



COMUNE DI CURSI

c.a.p. 73020

PROVINCIA DI LECCE

COPIA VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 46 del Reg.

OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.). VALORE IMPONIBILE DELLE AREE FABBRICABILI.

Data 30/05/2022

L'anno 2022 il giorno 30 del mese di MAGGIO alle ore 12:30 in Corsi, convocata previ avvisi, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei signori:

Per quanto concerne la regolarità tecnica

Esprime parere: Favorevole

Data 30/05/2022

Il responsabile del Servizio interessato

F.to Arch. Giuseppe INGROSSO

Presente Assente

1 MELCORE Antonio	Si	
2 IACOVAZZI Maria Crescenza	Si	
3 BARONE Daniele	Si	
4 FRISULLO Ilaria	Si	
5 CHILLA Emanuela	Si	

Per quanto concerne la regolarità contabile

Parere: Favorevole

Data 30/05/2022

Il responsabile di ragioneria

F.to Dott. Benvenuto BISCONTI

Presiede il Sig. Dott. Antonio MELCORE IL SINDACO

Partecipa alla seduta IL SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott. Paolo PALLARA.

Il Presidente, constatato il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSA

Visto l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- Il comma 738: “...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'[articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147](#), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla *tassa sui rifiuti (TARI)*; l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ...”;
- Il comma 741, lett. d): “...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. Si applica l'[articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248](#) ...”;
- Il comma 746: “...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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'[articolo 3, comma 1, lettere c\), d\) e f\), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380](#), 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 ...”

RICHIAMATI

- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 30/05/2006 con la quale sono stati determinati i valori ai fini ICI delle aree edificabili sulla base della relazione di “*Attribuzione valore aree fabbricabili ai fini ICP*” del 28/03/2006 redatta dal Geom. Luca Musarò, Istruttore Tecnico del Comune di Corsi;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 13/05/2022 avente ad oggetto “Piano Insediamenti Produttivi (PIP). DETERMINAZIONI”, con la quale al punto 10 è stato, tra l'altro, deliberato “*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

- di 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 *Zone D non lottizzate* in recepimento di quanto deliberato al punto 10 della delibera CC n. 15 del 13/05/2022;
- di 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 *Zone D non lottizzate* rideterminando, conseguentemente, 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;

- che ricorrono le condizioni per procedere all'aggiornamento dei valori tabellari per l'accertamento automatico del valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini di dare certezza all'azione amministrativa di verifica e controllo ed ai contribuenti;

VISTA la relazione del Responsabile del Settore Tecnico, Arch. Giuseppe Ingrosso, avente ad oggetto **“Attribuzione valore ai fini IMU delle aree in Zona D non lottizzata”** che, in recepimento del punto 10 della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 13/05/2022, 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;**

VISTI:

- D.Lgs. 504/92 del 30 dicembre 1992;
- D.L. n° 201/2011 convertito dalla Legge n° 214/2011;
- Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006;
- Legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

ALLEGATI:

- Relazione tecnica.

PARERI ESPRESSI:

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000:

- dal Responsabile del Settore Tecnico, arch. Giuseppe Ingrosso, secondo cui la proposta di deliberazione è “tecnicamente regolare”;
- dal Responsabile del Servizio Bilancio, dott. Benvenuto Bisconti, secondo cui la proposta di “deliberazione è contabilmente regolare”.

Con voti unanimi e favorevoli, resi nei modi e forme di legge:

DELIBERA

1. Di approvare in aggiornamento, per le motivazioni evidenziate in premessa ed illustrate nella relazione tecnica allegata a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, la seguente tabella dei valori ai fini IMU delle aree fabbricabili determinate nei modi anzidetti, articolate per ambiti territoriali omogenei stabiliti dai vigenti strumenti urbanistici generale e attuativi, quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile all'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2022 e sino a modifica, con gli effetti previsti dal regolamento comunale vigente in materia:

Zona A - di interesse storico: in tali zone è vietata l'utilizzazione a scopo edificatorio delle zone libere.

Zona B1 - di completamento edilizio: in tali zone è consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 8 mc/mq.

Zona B2 - di completamento edilizio: in tali zone è consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3 mc/mq.

Zona C - di espansione residenziale (già lottizzate): in tali zone è consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3 mc/mq.

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.).

Zona D lottizzata (Sub-comparto A) - insediamenti artigianali, industriali e simili: in tali zone è consentita l'edificazione prevista dal Piano Insediamenti Produttivi (PIP) con rapporto di copertura pari al 40% della superficie del lotto e indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4,8 mc/mq.

Zona E - a carattere agricolo: in tali zone è consentita l'edificazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq.

TABELLA DEI VALORI AI FINI IMU DELLE AREE FABBRICABILI:

Zona B1 :	€/mq 105,00
Zona B2 :	€/mq 90,00
Zona C lottizzata:	€/mq 75,00
Zona C non lottizzata:	€/mq 32,00
Zona D lottizzata:	€/mq 10,00
Zona D non lottizzata:	€/mq 1,75

2. Di dare atto che i valori indicati non costituiscono in generale in alcun modo un limite al potere di accertamento del Comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nella tabella, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore.
3. Di stabilire che, in presenza di condizioni tecniche ed urbanistico-edilizie incidenti sull'area oggetto di accertamento, la determinazione del valore imponibile in importo minore di quello tabellare, potrà essere definito per adesione sul valore stimato congruo dal Settore Tecnico.
4. Di stabilire che, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, l'eventuale valutazione del valore imponibile di area edificabile potrà avvenire attraverso un'operazione di comparazione tra i valori tabellari definiti in tabella e l'importo risultante da un processo di stima ad hoc basato sul volume vuoto per pieno in rapporto all'estensione fondiaria interessata dall'intervento ed al volume esistente che può essere eccedente l'indice di zona stabilito dalla strumentazione urbanistica vigente.
5. Di rendere noto, ai sensi dell'art. 5 della L. 241/90 e s.m.i., che il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Settore Tecnico, Arch. Giuseppe Ingrosso.
6. Di dichiarare, successivamente, con voti unanimi favorevoli, espressi singolarmente in forma palese, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le motivazioni in indicate premessa.

Di quanto sopra indicato è stato redatto il presente verbale

IL SINDACO
F.to Dott. Antonio MELCORE

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo PALLARA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio On-line del Comune di Corsi in data odierna per rimanervi per quindici giorni consecutivi.

Corsi, 06/06/2022

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo PALLARA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' rinvenibile per il periodo di pubblicazione sul sito web del comune di Corsi.

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Corsi, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Giuseppe INGROSSO



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 *Zone 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 Zone 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