



COMUNE DI OFFIDA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 64 DEL 16/06/2022

OGGETTO: VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2022 - INDIRIZZI AMMINISTRATIVI.

L'anno duemilaventidue, addì sedici, del mese di Giugno alle ore 18:10, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge. Presiede l'adunanza il Sindaco MASSA LUIGI e sono presenti ed assenti i Sigg.:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	MASSA LUIGI	SI
VICESINDACO	BUTTERI DAVIDE	SI
ASSESSORE	BOSANO ISABELLA	SI
ASSESSORE	CAPRIOTTI CRISTINA	SI
ASSESSORE	PERONI MAURIZIO	SI

Presenti n° 5 Assenti n° 0

Partecipa il Segretario Generale Dott. GRELLI PIERLUIGI, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sindaco MASSA LUIGI dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA G.C.
ASSESSORATO PROPONENTE: ASSESSORE AL BILANCIO

OGGETTO: VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU - ANNO 2022 - DETERMINAZIONI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con i commi dal 639 al 705 dell'articolo 1 della Legge 27.12.2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014), è stata istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC);
- la IUC si compone di tre fattispecie impositive: l'IMU (imposizione relativa al possesso di immobili), la TARI (imposizione relativa al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti) e la TASI (imposizione sui servizi indivisibili);
- ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;
- l'art. 13, comma 4, del "Regolamento per l'applicazione della "nuova" IMU", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 15.06.2020, prevede che: "Il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili con finalità orientative";

Richiamata la definizione di aree fabbricabili prevista dalla legge n. 160/2019 ai fini dell'imposta municipale propria (IMU), in particolare:

- l'art. 1, 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera";*
- l'art. 1, comma 746, III° periodo: *"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.";*

Visto il Piano Regolatore Generale del Comune di Offida, adeguata al P.P.A.R., approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.16 del 27.04.2004 e successive varianti;

Visti:

- i valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU individuati con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 07.03.2019;
- i valori riportati in atti negoziali reperiti dal servizio tributi ovvero in perizie di stima asseverate e giurate;

- i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e in perequazione da sostenere per l'edificazione nelle zone soggette a piano urbanistico attuativo;

Preso atto della perdurante mancanza di iniziative imprenditoriali e della scarsissima attività di edificazione privata

Visto che

- Il Mercato Immobiliare ha dimostrato nel decennio una costante stagnazione;
- Le nuove costruzioni solo limitate alle poche iniziative private e non producono la creazione di nuovi insediamenti;
- le Quotazioni Immobiliari OMI hanno rilevato un calo del 25% mentre la tendenza ciclica rilevata da statistiche accreditate ha riscontrato una divergenza media del 33,5%.

Dato atto:

- che gli elementi che condizionano il valore venale in comune commercio delle aree edificabili sono essenzialmente:
 - la destinazione urbanistica (così come risulta dallo strumento urbanistico)
 - la posizione geografica all'interno del territorio comunale
 - l'indice di edificabilità "If"
 - la presenza della vincolistica
 - gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
 - i prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche
- che nelle valutazioni si è tenuto conto di alcuni parametri essenziali, quali ubicazione, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, collegamenti e vicinanza con altri centri, assistenza di servizi pubblici, salubrità, caratteristiche fisiche del suolo e sottosuolo, giacitura, estensione e configurazione planimetrica, ampiezza del fronte stradale, movimento demografico, tendenza e grado di attività edilizia della zona, urbanizzazione delle aree e previsioni urbanistiche, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche e che in base a tali criteri si è pervenuti all'individuazione del prezzo unitario da attribuire ad ogni singola zona territoriale;
- che negli ultimi 5 anni l'andamento dei valori immobiliari dei fabbricati residenziali ha subito un decremento medio del 30%, mentre si è assistito ad un aumento dei costi di produzione dell'edilizia residenziale determinando un sensibile deprezzamento del valore dell'area edificabile essendo quest'ultimo uno dei parametri su cui più agevolmente si può incidere per garantire l'equilibrio economico-finanziario delle operazioni immobiliari;
- che perdura la stagnazione del mercato immobiliare, che non permette di prevedere una significativa ripresa dell'attività per l'esercizio in corso, anche per effetto delle emergenze sismica e sanitaria

Considerato che l'attuale crisi economica ha indubbe ripercussioni sul mercato immobiliare;

Ritenuto pertanto, in attesa di rivedere i valori venali delle aree edificabili, dover incentivare, in questa delicata fase storica, il mercato immobiliare del territorio comunale al fine di contrastare i fenomeni di cui sopra;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 40 del 15.04.2021 relativa alla *Determinazione del valore IMU per l'anno 2021 delle aree edificabili* alla luce della quale sono stati ridefiniti per l'anno 2021 i prezzi al mq. attribuiti per ogni singola zona territoriale edificabile, come di seguito specificati:

- Industriale non urbanizzata: € 5,60 al mq;
- Industriale o artigianale urbanizzata: € 17,50 al mq;
- Completamento residenziale: € 32,90 al mq;
- Espansione non urbanizzata: € 15,40 al mq;
- Espansione urbanizzata: € 27,30 al mq;
- Artigianale non urbanizzata: € 8,40 al mq;

- Turistico ricettiva non urbanizzata: € 7,00 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma", con indice fino a 0,30: € 6,30 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,31 e 0,40: € 8,40 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,41 e 0,50: € 10,50 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,51 e 0,60: € 12,60 al mq;
- di esentare le aree edificabili sottoposte a vincolo idrogeologico, con indici di pericolosità H3-H4 per il PAI Tronto e P3-P4 per il PAI Regionale;

Considerata la necessità di perequazione in un territorio che sconta in modo consistente le gravi conseguenze di una lunga crisi socio-economica, connessa anche agli eventi sismici del 2016, e ritenuto necessario pertanto confermare i valori attribuiti alle aree edificabili sopra indicati

Dato atto che la determinazione dei valori non ha natura imperativa, sicché non è vincolante né per il contribuente né per l'Amministrazione, ma esclusivamente di indirizzo e di supporto ai fini della valutazione delle aree fabbricabili in coerenza con il disposto di cui all'art. 1, comma 746, legge 27 dicembre 2019, n. 160

Ritenuto, quindi, opportuno, per l'anno 2022, fissare i valori ai fini dell'applicazione IMU, come da prospetto che segue:

- Industriale non urbanizzata: € 5,60 al mq;
- Industriale o artigianale urbanizzata: € 17,50 al mq;
- Completamento residenziale: € 32,90 al mq;
- Espansione non urbanizzata: € 15,40 al mq;
- Espansione urbanizzata: € 27,30 al mq;
- Artigianale non urbanizzata: € 8,40 al mq;
- Turistico ricettiva non urbanizzata: € 7,00 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma", con indice fino a 0,30: € 6,30 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,31 e 0,40: € 8,40 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,41 e 0,50: € 10,50 al mq;
- Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,51 e 0,60: € 12,60 al mq;
- di esentare le aree edificabili sottoposte a vincolo idrogeologico, con indici di pericolosità H3-H4 per il PAI Tronto e P3-P4 per il PAI Regionale;

riservando tale riduzione esclusivamente a coloro che sono in regola con i pagamenti delle annualità pregresse;

Visto il D.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

Visti:

- il bilancio di previsione del corrente esercizio finanziario;
- il T.U. 18.8.2000, N. 267;
- lo Statuto comunale;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile dell'Area Gestione del Territorio;

Visto il parere di regolarità contabile della Responsabile dell'Area Finanziaria e Contabile;

tutto ciò premesso e considerato, con votazione unanime palese resa per alzata di mano,

DELIBERA

1) **Di dare atto** che la premessa narrativa deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 2) **Di fissare** i valori ai fini dell'applicazione IMU, come da prospetto che segue:
- Industriale non urbanizzata: € 5,60 al mq;
 - Industriale o artigianale urbanizzata: € 17,50 al mq;
 - Completamento residenziale: € 32,90 al mq;
 - Espansione non urbanizzata: € 15,40 al mq;
 - Espansione urbanizzata: € 27,30 al mq;
 - Artigianale non urbanizzata: € 8,40 al mq;
 - Turistico ricettiva non urbanizzata: € 7,00 al mq;
 - Area ricadente nel "progetto norma", con indice fino a 0,30: € 6,30 al mq;
 - Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,31 e 0,40: € 8,40 al mq;
 - Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,41 e 0,50: € 10,50 al mq;
 - Area ricadente nel "progetto norma", con indice compreso tra 0,51 e 0,60: € 12,60 al mq;
 - di esentare le aree edificabili sottoposte a vincolo idrogeologico, con indici di pericolosità H3-H4 per il PAI Tronto e P3-P4 per il PAI Regionale.

Infine, ritenuto urgente dare esecuzione ai previsti adempimenti, con successiva ed unanime votazione palese resa per alzata di mano,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 370 del 16/06/2022 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile Arch. MENZIETTI FABIO in data 16/06/2022.

Firma: Arch. MENZIETTI FABIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile dell'area Economica Finanziaria, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 art. 151 c. 4, in ordine alla regolarità contabile sulla proposta n.ro 370 del 16/06/2022 esprime parere **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Responsabile D.ssa ALBERTINI PIERA in data 16/06/2022.

Firma: D.ssa ALBERTINI PIERA

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Sindaco
MASSA LUIGI

Il Segretario Generale
Dott. GRELLI PIERLUIGI