNI SUD EST QUARTIERE PAOLO VI - TORRE ROSSA NASISI	80,08	88,92	46,05	20,91
19	Rurale	Extraurbana/SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. MASS. DEL CARMINE	86,76	88,92	46,05	20,91
20	Suburbana	Suburbana/ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA' BELLAVISTA, MURIMAGGIO	88,09	88,92	46,05	36,60
21		AREE SPARSE	0,00	88,92	46,05	20,91

Tab. 1A - Corrispondenza Destinazioni con Aree da Norme Tecniche PRG e D.M. 2 Aprile 1968:

Destinazione	Norme Tecniche di Attuazione PRG	D.M. 2 Aprile 1968
Residenziale	D1	A - Zona del centro storico della città vecchia
	D3	B1 - Zona edilizia esistente del tipo A
	D4	B2 - Zona edilizia esistente del tipo B
	D5	B3 - Zona edilizia esistente del tipo C
	D6	C4 - Zona Residenziale applicazione legge 167/196
	D7	C5 - Zona Residenziale nella quale il CC intende applicare legge 167/1962
	D8	C1 - Zona Residenziale di Espansione di tipo A
	D9	C2 - Zona Residenziale di Espansione di tipo B
	D10	C3 - Zona di Centro Organizzato di quartiere
	D11	C7 - Zona Preesistenze Edilizie Residenziali della Fascia Costiera ed Altre Preesistenti Iniziative edilizie non
	Direzionale	C8
Produttiva (Industriale-Artigianale)	C1	D1 - Zona Industriale
	C3	D3 - Zona Industriale con Divieto di Espansione
	C4	D4 - Zona Industriale di Espansione
	C5	D5 - Zona di Impianti Industriali tollerati da sopprimere o da trasferire
	C6	D6 Zona di Impianti Artigianali e Piccolo Industriali Esistenti
	C7	D7 - Zona Artigianale di Sviluppo
	Attrezzature e Servizi	A10
A 11		F2 - Zona di Aree per l'Istruzione
A12		F3 - Zona di Aree per Attrezzature di Interesse Comune
B1		F6- Zona Attrezzature di Interesse Collettivo
B2		F7- Zona per Servizi di Interesse Pubblico

Tab. 2 - Tabella area esterna/interna alla città consolidata:

Interno /Esterno alla città Consolidata	PUE	KU
Aree Edificabili interne alla città consolidata	Nessuno	0,7
	Adottato/Approvato	1
Aree Edificabili esterne alla città consolidata	Nessuno	0,2
	Adottato/Approvato	1

Tab. 3 – Tabella vincoli ambientali e/o puntuali:

Vincoli Ambientali	KA
Nessun Vincolo	1
Vincoli di I Livello	0,1
Vincoli di II Livello	0,3
Vincoli di III Livello	0,8
Vincoli puntuali sull'area	KA
Vicinanze cave, opere e manufatti che nel raggio di 300 m comportino un deprezzamento area (A)	0,7
Vincolo fascia di rispetto cimiteriale	0,2

Le riduzioni all'interno della Tabella 3 (paragrafo 4.2 della relazione istruttoria) non sono cumulabili; se l'area rientra in più di un livello di vincolo è soggetta solo all'applicazione della riduzione più alta.

Restano valide le disposizioni normative delle aree ricadenti nei Territori Esclusi a cui è possibile applicare solo le riduzioni puntuali.

Le riduzioni si applicano esclusivamente alla porzione di terreno interessata dai vincoli; pertanto si dovrà dimostrare con idonea documentazione il calcolo effettuato.

MODALITÀ DI CALCOLO:

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area TABELLA 2022}} \times K$$

V_{area} = Valore area ai fini del calcolo;

$V_{\text{area TABELLA 2022}}$ = Valore inserito nella "Tabella 2022" – aggiornamento dei valori in euro /mq per destinazione ed area omogenea;

K = coefficiente di riduzione massimo (più favorevole per il contribuente) tra K_U e K_A

K_U = coefficiente di riduzione come da Paragrafo 4.1;

K_A = coefficiente di riduzione come da Paragrafo 4.2;

Le riduzioni K_U e K_A non sono cumulabili; se l'area è soggetta a più di una riduzione, si applica solo la riduzione più alta.

