



COPIA

CITTA' DI MANFREDONIA

Provincia di Foggia

Deliberazione della Giunta Comunale

Seduta n. 17 del 08/03/2022

N° 40

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU – ANNUALITA' 2022. ART. 14 REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA IUC.

L'anno duemilaventidue il giorno otto del mese di marzo alle ore 15:45, in Manfredonia e nel Palazzo di Città.

Regolarmente convocata, si è riunita

LA GIUNTA COMUNALE

composta dai signori:

ROTICE GIOVANNI Sindaco – Presidente

dagli Assessori Comunali:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BASTA GIUSEPPE (Vice Sindaco)	☒	☐	SALVEMINI ANGELO	☐	☒
LAURIOLA ANTONIA	☒	☐	TROTTA ANNA	☒	☐
PALUMBO LIBERO	☒	☐	VITULANO ANTONIO	☒	☐
PENNELLA GRAZIA	☒	☐			

Partecipa il Segretario Generale: MAURIZIO GUADAGNO

Il Presidente constatata la regolarità dell'adunanza, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

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 tecnico.
☒	Il Responsabile di Ragioneria (art. 49 c. 1 del D.lgs. 267/2000), per quanto concerne la regolarità contabile.

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 della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n.16 del 07.07.2020 è stato approvato il regolamento per la disciplina dell’imposta municipale propria (IMU). L’art. 2 del predetto regolamento ad oggetto: “Determinazione dei valori venali per le aree fabbricabili” al punto 1) recita: “*La base imponibile dell’area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno d’imposizione, o a far data dall’adozione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di riferimento deliberati dalla Giunta Comunale entro il 31 marzo di ogni anno o comunque entro il termine ultimo per l’approvazione del bilancio di previsione, in applicazione della facoltà di cui all’articolo 1, comma 777 della legge 27 dicembre 2019, n.160. In caso di mancata deliberazione entro il suddetto termine, i valori venali si intendono confermati di anno in anno.*”;
- 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;

- Con deliberazione di delibera della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 37 del 17/03/2021 sono stati stabiliti i valori indicativi delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2021 e precedenti;

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, allegata alla citata deliberazione commissariale n. 37/2021;

Atteso che l'Ufficio Tecnico, per l'annualità 2022, ha rideterminato i valori di cui alla delibera della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 37 del 17/03/2021 procedendo all'adeguamento degli stessi, secondo i coefficienti ISTAT, con riferimento al mese di dicembre 2021, come da tabella allegata al presente provvedimento;

Ritenuto di adottare, per l'annualità 2022, i valori di mercato delle aree edificabili, espressi nella allegata tabella, con la precisazione che, in ogni caso, i **valori medi di mercato sono** da ritenersi **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;

Ritenuto di specificare, che nelle Zone E – Agricole 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 € /mq 16,31, giusta deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 12 del 08/02/2022;

Dato atto che, ai fini della **valutazione delle aree** occorre comunque riferirsi al valore di mercato; pertanto, i valori tabellari 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.

Il dirigente
f.to Ing. Rosa Tedeschi

LA GIUNTA COMUNALE

Vista e condivisa la proposta del Dirigente sopra riportata;

Vista la tabella predisposta 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;

D E L I B E R A

1. **di dare atto che** le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di approvare** la tabella predisposta dall'ufficio tecnico del Comune, che ha rideterminato i valori di cui alla delibera della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 37 del 17/03/2021, procedendo all'adeguamento secondo i coefficienti ISTAT con riferimento al mese di dicembre 2021, riportante i valori indicativi delle aree edificabili distinti per zona omogenea di PRG per l'anno 2022;
3. **di dare atto che** la suddetta tabella è allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale,
4. **di precisare che** per le aree edificabili in cui non sia prevista l'attuazione attraverso l'intervento diretto, bensì sia prescritta la preventiva approvazione di un piano attuativo, il valore di riferimento IMU 2022 è stato ridotto come di seguito specificato:
 - Assenza di piano attuativo: Valore IMU = 20% del valore di riferimento in tabella.
 - Piano attuativo adottato: Valore IMU = 75% del valore di riferimento in tabella;
 - Nel caso di piano attuativo approvato: Valore IMU = 100% del valore di riferimento in tabella;
3. **di dare atto che** ai fini della valutazione delle aree occorre comunque riferirsi al valore di mercato. I valori tabellari 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 € /mq 16,31, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 12 del 08/02/2022.
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 2022, in mancanza di apposita deliberazione di Giunta Comunale, i valori indicativi IMU saranno aggiornati secondo i coefficienti ISTAT;
 7. **di trasmettere** il presente atto al Settore IV "Economico – Finanziario" per l'inserimento della detta deliberazione all'interno del sito istituzionale nella sezione Tributi – Entrate;
 8. **di provvedere** a dare ampia pubblicità, informazione e diffusione del presente atto, mediante pubblicazione sui canali istituzionali dell'Ente;
 9. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 del D.Lgs 267/2000 smi.

