



COPIA

CITTA' DI MANFREDONIA

Provincia di Foggia

Deliberazione del Consiglio Comunale

N. **32** del 31/03/2023

Seduta n° 5

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU – ANNUALITA' 2023. ART. 14 REGOLAMENTO COMUNALE PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA IUC.

L'anno *duemilaventitré* il giorno *trentuno* del mese di *marzo* alle *ore 16:00*, nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale, a seguito di inviti diramati dal Presidente del Consiglio Comunale, in data *20/03/2023*, prot. N. *13437* e *29/03/2023*, prot. N. *15333* trasmessi a mezzo PEC, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria ed in seduta di prima convocazione, aperto al pubblico in conformità alle disposizioni dell'emergenza sanitaria in corso.

Presiede la seduta la Sig.ra TITTA GIOVANNA.

E' presente il Sindaco Ing. ROTICE GIOVANNI.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto dei Consiglieri Comunali risultano presenti n. 16 ed assenti n.9, come segue:

	PRES.	ASS.		PRES.	ASS.
CAMPANELLA CIRO	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>	MARASCO DAVIDE	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>
CARBONE ADRIANO VINCENZO	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>	PAGLIONE MICHELE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A
CIUFFREDA ANGELICA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A	PRENCIPE GAETANO	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>
CIUFFREDA MASSIMO	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>	RIGANTI FRANCESCO	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>
DELLE ROSE SARA GIOVANNA LAURA	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>	RINALDI LIBERA LILIANA	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>
DI BARI MARCO	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>	SCHIAVONE FRANCESCO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A
DI STASO VINCENZO	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>	SVENTURATO GIOVANNI	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>
FABRIZIO MARIA TERESA	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>	TITTA GIOVANNA	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>
FACCIORUSSO ANTONIA, VERA, CHIARA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A	TOTARO GIANLUCA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A
FATONE RAFFAELE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A	VALENTE MARIA TERESA	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>
FRESCA GIULIA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A	VALENTINO MARIARITA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A
IACOVIELLO MICHELE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> A	ZINO PIERCOSIMO	<input type="checkbox"/> P	<input type="checkbox"/>

Partecipa il Segretario Generale dott. Maurizio Guadagno.

Sono presenti gli Assessori: Lucia Trigiani, Anna Trotta, Antonia Lauriola, Giuseppe Basta.

Sulla proposta della presente deliberazione hanno espresso parere favorevole:

<input checked="" type="checkbox"/>	Il Responsabile del Servizio interessato (art. 49 c. 1 del D.lgs. 267/2000);
<input type="checkbox"/>	Il Segretario Generale (artt. 49 c. 2 e 97 c. 4 lett. B del D.lgs. 267/2000), per quanto concerne la regolarità tecnico.
<input checked="" type="checkbox"/>	Il Responsabile di Ragioneria (art. 49 c. 1 del D.lgs. 267/2000), per quanto concerne la regolarità contabile.

Relazione l'Assessore ing. Anna Trotta con delega alla Pianificazione Urbana Strategica e Periferie.

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;

Richiamato che con deliberazione 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;

Rilevato che, con deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 08/03/2022, sono stati rideterminati i valori di cui alla delibera della Commissione Straordinaria con i poteri della Giunta Comunale n. 37 del 17/03/2021 procedendo, per l'annualità 2022, all'adeguamento degli stessi, secondo i coefficienti ISTAT con riferimento al mese di dicembre 2021.

Ritenuto di dover determinare i valori indicativi per le aree fabbricabili del Comune di Manfredonia riferiti all'annualità 2023;

Constatato al riguardo **che**, l'aggiornamento ISTAT tiene conto della instabilità geopolitica e del considerevole aumento dei costi delle materie prime e dell'energia, circostanza che non coincide con i meccanismi complessi di attuazione del vigente PRG, che stanno determinando un freno alla rivalutazione del prezzo degli stessi terreni edificabili,

Ritenuto pertanto che non vi sia, allo stato, un aumento dei prezzi delle aree fabbricabili legato

all'aumento dei prezzi al consumo,

Dato atto che:

- con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale, assunta nella seduta del 3 marzo 2021 n. 9, è stata **adottata la variante puntuale al PRG** per il riassetto piano volumetrico delle volumetrie relative al comparto ex CB2 nel programma “Gozzini” definitivamente approvata con Deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 710 del 16 maggio 2022.
- La predetta variante puntuale al PRG, a parità di volumetria massima realizzabile spettante ai terreni edificabili ex CB2, ha modificato il rapporto tra i volumi destinati a residenza e quelli destinati a servizi, portando i primi dal 12% all'80% e quelli destinati a servizi dall'88% al 20%.
- La variante, inoltre, ha individuato, all'interno del programma “Gozzini”, n° 2 lotti (denominati “A” e “B”) da assegnare ai proprietari privati dei suoli ex CB2, previa cessione al Comune, con atto di convenzione, delle aree “ex CB2”.

Rilevato che il lotto “A”, identificato catastalmente al F. 26 p.lla n. 2874, è già stato oggetto di assegnazione con atto di convenzione in data 27/09/2022, e pertanto è immediatamente edificabile mediante attuazione diretta.

Vista la perizia di stima relativa alle predette aree ex CB2 – Gozzini, redatta dall'Ufficio tecnico dalla quale si rileva che:

- Le aree ex CB2 non ancora oggetto di convenzione con il Comune hanno un valore orientativo pari ad € 80,00/mq di superficie territoriale;
- Le aree già oggetto di convenzione con il Comune “Lotto A”, hanno un valore orientativo pari ad € 584,00/mq di superficie fondiaria.

