COPIA

CITTA' DI MANFREDONIA

Provincia di Foggia

DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA

Nominata con decreto del Presidente della Repubblica in data 22/10/2019

Con i poteri della GIUNTA COMUNALE

N. **37** del **17/03/2021**

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU – ANNUALITA' 2021 E PRECEDENTI. ART. 14 REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA IUC.

L'anno ***duemilaventuno*** il giorno ***diciassette*** del mese di ***marzo*** alle ore 18:00 in Manfredonia e nel Palazzo di Città si è riunita la Commissione Straordinaria, assistita dal Segretario Generale del Comune, Dott.ssa Antonella CAMBIO che ha adottato la seguente deliberazione.

Risultano Presenti n. 3 e assenti 0:

	PRESENTI	ASSENTI
Dott. Vittorio PISCITELLI	✓	
Dott.ssa Francesca Anna Maria CREA	✓	
Dott. Alfonso Agostino SOLOPERTO	✓	

Sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole:

- [✓] Il Responsabile del Servizio interessato (art.49 c.1 del D.Lgs 267/2000);
- [ ] Il Segretario Generale (artt.49 c.2 e 97 c.4 lett.B) del D.Lgs 267/2000), per quanto concerne la regolarità tecnica;
- [✓] Il Responsabile di Ragioneria (art.49 c.1 del D.Lgs 267/2000), per quanto concerne la regolarità contabile.

OGGETTO: *Determinazione valori indicativi aree fabbricabili ai fini IMU –Annualità 2021 e precedenti. Art. 14 regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta IUC.*

Premesso che:

- il D.l. n° 201/2011, convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – **Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale**, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).
- La norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "un'**area** è da considerare **fabbricabile se** utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- l'articolo 5, comma 5, sempre del D. Lgs. n° 504/1992 istitutivo dell'ICI ed espressamente richiamato dal Decreto "Salva Italia", definisce che la **base imponibile dell'area fabbricabile**, alla quale applicare l'aliquota d'imposta, è costituita dal "valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione 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

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 9/9/2014 è stato approvato il regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta IUC;
- l'art. 14 del predetto regolamento così recita: *"il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 5 dell'art. 5 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504. La determinazione dei valori da parte del Comune, è da ritenersi supporto tecnico utile ai fini degli adempimenti dell'ufficio. I valori di riferimento sono stabiliti con apposita delibera di Giunta da adottarsi entro il 30 aprile e/o comunque entro 30 giorni dalla data della deliberazione consiliare di determinazione delle aliquote e detrazioni";*
- Con deliberazione di Giunta comunale n. 41 del 12/03/2019 sono stati stabiliti i valori indicativi delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2018;

Vista la relazione di stima del probabile valore venale delle aree, predisposta dall'Ufficio Tecnico, riportante i valori indicativi delle aree edificabili distinti per zona omogenea di PRG per l'anno 2021;

Ritenuto di dover stabilire che per le annualità successive al 2021, in mancanza di apposita

deliberazione di Giunta Comunale, i valori indicativi IMU saranno aggiornati secondo i coefficienti ISTAT.

Ritenuto di adottare i valori orientativi di mercato delle aree edificabili, con la precisazione che, in ogni caso, i **valori medi di mercato** espressi nella allegata tabella **sono** da ritenersi puramente **indicativi**, e quindi non vincolanti, sia al fine della determinazione del valore imponibile di mercato ai sensi del già citato articolo 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992, da parte del soggetto passivo, sia da parte del soggetto cui è demandata la verifica del valore di mercato dichiarato ai fini IMU e/o utilizzato per la determinazione dell'imposta dovuta/versata.

Ai fini della **valutazione delle aree** occorre comunque riferirsi al valore di mercato, i valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio di riscossione.

Tutto quanto innanzi riportato, si propone all'organo competente l'adozione dell'atto che segue.