VALORI AREE EDIFICABILI - IMU								VALORE AREE EDIFICABILI - IMU 2022	
								Interventi subordinati a Piano attuativo	
Zona Omogenea PRG	indice mc/mq	h fabbr.	SUL	VOMI	incidenza valore area	VALORE IMU 2021	VALORE IMU 2022 €/mq	Assenza Piano attuativo €/mq	Piano attuativo adottato €/mq
B		3,00	3,00	1.250,00	0,15	562,50	580,50	***	***
b34	1,50	3,00	0,50	1.400,00	0,15	105,00	108,36	***	***
b8	2,34	3,00	0,78	1.450,00	0,15	169,65	175,08	33,93	127,24
B(Montagna)	1,00	3,00	0,33	950,00	0,15	47,50	49,02	***	***
ca	0,55	3,00	0,18	1.500,00	0,15	41,25	42,57	8,25	30,94
cb	0,65	3,00	0,22	1.250,00	0,15	40,63	41,93	8,13	30,47
C (Borgo Mezz)	2,00	3,00	0,67	390,00	0,15	39,00	40,25	7,80	29,25
cr6 D5E	0,50	3,00	0,17	650,00	0,15	16,25	16,77	3,25	12,19
d32	2,00	3,00	0,67	700,00	0,15	70,00	72,24	***	***
d49	3,00	Valore stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 08/02/2022				15,17	15,66	3,03	11,38
d46	3,00					15,17	15,66	3,03	11,38
pip*	3,00					15,17	15,66	3,03	11,38
D3E	2,00	3,50	0,57	400,00	0,15	34,29	35,38	6,86	25,71
D4E	2,00	3,50	0,57	450,00	0,15	38,57	39,81	7,71	28,93
D7	1,50	3,50	0,43	450,00	0,15	28,93	29,85	5,79	21,70
d50	2,00	3,50	0,57	400,00	0,15	34,29	35,38	6,86	25,71
E16P	0,10	3,00	0,03	1.250,00	0,15	6,25	6,45	***	***
E - FER		Valore stabilito con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 08/02/2022				15,17	15,66	***	***



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2022 / 43**

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

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNUALITÀ 2022. 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 25/02/2022

Il Responsabile di Settore
f.to DIRIGENTE - ING. ROSA TEDESCHI

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 01/03/2022

Responsabile del Servizio Finanziario
f.to Maricarmen Distante

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Guadagno Maurizio

IL PRESIDENTE
F.to: Rotice Giovanni

ATTESTAZIONE

La presente deliberazione:

1. È stata pubblicata all'Albo Pretorio sul sito istituzionale del Comune in data 17/03/2022 ove rimarrà per quindici giorni consecutivi.
2. E stata trasmessa in elenco ai Capi Gruppo Consiliari con nota n. _____ del _____
3. E' stata trasmessa in data 17/03/2022 ai seguenti uffici per l'esecuzione:

Al Dirigente del 6° Settore

Al Dirigente della Ragioneria

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Guadagno Maurizio

4.



È stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4, del D.Lvo. n. 267/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Guadagno Maurizio



è divenuta esecutiva il _____ per decorrenza del termine di cui all'art. 134 – comma 3, del D.Lvo. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Guadagno Maurizio

E' copia conforme all'originale.

Il Segretario Generale

Data 17/03/2022