- 4) DI DETERMINARE che la perimetrazione della città consolidata di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2007, utile ai fini legislativi, viene così rappresentata dalle tavole allegate: *Tavola 1 - città consolidata su base ortofoto, Tavola 2 - città consolidata su base ctr, Tavola 3 - città consolidata su base catastale*;
- 5) DI STABILIRE che, la Direzione Entrate, avvalendosi altresì delle altre Direzioni preposte, dia ampia informazione ai cittadini, agli ordini professionali, ai CAAF e alle associazioni dei contribuenti, utilizzando i mezzi ritenuti idonei;
- 6) DI PRENDERE ATTO che la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU, costituirà base di riferimento per l'attività di controllo e di eventuale accertamento IMU sulle aree fabbricabili;
- 7) DI DEMANDARE alla Direzione Pianificazione Urbanistica - Demanio Marittimo - Grandi Progetti gli adempimenti, di propria competenza, consequenziali al presente Atto;
- 8) DI DARE ATTO che con l'apposizione di VISTO di regolarità contabile, il presente atto sarà esecutivo a norma di legge, in quanto la pubblicazione afferisce ad esigenze di trasparenza ma non condiziona l'efficacia del provvedimento ormai perfetto sul piano amministrativo;
- 9) DI PUBBLICARE il presente atto a norma delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di pubblicazione e di trasparenza degli atti pubblici, nel rispetto delle disposizioni in materia di riservatezza dei dati personali;
- 10) DI PUBBLICARE, altresì, il presente atto nei modi e nei termini di cui alla legge n. 190/2012 e al d.lgs. n. 33/2013 in tema di amministrazione trasparente;
- 11) DI DARE ATTO che il presente provvedimento è impugnabile nei modi e nei termini di cui al d.lgs. n. 104/2010 e s.m.i. - c.p.a. innanzi all'A.G. competente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Riunito in Seduta Ordinaria, prima convocazione, presso la Sala delle Adunanze Consiliari di Palazzo di Città;

Letta la relazione e la proposta che precedono, depositate in atti;

Visti i seguenti pareri *favorevoli* ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D. Lgs. n° 267/2000 e s.m.i., in ordine alla regolarità tecnica e contabile:

parere di regolarità tecnica: del Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica, espresso in data 27/02/2023,
f.to Arch. Cosimo NETTI;

parere di regolarità contabile: del Dirigente della Direzione Programmazione Economico-Finanziaria - Economato, espresso in data 28/02/2023,
f.to Dott. Stefano LANZA;

Visto il parere, ai sensi dell'art. 22 del Regolamento del Consiglio Comunale e degli altri Organi Consiliari, della competente *Commissione Assetto del Territorio*, prot. n. 87802 del 20/03/2023;

VISTA la Proposta così come elaborata dalla Direzione Pianificazione Urbanistica

VISTO lo Statuto Comunale ed il Regolamento Comunale di Contabilità;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm. e ii.;

VISTA la legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTO il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;

VISTA la legge regionale del 31 maggio 1980, n. 56 e ss.mm. e ii.;

VISTA la Delibera di Giunta Regionale del 13 novembre 1989, n. 6320;

VISTA la legge regionale del 27 luglio 2001, n. 20 e ss.mm. e ii.;

VISTA la legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii.;

VISTO il D.Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267 e ss. mm. e ii.;

VISTO il D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm. e ii.;

DATO ATTO della propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm. e ii.;

Visto il Regolamento sul Funzionamento del Consiglio Comunale;

Alla presenza degli scrutatori, Consiglieri Pittaccio Elena, Fornaro Stefania, Tribbia Adriano designati dal Presidente all'inizio della Seduta Consiliare;

Dato atto che al presente provvedimento viene presentato un emendamento prot. n. 91817 del 23/03/2023, a firma dei Consiglieri Castronovi Pietro Paolo, Fiusco Giuseppe e Patano Michele di cui il testo di seguito riportato:

L'ultimo dispositivo del punto 3 del deliberato con il seguente:

“la riduzione si applica all'intero comparto anche quando una sola particella è soggetta a vincoli che non possono essere eliminati dal/dai singolo/i proprietari con le attività di adattamento dei suoli.”