Manfredonia,

f.to Il dirigente

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA
Con i poteri della GIUNTA COMUNALE

Vista e condivisa la proposta del Dirigente sopra riportata;

Viste le allegate tabelle predisposte dall'ufficio tecnico del Comune, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Ritenuta la propria competenza nell'adozione dell'atto de quo ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n.267/2000;

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

1. **di approvare** la tabella predisposta dall'ufficio tecnico del Comune sulla base della relazione di stima del probabile valore venale delle aree, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, riportante i valori indicativi delle aree edificabili distinti per zona omogenea di PRG per l'anno 2021;
2. **di precisare che** nella tabella di cui al punto precedente, per ogni zona omogenea territoriale, dove non è prevista l'attuazione attraverso interventi diretti e per la realizzazione degli interventi è prescritta la preventiva approvazione di un piano attuativo, è riportato il valore di riferimento e gli eventuali coefficienti di abbattimento relativi, come di seguito specificato:
    - Assenza di piano attuativo: 20% del valore in tabella, coefficiente di riduzione paria a 0,20;
    - Suolo con Piano attuativo adottato: 75% del valore in tabella coefficiente di riduzione paria a 0,75;

3. **di dare atto che** ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato. I valori tabellari, quindi, possono orientare, senza efficacia vincolante, sia il contribuente che l'Ufficio di riscossione;
4. **di specificare**, che nelle **Zone E – Agricole già interessate dalla installazione di impianti** di produzione di energia elettrica da Fonti Energetiche Rinnovabili - FER, il valore di riferimento ai fini IMU è stato ricavato da quello già attribuito alle Zone destinate ad insediamenti produttivi - P. I. P., pari ad € /mq15,17, giusta deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 8 del 20/01/2021.
5. **di dare atto** che i valori di cui alla Tabella allegata:
    - hanno funzione di orientare il contribuente, ai fini della individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili insistenti nelle varie zone omogenee e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
    - non costituiscono 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, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;
6. **di stabilire** che per le annualità successive al 2021, in mancanza di apposita deliberazione di Giunta Comunale, i valori indicativi IMU saranno aggiornati secondo i coefficienti ISTAT.
7. **di stabilire** che i valori come sopra deliberati hanno efficacia retroattiva per tutti gli anni accertabili.
8. **di dichiarare,** con separata unanime votazione, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

VALORI AREE EDIFICABILI - IMU							RIDUZIONI		
Zona OmogeneAa PRG	indice mc/mq	h fabbr.	SUL	VOMI	incidenza valore area	VALORE IMU	Assenza Piano attuativo	Piano attuativo adottato	Piano attuativo approvato
							20%	75%	100%
B		3,00	3,00	1.250,00	0,15	**562,50**			
b34	1,50	3,00	0,50	1.400,00	0,15	**105,00**			
b8	2,34	3,00	0,78	1.450,00	0,15	**169,65**	33,93	127,24	169,65
B(Montagna)	1,00	3,00	0,33	950,00	0,15	**47,50**			
ca	0,55	3,00	0,18	1.500,00	0,15	**41,25**	8,25	30,94	41,25
cb	0,65	3,00	0,22	1.250,00	0,15	**40,63**	8,13	30,47	40,63
C (Borgo Mezzanone)	2,00	3,00	0,67	390,00	0,15	**39,00**	7,80	29,25	39,00
cr6 D5E	0,50	3,00	0,17	650,00	0,15	**16,25**	3,25	12,19	16,25
d32	2,00	3,00	0,67	700,00	0,15	**70,00**			
d49	3,00	Valore stabilito con deliberazione Commissariale n.8 del 20/01/2021				**15,17**	3,03	11,38	15,17
d46	3,00					**15,17**	3,03	11,38	15,17
pip*	3,00					**15,17**	3,03	11,38	15,17
D3E	2,00	3,50	0,57	400,00	0,15	**34,29**	6,86	25,71	34,29
D4E	2,00	3,50	0,57	450,00	0,15	**38,57**	7,71	28,93	38,57
D7	1,50	3,50	0,43	450,00	0,15	**28,93**	5,79	21,70	28,93
d50	2,00	3,50	0,57	400,00	0,15	**34,29**	6,86	25,71	34,29
E16P	0,10	3,00	0,03	1.250,00	0,15	**6,25**			
E - FER		Valore stabilito con deliberazione Commissariale n.8 del 20/01/2021				**15,17**			

CITTÀ DI MANFREDONIA

I.M.U.