Vista la delibera di giunta comunale n. 41 del 28.02.2023 con la quale si è ritenuto di adottare, per **l'annualità 2023**, i valori orientativi di mercato delle aree edificabili, espressi nella allegata tabella (ALLEGATO “A”) e distinti per Zona Omogenea Territoriale di PRG, procedendo alla conferma dei valori approvati con la precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 08/03/2022, ad eccezione dei valori relativi alle predette aree ex CB2, i cui valori orientativi di mercato delle aree edificabili sono stati determinati dall'Ufficio Tecnico e riportati nella allegata tabella (ALLEGATO “A”);

Ritenuto di precisare che, in ogni caso, i valori medi di mercato 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.

Ritenuto di specificare, che nelle Zone E – Agricole (riportate in tabella con la sigla E-FER) 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..

Dato 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.

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista e condivisa la proposta dell'Assessore innanzi riportata;

Vista la tabella "VALORI INDICATIVI IMU 2023" predisposta dall'ufficio tecnico del Comune, allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. n.267/2000;

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

Con voti favorevoli 13, Astenuti 3 (Ciuffreda Massimo, Prencipe Gaetano, Valente Maria Teresa), contrari nessuno

DELIBERA

- 1 **di dare atto** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2 **di approvare** la tabella "VALORI INDICATIVI IMU 2023" (ALLEGATO "A") predisposta dall'ufficio tecnico del Comune che confermato i valori di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 40 del 08/03/2022, procedendo all'adeguamento esclusivamente per i terreni di cui alle aree edificabili "ex CB2 – GOZZINI", 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 **2023**;
- 3 **di precisare che** nella tabella (ALLEGATO "A"), nel caso in cui non sia prevista l'attuazione attraverso l'intervento diretto e sia prescritta la preventiva approvazione di un piano attuativo, il valore di riferimento IMU 2023 è 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;
- 4 **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;
- 5 **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 uguale a quello attribuito alle Zone destinate ad insediamenti produttivi - P. I. P.;
- 6 **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;
- 7 **di stabilire** che per le annualità successive al 2023, in mancanza di apposita deliberazione di Giunta Comunale, i valori indicativi IMU saranno aggiornati secondo i coefficienti ISTAT;
- 8 **di demandare** al Settore IV - Economico Finanziario l'inserimento della detta deliberazione all'interno del sito istituzionale nella sezione Tributi – Entrate;

Successivamente, il Consiglio Comunale stante l'urgenza di predisporre i documenti di programmazione 2023 – 2025

DELIBERA

di dichiarare ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, come da separata votazione espressa per alzata di mano che ha dato il seguente risultato: voti favorevoli 13, astenuti 3 (Ciuffreda Massimo, Prencipe Gaetano, Valente Maria Teresa), contrari nessuno.

ALLEGATO "A"

			VALORE AREE EDIFICABILI - IMU 2023 Interventi subordinati a Piano attuativo		
ZONA OMOGENEA PRG	VALORE IMU 2022 D.G.C. n. 40 del 08/03/2022	VALORE IMU 2023 €/mq	Assenza Piano attuativo €/mq	Piano attuativo adottato €/mq	Piano attuativo approvato €/mq
B	580,50	580,50	----	----	----
B34	108,36	108,36	----	----	----
B8	175,08	175,08	35,02	131,31	175,08
B(Montagna)	49,02	49,02	----	----	----
CA	42,57	42,57	8,51	31,93	42,57
CB	41,93	41,93	8,39	31,45	41,93
C (Borgo Mezzanone)	40,25	40,25	8,05	30,19	40,25
CR6 D5E	16,77	16,77	3,35	12,58	16,77
D32	72,74	72,74	----	----	----
D49	15,66	15,66	3,13	11,75	15,66
D46	15,66	15,66	3,13	11,75	15,66
PIP	15,66	15,66	3,13	11,75	15,66
D3E	35,38	35,38	7,08	26,54	35,38
D4E	39,81	39,81	7,96	29,86	39,81
D7	29,85	29,85	5,97	22,39	29,85
D50	35,38	35,38	7,08	26,54	35,38
E16P	6,45	6,45	----	----	----
E – FER	15,66	15,66	----	----	----
ex CB2 – Gozzini non convenzionate*	----	80,00	*Variante al PRG approvata con Deliberazione della Giunta Regione Puglia n. 710 del 16 maggio 2022.		
Lotto "A" – ex CB2 - Gozzini*	----	584,00			



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2023 / 16**

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

Oggetto: **DETERMINAZIONE VALORI INDICATIVI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU ANNUALITÀ 2023. 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 28/02/2023

Il Responsabile di Settore
F.to 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 28/02/2023

Responsabile del Servizio Finanziario
F.to Maricarmen Distante

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Maurizio Guadagno

IL PRESIDENTE
F.to: Titta Giovanna

ATTESTAZIONE

La presente deliberazione:

1. È stata pubblicata all'Albo Pretorio sul sito istituzionale del Comune in data **11/04/2023** ove rimarrà per quindici giorni consecutivi.
2. E' stata trasmessa in data 11/04/2023 ai seguenti uffici per l'esecuzione:

- Dirigente Servizio Finanziario
- Dirigente Servizio Urbanistica

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



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Maurizio Guadagno

E' copia conforme all'originale.

Data 11/04/2023

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Maurizio Guadagno