Richiamati integralmente tutti gli interventi uditi nel corso della seduta di cui al resoconto di stenotipia registrato e trascritto per formare parte integrante e sostanziale del presente verbale;

Ritenuto di accogliere la presente proposta deliberativa per quanto sopra premesso e considerato, quale motivazione del presente atto;

Il Presidente del Consiglio Comunale pone, quindi, in votazione l'emendamento presentato, in forma elettronica dei presenti al momento della stessa il cui esito è accertato e proclamato dallo stesso:

Presenti n. 25

Favorevoli n. 19 (Bitetti Pietro, Boshnjaku Bianca, Castronovi Pietro Paolo, Contrario Luca, De Martino Michele, Di Gregorio Vincenzo, Fiusco Giuseppe, Fornaro Stefania, Lenti Antonio, Liviano Giovanni, Lo Muzio Goffredo, Lonoce Lucio, Lussoso Angelica, Mazzariello Michele, Odone Mario, Papa Valerio, Patano Michele, Pittaccio Elena, Tribbia Adriano)

Astenuti n. 6 (Abbate Luigi, Battista Francesco, Battista Massimo, Cosa Francesco, Festinante, Cosimo, Musillo Vincenzo)

L'emendamento viene quindi approvato;

Successivamente il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione in forma elettronica il presente provvedimento, così come emendato, il cui esito è accertato e proclamato dallo stesso come segue:

Presenti n. 24

Favorevoli n. 19 (Bitetti Pietro, Boshnjaku Bianca, Castronovi Pietro Paolo, Contrario Luca, De Martino Michele, Di Gregorio Vincenzo, Fiusco Giuseppe, Fornaro Stefania, Lenti Antonio, Liviano Giovanni, Lo Muzio Goffredo, Lonoce Lucio, Lussoso Angelica, Mazzariello Michele, Odone Mario, Papa Valerio, Patano Michele, Pittaccio Elena, Tribbia Adriano)

Astenuti n. 5 (Battista Francesco, Battista Massimo, Cosa Francesco, Festinante Cosimo, Musillo Vincenzo)

Conseguentemente all'esito della votazione il Consiglio Comunale

D E L I B E R A

- 1) DI APPROVARE la relazione esposta dal Dott. Arch. Cosimo NETTI in qualità di Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica – Demanio Marittimo – Grandi Progetti, riportata nella parte preambolare del presente provvedimento, che costituisce parte integrante, sostanziale del presente atto e motivazione dello stesso a norma della legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii.;
- 2) DI APPROVARE la nuova “Relazione di stima dei Valori di Riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU”;
- 3) DI DETERMINARE per l’anno 2022, e annualità non prescritte, il valore di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU, come indicato nelle tabelle riportate all’interno della “Relazione di Stima dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU” di seguito specificato: *Tabella 1 - Zone Omogenee; Tabella 2 – Coefficienti di Riduzione “Aree Esterne/Interne alla città consolidata”; Tabella 3 - Coefficienti di Riduzione “Vincoli Ambientali e/o puntuali”;*

Tab. 1 - Tabella dei valori di riferimento delle aree fabbricabili aggiornata al 2022 secondo le varie aree omogenee (TABELLA 2022):