DETERMINAZIONE VALORI DI MERCATO INDICATIVI delle aree edificabili distinti per zona omogenea di PRG

RELAZIONE DI STIMA

Redazione:

IL DIRIGENTE del 6° Settore Urbanistica e Sviluppo Sostenibile

Ing. Giuseppe DI TULLO

IL CAPO SERVIZIO alla Pianificazione Urbanistica

Arch. Ciro A SALVEMINI

Marzo 2021

1. PREMESSA

II D.l. n° 201/2011, convertito dalla Legge n° 214/2011 (c.d. Decreto Salva Italia), articolo 13 – Istituzione dell'Imposta Municipale Propria di tipo Sperimentale, ha richiamato, per la definizione di area edificabile, l'articolo 1, comma 2, del Decreto Legislativo. n° 504/1992 (già istitutivo dell'ICI).

La norma (integrata dal Decreto Legge n° 223/2006 convertito nella Legge n° 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "un'**area** è da considerare **fabbricabile se** utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

La presente relazione è stata redatta allo scopo di determinare il probabile valore venale unitario, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad IMU e a quelle agricole interessate dalla installazione di impianti da Fonti Energetiche Rinnovabili, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale, e che pertanto potrebbe non corrispondere con valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da molteplici fattori, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc….

2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 definisce l'area "fabbricabile" come "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".

L'art. 5 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 dispone che il valore delle stesse aree è costituito dal "valore venale" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

3. LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Manfredonia, approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 8/1998, è lo strumento con il quale il Comune disciplina l'attività edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale, individuando, le diverse zone omogenee, con le destinazioni previste dal D.M. 1444/1968. Tra le zone omogenee previste dal PRG sono ricomprese le zone "E" – agricole, non soggette ad IMU, tuttavia, considerato che parte di queste zone agricole sono utilizzate per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili, è opportuno considerarle alla stregua delle aree produttive e determinarne il valore di mercato ai fini IMU.

Per ognuna delle zone omogenee di area edificabili le Norme di Attuazione del P.R.G. indicano i parametri urbanistici tra i quali il più significativo è l'indice di utilizzazione fondiaria (Iff.) e/o territoriale(ift), che determinano la potenzialità edificatoria dell'area.

4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

5. CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'AREA

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente si è proceduto alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale ai fini IMU sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (dato del 1°semestre dell'anno 2020, pubblicato sul sito dell'Osservatorio Mobiliare Italiano O.M.I) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Per le aree "residenziali" è stata presa a riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", sicuramente più diffusa.

Altri elementi da considerare, anche relazionati a quanto previsto dal P.R.G. per ogni area e dal mercato immobiliare sono stati in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc…
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresentata dalla percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del P.R.G., l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato ipotizzato, ai fini della presente stima, nella misura del 15%, in virtù delle considerazioni che di seguito si evidenziano.

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile, in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati. Tale percentuale si può considerare comunque riducibile al 15% nel mercato immobiliare corrente, stante anche la condizione di stagnazione dell'attività edilizia.

Per determinare in via generale il valore unitario delle aree seguendo i criteri appena illustrati, abbiamo considerato i seguenti dati:

1. indice di fabbricabilità dell'area;
2. superficie unitaria realizzabile del fabbricato (SUL);

3. valore del fabbricato al mq (V.O.M.I.);

Dall'indice di fabbricabilità dell'area, si determina la S.U.L. unitaria, cioè la superficie espressa in mq/mq del fabbricato realizzabile, poiché non è definita esplicitamente dalla norma urbanistica: S.U.L. = $I_{fabbr.}$ / $h_{fab.}$ Il valore S.U.L. espresso in mq/mq è dato cioè dal rapporto tra indice di fabbricabilità (I_{fabbr}) mc/mq ed altezza ipotetica del fabbricato ($h_{fab.}$)

Una volta assunto il valore dei fabbricati realizzabili, per arrivare alla determinazione del valore del terreno si è applicata la percentuale di incidenza del valore dell'area individuabile nel 15% al valore del fabbricato ultimato.

