



COMUNE DI PALMI

Città Metropolitana di Reggio Calabria

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 165 del 30/09/2024

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN MACROAREE DEL TERRITORIO COMUNALE E DEI VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI E POTENZIALMENTE EDIFICABILI

L'anno DUEMILAVENTIQUATTRO, addì TRENTA del mese di SETTEMBRE alle ore 10:50, presso la Sede Comunale, convocata con le formalità di legge e di statuto, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori:

N. ord.	Cognome e nome	Carica	Presente/Assente
1	RANUCCIO GIUSEPPE	Sindaco	Presente
2	SCHIPILLITI SOLIDEA	Vice Sindaco	Presente
3	CELI SALVATORE	Assessore	Presente
4	IACOVO DENISE	Assessore	Presente
5	MAGAZZU' GIUSEPPE	Assessore	Presente
6	RIOTTO ALESSANDRO	Assessore	Presente

Presenti n. 6 Assenti n. 0

Presiede il Sindaco AVV. GIUSEPPE RANUCCIO.

Partecipa il Segretario Generale DOTT. ANTONIO QUATTRONE.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto risultano espressi i pareri prescritti dall'art. 49 del T.U. sull'ordinamento degli Enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, riportati in allegato all'originale del presente atto.

Vista la L.27 dicembre 2019 n. 160 che prevede con decorrenza dall'anno 2020 che *"l'imposta unica comunale, di cui all'art 1 comma 639 della L. 147/2013 sia abolita ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti Tari (...)"* sia che *"l'imposta municipale propria Imu sia disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi dal 739 al 783 (...)"*

Richiamato altresì l'art. 1 comma 780 L. 160/2019 con il quale, a decorrere dal 01 gennaio 2020, sono abrogati il comma 639 nonché i commi successivi dell'art. 1 della L. n. 147/2013 concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta IUC limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'Imu e della Tasi (restano ferme le disposizioni Tari), abrogando altresì le disposizioni incompatibili con l'IMU disciplinata dalla presente Legge;

Visto il comma 741 lett. d) a mente del quale *"per area fabbricabile s'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"*

Visto il comma 746 in virtù del quale *"(...) Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione o a far data dall'abolizione 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 (...)"*

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri di stima cd di trasformazione ossia parametri da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile quali a titolo esemplificativo destinazione urbanistica, ubicazione, indici di utilizzazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto ecc.;

Dato atto che:

- con la deliberazione della Giunta Comunale n. 258 del 07/11/2013, esecutiva ai sensi di legge, questo Ente ha determinato ed approvato i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale per l'anno 2013 e planimetria allegata presente, come proposti alla Giunta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e di seguito riportati:

1. ZONA RESIDENZIALE - OMOGENEA A (zona tipo 1) al mq. 100,00
2. ZONA RESIDENZIALE - OMOGENEA B (zona tipo 2) al mq. 80,00
3. ZONA RESIDENZIALE - OMOGENEA C (zona tipo 3) al mq. 60,00
4. ZONA P.E.E.P. e P.R.U. al mq. 80,00
5. NUCLEI URBANI IN ZONA AGRICOLA al mq. 80,00
6. ZONA AGRICOLA "E" (Esterna al Perimetro Urbano) Valore Dominicale;

- a seguito dell'adozione delle predette deliberazioni, con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 10/03/2017 e ss.mm.ii. è stato approvato il Piano Strutturale Comunale ed il relativo REU;

- l'approvazione del nuovo strumento urbanistico ha reso disapplicabili i valori approvati dalla Giunta comunale con deliberazione 258/2013 a causa della mancata corrispondenza tra le zone del vecchio strumento e quelle approvate nel 2017;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal Comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Ritenuto pertanto necessario individuare, in relazione al PSC approvato con delibera di C.C. n. 16/2017 e su base catastale, le macroaree territoriali centrali, semiperiferiche e periferiche oltre che la stima dei valori medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale;

Dato atto che:

- l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs 504/92 definisce area fabbricabile *"l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo criteri previsti agli effetti dell'indennità per pubblica utilità"*;
- Secondo poi quanto disposto dall'art.5, comma 5 del succitato D.Lgs 504/1992, la base imponibile delle aree fabbricabili 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"*;
- l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.Lgs 446/97 e ss.mm.ii., confermato dall'art. 1, comma 777, lettera d) della Legge di bilancio 2020 n.160, ha stabilito che i Comuni possono, con proprio regolamento, *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*;
- la Legge n.160/2019 all'art. 1, comma 745, dispone che *"La base imponibile dell'imposta municipale propria IMU è costituita dal valore degli immobili"*, e stabilisce che i parametri che devono essere rispettati nella determinazione di questi valori sono contenuti nel D.Lgs. 504/92, confermando anche quanto riportato dal D.Lgs 504/1992 all'art. 5, comma 5, ovvero che *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello 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."*
- la disciplina IMU, sancita dalla legge n.160/2019, recepisce in toto tutta la normativa ICI con relativa circolare esplicativa (Circolare ministeriale 209/1997) di applicazione della norma.
- la normativa sopra richiamata, in ogni modo, offre delle indicazioni che consentono di determinare il valore delle aree fabbricabili in maniera puntuale ma, soprattutto, rispondente alla reale situazione del mercato. Su tali criteri devono operare i comuni per individuare e rendere noti i valori medi di mercato delle aree fabbricabili al fine di ottenere uno strumento da fornire ai contribuenti per il versamento dell'imposta dovuta, in modo da ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Considerato che:

- nella redazione dei valori di stima delle aree fabbricabili si rende necessario tener conto delle indicazioni fornite dalla legge e adottare criteri operativi e di valutazione mirati a rendere corretti i valori di riferimento delle aree fabbricabili;
- per fare quanto sopra è necessario procedere alla ricognizione dei parametri urbanistici, ovvero una distinzione legata alle politiche attuative e alle destinazioni urbanistiche delle aree, definite dagli strumenti urbanistici vigenti, cercando di analizzare e sintetizzare tutti quegli aspetti urbanistici che possono influire sul valore commerciale delle stesse (ovvero tutti i parametri e condizioni prescritte dagli strumenti urbanistici che definiscono la connotazione e le intrinseche possibilità edificatorie delle aree espressi attraverso i parametri o indici di edificabilità, che indicano la superficie ammessa di costruito per ogni metro quadrato di terreno considerato edificabile);
- è altresì necessario operare una delimitazione del territorio in zone di valenza omogenea, ovvero una distinzione legata all'ubicazione delle aree, cercando di individuare, attraverso opportune indagini di mercato, delle porzioni di territorio all'interno delle quali, a parità di potenzialità urbanistiche, i terreni edificabili assumono valori unitari o si sono accertati i prezzi

definiti di entità molto simili fra loro (omogenei), cioè differenze relative non particolarmente rilevanti, rientranti nella cosiddetta "tolleranza estimale";

- inoltre è necessario valutare e determinare criteri di riduzione di valore per effetto della presenza di elementi di disagio sul territorio;

Considerato che per dare effettiva e corretta attuazione al suddetto dettato normativo e tecnico operativo, l'Area 5 – Servizi al Territorio, Settore Urbanistica, ha affidato incarico esterno al Dott. Ing. Francesco Schipilliti al fine di riesaminare il valore relativo alle aree fabbricabili ricadenti all'interno del Comune di Palmi, rettificando i prospetti relativi ai valori unitari delle aree edificabili cittadine e individuando i criteri di riduzione di valore legate alla potenziale inedificabilità degli stessi secondo i criteri normativi e tecnici operativi di cui sopra

Vista la relazione estimativa per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione della IMU a firma del Dott. Ing. Francesco Schipilliti trasmessa con nota protocollo n. 11419 del 13/03/2024 e contenente:

1. "Perizia Tecnica Estimativa" e allegato 1 "Tabella riepilogativa dei valori determinati"
2. Allegato 2 "Rappresentazione cartografica delle macroaree su base catastale"
3. Allegato 3 "Rappresentazione cartografica delle macroaree su base P.S.C."
4. Allegato 4 "Rappresentazione cartografica delle macroaree su base P.S.C. - Catastale"