Zona	Localizzazione	Periplo	Aggiornamento 2022			
			Residenziale	Direzionale Commerciale	Produttiva	Attrezzature e Servizi
1	Centrale	VIA GIOVINAZZI, PITAGORA, MIGNOGNA, VIOLA, PUPINO, PITAGORA, SAURO, PACORET, PIAZZA CATTOLICA	234,65	88,92	46,05	50,24
2	Centrale	PERIPLO CORSO DUE MARI, VIA ROMA, GIOVINAZZI, UMBERTO I, NITTI, ANFITEATRO, BERARDI, PIAZZA EBALIA, LUNGOMARE	219,65	88,92	46,05	44,01
3	Semicentrale	VIA CUGINI, MAGNAGHI, ACTON, BATTISTI, VIALE MAGNA GRECIA, VIALE VIRGILIO, VIE LEONIDA, JAPIGIA, NETTUNO, MESSAPIA, CALABRIA	179,80	88,92	46,05	28,04
4	Semicentrale	CITTA' VECCHIA	123,99	88,92	46,05	37,56
5	Periferica	VIA CUGINI, SCIRA, BATTISTI, ICCHO, RINTONE, CATONE, MATURI, PLINIO, CAPITANATA, CALABRIA, MESSAPIA, NETTUNO, JAPIGIA	100,78	88,92	46,05	15,68
6	Periferica	ABITATO DA VIALE MAGNA GRECIA VERSO EST, SUD-EST - ADIACENZE MARICENTRO E SVINCOLI PUNTA PENNA	144,28	88,92	46,05	22,85
7	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI	57,86	88,92	46,05	9,82
8	Periferica	ABITATO PERIFERICO ORIENTALE - QUARTIERE SALINELLA	146,23	88,92	46,05	22,85
9	Periferica	AREA INTERESSATA DALLA VARIANTE SALINELLA	56,15	88,92	46,05	22,85
10	Periferica	TRA VIALE VIRGILIO E LA RIVA DI MAR GRANDE	191,85	88,92	46,05	22,85
11	Periferica	QUARTIERE PAOLO VI E PORZIONE NORD EST DEL QUARTIERE TAMBURI	93,47	88,92	46,05	22,79
12	Periferica	QUARTIERE TAMBURI CROCE, PORTA NAPOLI (ZONA FERROVIA)	46,30	88,92	46,05	9,82
13	Suburbana	Suburbana/ABITATI SUBURBANI DI SAN VITO - LAMA - LOC. TRE FONTANE, BATTAGLIA, CARELLI	139,21	88,92	46,05	39,82
14	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (ALCUNE LOCALITA: SAN DONATO, PASTORELLI, MONFREDI, GARGIULO, CAVALIERE)	141,39	88,92	46,05	39,82
15	Suburbana	ABITATO DI LIDO AZZURO	50,91	88,92	46,05	26,30
16	Suburbana	Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (PARTE SUD. ALCUNE VIE: FATTORI, TINTORETTO, MODIGLIANI, MARINETTI)	137,04	88,92	46,05	22,75
17	Rurale	PORZIONI ORIENTALI DEL TERRITORIO COMUNALE	79,52	88,92	46,05	20,62
18	Rurale	INTORNI SUD EST QUARTIERE PAOLO VI - TORRE ROSSA NASISI	80,08	88,92	46,05	20,91
19	Rurale	Extraurbana/SEZIONE CATASTALE A - REG. AGR. N. 4 - INTORNI AD OVEST DEL QUARTIERE PAOLO VI - LOC. MASS. DEL CARMINE	86,76	88,92	46,05	20,91
20	Suburbana	Suburbana/ZONA INDUSTRIALE E PORTUALE - LOCALITA BELLAVISTA, MURIMAGGIO	88,09	88,92	46,05	36,60
21		AREE SPARSE	0,00	88,92	46,05	20,91

Tab. 1A - Corrispondenza Destinazioni con Aree da Norme Tecniche PRG e D.M. 2 Aprile 1968:

Destinazione	Norme Tecniche di Attuazione PRG	D.M. 2 Aprile 1968
Residenziale	D1	A - Zona del centro storico della città vecchia
	D3	B1 - Zona edilizia esistente del tipo A
	D4	B2 - Zona edilizia esistente del tipo B
	D5	B3 - Zona edilizia esistente del tipo C
	D6	C4 - Zona Residenziale applicazione legge 167/196
	D7	C5 - Zona Residenziale nella quale il CC intende applicare legge 167/1962
	D8	C1 - Zona Residenziale di Espansione di tipo A
	D9	C2 - Zona Residenziale di Espansione di tipo B
	D10	C3 - Zona di Centro Organizzato di quartiere
	D11	C7 - Zona Preesistenze Edilizie Residenziali della Fascia Costiera ed Altre Preesistenti Iniziative edilizie non
	Direzionale	C8
Produttiva (Industriale-Artigianale)	C1	D1 - Zona Industriale
	C3	D3 - Zona Industriale con Divieto di Espansione
	C4	D4 - Zona Industriale di Espansione
	C5	D5 - Zona di Impianti Industriali tollerati da sopprimere o da trasferire
	C6	D6 Zona di Impianti Artigianali e Piccolo Industriali Esistenti
	C7	D7 - Zona Artigianale di Sviluppo
	Attrezzature e Servizi	A10
A 11		F2 - Zona di Aree per l'Istruzione
A12		F3 - Zona di Aree per Attrezzature di Interesse Comune
B1		F6- Zona Attrezzature di Interesse Collettivo
B2		F7- Zona per Servizi di Interesse Pubblico

Tab. 2 - Tabella area esterna/interna alla città consolidata:

Interno /Esterno alla città Consolidata	PUE	KU
Aree Edificabili interne alla città consolidata	Nessuno	0,7
	Adottato/Approvato	1
Aree Edificabili esterne alla città consolidata	Nessuno	0,2
	Adottato/Approvato	1