Il valore unitario del terreno V.I.U. si è ottenuto dalla seguente formula:

V.I.U.= (S.U.L. x V.O.M.I. x 15%) dove:

- V.I.U. è il valore venale unitario per mq del terreno ai fini IMU;
- S.U.L. è la superficie lorda, per mq di terreno, della costruzione realizzabile
- V.O.M.I. è il valore della costruzione desunto dall'O.M.I.

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq della costruzione, sia ad uso residenziale che produttivo, che mediamente è possibile realizzare nelle varie aree edificabili e da considerare nella presente valutazione.

Infatti pur avendo a disposizione il dato del P.R.G. relativo all'indice di fabbricabilità fondiaria/territoriale che in pratica stabilisce che superficie massima di costruzione è possibile realizzare su una determinata area, non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere in questa valutazione,

In via generale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di S.U.L., avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri, in zone urbanistiche di tipo residenziale.

Nelle zone produttive sono stati utilizzati altri parametri che saranno evidenziati di seguito.

7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE AREE

7.1 – Zone omogenee a prevalente uso residenziale – B, C, CA, CB.

7.1.1 – Zone omogenea B, tra quelle edificabili a prevalente uso residenziale, è sicuramente quella i cui terreni potenzialmente hanno il valore venale maggiore in quanto si trovano in zone già completamente urbanizzate e pertanto è possibile l'intervento edilizio diretto mediante un permesso di costruire.

Nell banca dati O.M.I. è stata presa come riferimento la zona "C1 - Semicentrale/RIONE MONTICCHIO, CENTRO SCALORIA, RIONE CROCE": Valore min edilizia civile = 1.250 €/mq.

7.1.2 - Zona omogenea B34, nella banca dati O.M.I. è stata presa come riferimento la zona "D2 –Periferica Siponto, tipologia – Villini: Valore min= 1400 €/mq.

7.1.3 - Zona omogenea B8, nella banca, O.M.I. è stata presa come riferimento la zona "C1 - Semicentrale/RIONE MONTICCHIO, CENTRO SCALORIA, RIONE CROCE": Valore max edilizia civile = 1.450 €/mq.

7.1.4 - Zona omogenea B Montagna, nella banca O.M.I. è stata presa come riferimento la zona "E1 - Suburbana": Valore min tipologia ville = 950 €/mq

7.1.5 - Zona omogenea CA , nella banca O.M.I. è stata presa come riferimento la zona "D1 - periferica": - Valore max tipologia civile = 1500 €/mq

7.1.6 - Zona omogenea CB , nella banca O.M.I., stante la prevalenza di destinazione mista servizi è stata presa come riferimento la zona "D1 - periferica": Valore min tipologia civile = 1250 €/mq.
7.1.7 - Zona omogenea C – Borgo Mezzanone , nella banca O.M.I., è stata presa come riferimento la zona "E1 - Suburbana": Valore min tipologia abitazioni di tipo economico=650€/mq (Stante la ubicazione di dette aree rispetto al Capoluogo si propone un abbattimento del valore di riferimento che, da 650 €/mq, viene ridotto a 390 €/mq.

Per tutte le zone innanzi dette (B, B34, B8, B – Montagna, CA, CB, C- Mezzanone, la S.U.L. unitaria è stata determinata sempre con il criterio citato al paragrafo 5, ipotizzando un'altezza media H_{fab} pari a 3 ml.

