



COMUNE DI CURSI

PROVINCIA DI LECCE

Piazza Pio XII – 73020 Corsi

Tel. 0836 332014
Fax 0836 434014

protocollo.comune.cursi.le@pec.rupar.puglia.it

CF: 83000250759
Partita IVA 04256370752

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: Attribuzione valore ai fini IMU delle aree in Zona D non lottizzata.

RELAZIONE

Premesso che:

- i valori ai fini ICI delle aree edificabili sono stati determinati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 30/05/2006 avente ad oggetto “Art. 59 – comma 1 – lett. g) D.Lgs. 15/11/1997, n. 446. Determinazione valori venali aree fabbricabili” con allegata, per farne parte integrante e sostanziale, relazione del 28/03/2006 redatta dal Geom. Luca Musarò, Istruttore Tecnico del Comune di Corsi, avente ad oggetto “Attribuzione valore aree fabbricabili ai fini ICP”, il cui contenuto si riproduce di seguito a carattere corsivo:

Con riferimento alla richiesta avanzata da questa A.C. per la determinazione dei parametri estimativi ai sensi dell'art. 5 - comma 5 - del D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, al fine di stabilire la congruità dei prezzi di mercato indicati nelle denunce ICI delle aree fabbricabili si relaziona quanto di seguito.

Il vigente Programma di Fabbricazione prevede la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee tra cui:

1) Zona A - di interesse storico

in tali zone è vietata l'utilizzazione a scopo edificatorio delle zone libere.

2) Zona B1 - di completamento edilizio

in tali zone è consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 8 mc/mq.

3) Zona B2 - di completamento edilizio

in tali zone è consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3 mc/mq.

4) Zona C - di espansione residenziale (già lottizzate)

in tali zone è consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3 mc/mq.

5) Zona C - di espansione residenziale (non ancora lottizzate)

in tali zone è consentita l'edificazione previa approvazione dei piani attuativi di zona (P.P., P. di L.).

6) Zona D - insediamenti artigianali, industriali e simili

in tali zone è consentita l'edificazione prevista dal piano P.I.P. con rapporto di copertura pari al 40% della sup. del lotto e indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4,8 mc/mq.

7) Zona E - a carattere agricolo

in tali zone è consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq.

Pertanto, il sottoscritto Geom. Luca MUSARO', Tecnico del Comune, tenuti presenti i valori medi di mercato registrati nei contratti di compravendita effettuati negli anni 1999 e 2000 per le aree edificabili compresi nelle zone omogenee su indicate, ritiene che per detti terreni possono attribuirsi i seguenti valori medi:

Zona B1 : euro 105,00

Zona B2 : euro 90,00

Zona C lottizzata: euro 75,00

Zona C non lottizzata: euro 32,00
Zona D lottizzata: euro 10,00
Zona D non lottizzata: euro 3,50

- la suddetta Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 30/05/2006 è tuttora vigente;

Dato atto che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 13/05/2022 avente ad oggetto “*Piano Insediamenti Produttivi (PIP). DETERMINAZIONI*”, veniva, tra l’altro deliberato:
 - 10. Di dare mandato al Responsabile del Settore Economico Finanziario e al Responsabile del Settore Tributi ai fini della rideterminazione in diminuzione del valore dei suoli ai fini IMU ricadenti nel Sub-comparto B, pur confermando l’attuale destinazione urbanistica come aree produttive di riserva per interventi futuri.;

Ritenuto pertanto - sentiti il Responsabile del Settore Economico Finanziario e il Responsabile del Settore Tributi - di dover confermare i valori ai fini ICI delle aree edificabili determinati con Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 30/05/2006, ad eccezione di quelli riferiti alle *Zona D non lottizzate* in recepimento di quanto deliberato al punto 10 della delibera CC n. 15 del 13/05/2022;

Dato atto che si devono apportare limitate modificazioni al fine di aggiornare i valori tabellari di riferimento per la valutazione delle aree edificabili ricadenti nel Sub-Comparto B del PIP - Piano Insediamenti Produttivi - classificabili come *Zona D non lottizzate* rideterminando, conseguentemente, in diminuzione, i valori medi dei terreni della Zona D non lottizzata già determinati in misura pari a €/mq 3,50 dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 30/05/2006;

Dato atto che - sentiti il Responsabile del Settore Economico Finanziario e il Responsabile del Settore Tributi - per i terreni ricadenti in tali *Zona D non lottizzate* ricadenti nel Subcomparto B del PIP - Piano Insediamenti Produttivi:

- il valore in diminuzione ai fini IMU va rideterminato con criteri oggettivi;
- i Valori Agricoli Medi, stabiliti dall’Agenzia delle Entrate per la regione agraria n° 4 in cui ricade il territorio di Cursi, riferiti alle colture presenti, sono compresi tra un minimo di €/mq 0,71 per la coltura a seminativo e un massimo di €/mq 1,70 per la coltura a uliveto;
- identica destinazione urbanistica consiglia di diversificare il valore ai fini IMU in funzione della coltura agricola sopra definita;
- il valore in diminuzione ai fini IMU dovrà essere significativamente minore al valore attualmente vigente della *Zona D non lottizzata*, pari a €/mq 3,50, ma dovrà anche essere opportunamente non inferiore al Valore Agricolo Medio riferito alla coltura di massimo valore, pari a €/mq 1,70;
- la rideterminazione in diminuzione del valore ai fini IMU può essere ragionevolmente fissata pari al 50% del valore attualmente vigente, per soddisfare entrambi i requisiti del punto precedente;

TUTTO CIÒ PREMESSO

in recepimento del punto 10 della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 13/05/2022, si stabilisce un abbattimento del 50% del valore ai fini ICI determinato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 30/05/2006, **rideterminando in €/mq 1,75 il valore ai fini IMU dei terreni ricadenti in Zona D non lottizzata del Sub-comparto B del PIP.**

Cursi, 27/05/2022

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Giuseppe Ingrosso