Vista la relazione del 20/06/2024 a firma della Responsabile Area 5 – Servizi al Territorio, Arch. Giulia Costantino, di approvazione della perizia tecnica estimativa e della suddivisione in macroaree del territorio comunale per la determinazione dei valori venali delle aree edificabili site nel territorio comunale ai fini dell'applicazione dell'IMU, con la quale viene confermato che, per i terreni agricoli individuati fuori dal centro abitato ricadenti in A.T.O. "E" ai sensi del P.S.C. vigente, il valore ai fini del calcolo dell'IMU equivale al Valore Dominicale;

Vista la medesima relazione del 20/06/2024 con la quale vengono determinati i coefficienti di riduzione contenente i criteri di riduzione di valore legate alla potenziale inedificabilità degli stessi secondo i criteri normativi e tecnici operativi di cui sopra, di seguito riportati:

- *per le aree sottratte all'edificazione per la presenza di vincoli idrogeologici (rischio idraulico e aree esondabili) o PAI R3-R4 il valore riportato nella tabella è ridotto del 50%, vedi Tavola G.07 – Carta dei Vincoli PAI e Tavola G.08 Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del PSC vigente - componente geomorfologica;*
- *per le aree rese inedificabili per la presenza di servitù di passaggio (elettrodotto, metanodotto, ...) o fasce di rispetto autostradale e ferroviaria il valore riportato nella tabella è ridotto del 30%, previo accertamento peritale asseverato con riferimento alla normativa di settore;*
- *per le aree sottoposte a vincolo archeologico il valore riportato nella tabella è ridotto del 60%; per le aree sottoposte a interesse archeologico il valore riportato nella tabella è ridotto del 30%, vedi Tavola U.09 Carta Vincoli Archeologici del PSC vigente - componente urbanistica;*
- *per i reliquati non autonomamente utilizzabili il valore riportato nella tabella è ridotto del 25%, previo accertamento peritale asseverato;*

Si precisa che la riduzione complessiva, ottenuta sommando le riduzioni dei punti precedenti, non può eccedere la misura del 60% del valore tabellare.

Visti:

- lo Statuto comunale vigente;
- il Regolamento comunale di contabilità vigente;
- il D.Lgs.n. 18 agosto 2000, n. 267 T.U.E.L. e successive modificazioni ed integrazioni;

Preso atto che il Responsabile dell'Area competente per materia, ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Preso atto che il Responsabile dell'Area Economico-finanziaria, ha espresso parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Tutto ciò premesso;