7.1.8 - Zona omogenea D5E/ CR6

Per la determinazione del valore venale ai fini IMU delle aree produttive di completamento turistico residenziale (zone omogenee "D5" - "CR6") si è proceduto assimilando le destinazioni consentite ad abitazioni civili, in quanto le aree di tale zona omogenea sono prevalentemente aree con destinazione residenziale piuttosto che produttiva in senso stretto, potendosi edificare, oltre a fabbricati recettivi (alberghi) anche fabbricati di tipo abitativo (residenze turistiche). Nella banca O.M.I., è stata presa come riferimento la zona "E1 - Suburbana/SCIALI, IPPOCAMPO, SC. SARACENI": Valore min tipologia abitazioni di tipo economico = 650 €/mq.

7.1.9 - Zona omogenea D32

In questa zona omogenea sono previsti laboratori artigianali, pertanto nella banca O.M.I. è stata presa come riferimento la zona "D1 - Periferica": Valore min tipologia laboratori = 650 €/mq.

7.1.10 - Zona omogenea D7E

In questa zona omogenea sono previsti parcheggi per camion ed attrezzature a servizio dell'automobilista, pertanto, nella banca O.M.I., è stata presa come riferimento la zona "D1 - Periferica": Valore min tipologia capannoni tipici = 450 €/mq.

7.1.11 - Zona omogenea D50

In questa zona omogenea sono previsti insediamenti produttivi ed attrezzature per il commercio, pertanto nella banca O.M.I., è stata presa come riferimento la Zona E4 Suburbana/ZONA INDUSTRIALE S.S 89: Valore min capannoni industriali = 400 €/mq.

7.1.12 - Zona omogenea –D4E

In questa zona omogenea sono previsti laboratori artigianali, pertanto nella banca O.M.I., è stata presa come riferimento la Zona E4 Suburbana/ZONA INDUSTRIALE S.S 89: Valore min capannoni industriali = 400 €/mq

7.1.13 - Zona omogenea D3E

In questa zona omogenea sono previsti laboratori artigianali ed industriali, pertanto nella banca O.M.I., è stata presa come riferimento la zona D1 - Periferica": Valore min tipologia capannoni tipici = 450 €/mq.

Per la determinazione del valore venale ai fini IMU la S.U.L. unitaria è stata determinata con riferimento alle H_{fabb}. di seguito riportate:

D5e = 3 ml
d32 = 3 ml
d7E = 3.5
D4e = 3,5
D3E = 3,5
D50 = 3,5

7.1.14 - Zona omogenea E16P

Le aree in questione sono assimilabili ad aree con destinazione residenziale potendosi edificare, oltre ai volumi destinati a servizi la residenza del custode, pertanto nella banca O.M.I., stante la prevalenza di destinazione mista servizi è stata presa come riferimento la zona "D1 - periferica" - Valore min tipologia civile = 1250 €/mq

Per questa zona la S.U.L. unitaria è stata determinata sempre con il criterio citato al paragrafo 5, ipotizzando un'altezza media H_{fabb} pari a 3 ml;

7.1.15 - Aree agricole trasformate con impianti di produzione di energia elettrica da Fonti Energetiche Rinnovabili FER.

Le aree agricole utilizzate dall'imprenditore agricolo non sono soggette a tassazione IMU, ma quando queste ospitano impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili, sono equiparabili alle aree di tipo "D" in quanto sono a tutti gli effetti aree produttive.

Il valore di riferimento ai fini IMU è stato ricavando da quello già attribuito alle Zone destinate ad insediamenti produttivi - P.I. P., pari ad € /mq15,17, giusta deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 8 del 20/01/2021.

8. RIDUZIONE DEL VALORE VENALE

Nell'ambito della zonizzazione operata dal P.R.G. esistono inevitabilmente delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa inedificabilità di singoli appezzamenti di terreno nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificazione. Ciò è dovuto sia per la presenza di particolari vincoli, quali ad esempio quelli derivanti da servitù pubbliche, sia per motivi esclusivamente tecnici.

Per aree libere nelle zone di completamento in cui data la presenza di vincoli di diverso tipo (es: fasce di rispetto stradali e ferroviarie) sia documentata e dimostrata l'impossibilità ad edificare, si propone che le stesse non siano da ritenersi edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU.