Tab. 3 – Tabella vincoli ambientali e/o puntuali:

Vincoli Ambientali	KA
Nessun Vincolo	1
Vincoli di I Livello	0,1
Vincoli di II Livello	0,3
Vincoli di III Livello	0,8
Vincoli puntuali sull'area	KA
Vicinanze cave, opere e manufatti che nel raggio di 300 m comportino un deprezzamento area (A)	0,7
Vincolo fascia di rispetto cimiteriale	0,2

Le riduzioni all'interno della Tabella 3 (paragrafo 4.2 della relazione istruttoria) non sono cumulabili; se l'area rientra in più di un livello di vincolo è soggetta solo all'applicazione della riduzione più alta.

Restano valide le disposizioni normative delle aree ricadenti nei Territori Esclusi a cui è possibile applicare solo le riduzioni puntuali.

“la riduzione si applica all'intero comparto anche quando una sola particella è soggetta a vincoli che non possono essere eliminati dal/dai singolo/i proprietari con le attività di adattamento dei suoli.”

MODALITÀ DI CALCOLO:

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area TABELLA 2022}} \times K$$

V_{area} = Valore area ai fini del calcolo;

$V_{\text{area TABELLA 2022}}$ = Valore inserito nella “Tabella 2022” – aggiornamento dei valori in euro /mq per destinazione ed area omogenea;

K = coefficiente di riduzione massimo (più favorevole per il contribuente) tra K_U e K_A

K_U = coefficiente di riduzione come da Paragrafo 4.1;

K_A = coefficiente di riduzione come da Paragrafo 4.2;

Le riduzioni K_U e K_A non sono cumulabili; se l'area è soggetta a più di una riduzione, si applica solo la riduzione più alta.

- 4) DI DETERMINARE che la perimetrazione della città consolidata di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 65/2007, utile ai fini legislativi, viene così rappresentata dalle tavole allegate: *Tavola 1 - città consolidata su base ortofoto, Tavola 2 - città consolidata su base ctr, Tavola 3 - città consolidata su base catastale;*
- 5) DI STABILIRE che, la Direzione Entrate, avvalendosi altresì delle altre Direzioni preposte, dia ampia informazione ai cittadini, agli ordini professionali, ai CAAF e alle associazioni dei contribuenti, utilizzando i mezzi ritenuti idonei;
- 6) DI PRENDERE ATTO che la determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU, costituirà base di riferimento per l'attività di controllo e di eventuale accertamento IMU sulle aree fabbricabili;
- 7) DI DEMANDARE alla Direzione Pianificazione Urbanistica - Demanio Marittimo - Grandi Progetti gli adempimenti, di propria competenza, consequenziali al presente Atto;
- 8) DI PUBBLICARE il presente atto a norma delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di pubblicazione e di trasparenza degli atti pubblici, nel rispetto delle disposizioni in materia di riservatezza dei dati personali;
- 9) DI PUBBLICARE, altresì, il presente atto nei modi e nei termini di cui alla legge n. 190/2012 e al d.lgs. n. 33/2013 in tema di amministrazione trasparente;
- 10) DI DARE ATTO che il presente provvedimento è impugnabile nei modi e nei termini di cui al d.lgs. n. 104/2010 e s.m.i. - c.p.a. innanzi all'A.G. competente;

Successivamente, con separata votazione, elettronica il cui esito è accertato e proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 23

Favorevoli n. 18 (*Bitetti Pietro, Boshnjaku Bianca, Castronovi Pietro Paolo, Contrario Luca, De Martino Michele, Fiusco Giuseppe, Fornaro Stefania, Lenti Antonio, Liviano Giovanni, Lo Muzio Goffredo, Lonoce Lucio, Lussoso Angelica, Mazzariello Michele, Odone Mario, Papa Valerio, Patano Michele, Pittaccio Elena, Tribbia Adriano*)

Astenuti n. 5 (*Battista Francesco, Battista Massimo, Cosa Francesco, Festinante Cosimo, Musillo Vincenzo*)

DELIBERA

di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm. e ii., stante l'urgenza di provvedere in merito per quanto in premessa esposto e considerato.

Il presente verbale viene così sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
Dott. Pietro BITETTI

Segretario Generale
Avv. Antonello LANGI

(atto sottoscritto digitalmente)