Per aree edificabili in cui data la presenza di altri vincoli di diverso tipo (P.A.I., Archeologico, Servitù pubbliche, fasce di rispetto, ecc.) che limitano l'edificabilità ma non la inibiscono completamente, si propone che il valore delle stesse sia da considerare al 50%.

Nel caso di aree soggette ad approvazione di piano attuativo si propongono i seguenti coefficienti di riduzione:

- Assenza di piano attuativo: 20% del valore in tabella, coefficiente di riduzione paria a 0,20;
- Suolo con Piano attuativo adottato: 75% del valore in tabella coefficiente di riduzione paria a 0,75;
- Suolo con Piano attuativo approvato e convenzionato: 100% del valore in tabella.

VALORI AREE EDIFICABILI - IMU							RIDUZIONI		
Zona OmogeneAa PRG	indice mc/mq	h fabbr.	SUL	VOMI	incidenza valore area	VALORE IMU	Assenza Piano attuativo	Piano attuativo adottato	Piano attuativo approvato
							20%	75%	100%
B		3,00	3,00	1.250,00	0,15	**562,50**			
b34	1,50	3,00	0,50	1.400,00	0,15	**105,00**			
b8	2,34	3,00	0,78	1.450,00	0,15	**169,65**	33,93	127,24	169,65
B(Montagna)	1,00	3,00	0,33	950,00	0,15	**47,50**			
ca	0,55	3,00	0,18	1.500,00	0,15	**41,25**	8,25	30,94	41,25
cb	0,65	3,00	0,22	1.250,00	0,15	**40,63**	8,13	30,47	40,63
C (Borgo Mezzanone)	2,00	3,00	0,67	390,00	0,15	**39,00**	7,80	29,25	39,00
cr6 D5E	0,50	3,00	0,17	650,00	0,15	**16,25**	3,25	12,19	16,25
d32	2,00	3,00	0,67	700,00	0,15	**70,00**			
d49	3,00	Valore stabilito con deliberazione Commissariale n.8 del 20/01/2021				**15,17**	3,03	11,38	15,17
d46	3,00					**15,17**	3,03	11,38	15,17
pip*	3,00					**15,17**	3,03	11,38	15,17
D3E	2,00	3,50	0,57	400,00	0,15	**34,29**	6,86	25,71	34,29
D4E	2,00	3,50	0,57	450,00	0,15	**38,57**	7,71	28,93	38,57
D7	1,50	3,50	0,43	450,00	0,15	**28,93**	5,79	21,70	28,93
d50	2,00	3,50	0,57	400,00	0,15	**34,29**	6,86	25,71	34,29
E16P	0,10	3,00	0,03	1.250,00	0,15	**6,25**			
E - FER		Valore stabilito con deliberazione Commissariale n.8 del 20/01/2021				**15,17**			

Pareri

Comune di Manfredonia

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 35**

Ufficio Proponente: **6.2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNUALITÀ 2021 E PRECEDENTI. ART. 14 REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA IUC.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (6.2 PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 02/03/2021

Il Responsabile di Settore

f.to Giuseppe Di Tullo

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/03/2021

Responsabile del Servizio Finanziario

f.to Maricarmen Distante

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott.ssa Antonella CAMBIO

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA

f.to Dott. Vittorio PISCITELLI

f.to Dott.ssa Francesca Anna Maria CREA

f.to Dott. Alfonso Agostino SOLOPERTO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
(Art. 124 D.lgs. 267/2000)

Il sottoscritto Vice Segretario Generale, su attestazione dell'operatore amministrativo addetto, certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno **01/04/2021** e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi.

L'addetto amministrativo

f.to Raffaele Gramazio

Il Vice Segretario Generale

f.to Dott. Matteo Ognissanti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(Art. 134, commi 3 e 4, D.lgs. 267/2000)

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

[X] In data **17/03/2021** essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 D.lgs. 267/2000).

[ ] in data _____, essendo decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione all'Albo on line di questo Comune (Art. 134, comma 3 D.lgs. 267/2000).

Il Vice Segretario Generale
f.to Dott. Matteo Ognissanti