Con votazione unanime,

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. Di prendere atto, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'art. 1 comma 738 ss della L. 160/20219, della suddivisione in macroaree del territorio comunale e dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili e potenzialmente edificabili definiti sulla base della relazione redatta dal Dott. Ing. Francesco Schipilliti ed approvata dall'Area 5 – Servizi al Territorio Settore Urbanistica, composta dai seguenti elaborati:
 1. "Perizia Tecnica Estimativa" e allegato 1 "Tabella riepilogativa dei valori determinati"
 2. Allegato 2 "Rappresentazione cartografica delle macroaree su base catastale"
 3. Allegato 3 "Rappresentazione cartografica delle macroaree su base P.S.C."
 4. Allegato 4 "Rappresentazione cartografica delle macroaree su base P.S.C. - Catastale"e riassunti nella tabella di cui alla relazione della Responsabile dell'Area 5, Arch. Giulia Costantino, del 20/06/2024;
3. Di prendere atto della relazione del 20/06/2024 a firma della Responsabile Area 5 – Servizi al Territorio, Arch. Giulia Costantino, con la quale viene confermato che, per i terreni agricoli individuati fuori dal centro abitato ricadenti in A.T.O. "E" ai sensi del P.S.C. vigente, il valore ai fini del calcolo dell'IMU equivale al Valore Dominicale e determinati i coefficienti di riduzione contenente i criteri di riduzione di valore legate alla potenziale inedificabilità degli stessi secondo i criteri normativi e tecnici operativi di cui sopra, di seguito riportati:
 - *per le aree sottratte all'edificazione per la presenza di vincoli idrogeologici (rischio idraulico e aree esondabili) o PAI R3-R4 il valore riportato nella tabella è ridotto del 50%, vedi Tavola G.07 – Carta dei Vincoli PAI e Tavola G.08 Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del PSC vigente - componente geomorfologica;*
 - *per le aree rese inedificabili per la presenza di servitù di passaggio (elettrodotto, metanodotto, ...) o fasce di rispetto autostradale e ferroviaria il valore riportato nella tabella è ridotto del 30%, previo accertamento peritale asseverato con riferimento alla normativa di settore;*
 - *per le aree sottoposte a vincolo archeologico il valore riportato nella tabella è ridotto del 60%; per le aree sottoposte a interesse archeologico il valore riportato nella tabella è ridotto del 30%, vedi Tavola U.09 Carta Vincoli Archeologici del PSC vigente - componente urbanistica;*
 - *per i reliquati non autonomamente utilizzabili il valore riportato nella tabella è ridotto del 25%, previo accertamento peritale asseverato;*
 - *per le aree BR ad edificazione indiretta il valore riportato nella tabella è ridotto del 50% fino all'approvazione dei PAU, a seguito della quale il valore dell'area dovrà essere aggiornato mediante accertamento peritale asseverato;*
Si precisa che la riduzione complessiva, ottenuta sommando le riduzioni dei punti precedenti, non può eccedere la misura del 60% del valore tabellare.
4. Di approvare la suddivisione in macroaree del territorio comunale e dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili e potenzialmente edificabili definiti sulla base della relazione redatta dal Dott. Ing. Francesco Schipilliti ed approvata dall'Area 5 – Servizi al Territorio Settore Urbanistica, composta dai seguenti elaborati:
 1. "Perizia Tecnica Estimativa" e allegato 1 "Tabella riepilogativa dei valori determinati"

2. Allegato 2 “Rappresentazione cartografica delle macroaree su base catastale”
3. Allegato 3 “Rappresentazione cartografica delle macroaree su base P.S.C.”
4. Allegato 4 “Rappresentazione cartografica delle macroaree su base P.S.C. - Catastale”

che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

5. Di approvare la relazione del 20/06/2024 a firma della Responsabile Area 5 – Servizi al Territorio, Arch. Giulia Costantino, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, con la quale viene confermato che, per i terreni agricoli individuati fuori dal centro abitato ricadenti in A.T.O. “E” ai sensi del P.S.C. vigente, il valore ai fini del calcolo dell’IMU equivale al Valore Dominicale sono determinati i coefficienti di riduzione contenente i criteri di riduzione di valore legate alla potenziale inedificabilità degli stessi secondo i criteri normativi e tecnici operativi di cui sopra;
6. Di dare atto che i valori di cui al precedente punto 1) hanno la sola funzione di orientare il contribuente facilitando l’individuazione del valore dell’area e di conseguenza la determinazione della base imponibile dell’imposta e che 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 nell’allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore;
7. Di attribuire, ai suddetti valori, vigenza, ai fini IMU, dal 01 gennaio 2019 nonché per le annualità successive fintantoché non emergano elementi di mercato o di natura tecnica che ne richiedano la revisione/aggiornamento, stante che il Comune di Palmi non ha adottato valori tabellari validi in seguito all’approvazione del vigente PSC avvenuta con delibera di C.C. n. 16 del 10/03/2017;
8. Di dare atto che tali valori possono essere modificati annualmente; qualora non modificati si intendono confermati i valori stabiliti l’anno precedente;
9. Di dare atto che resta fermo il principio stabilito dal comma 5 dell’art. 5 del d.lgs. 30/12/1992 n. 504 e pertanto il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio e pertanto in presenza di perizia di stima ovvero di atto idoneo al trasferimento del diritto di proprietà o altro diritto reale su area edificabile, l’approvazione dei valori minimi non impedisce al comune di procedere al recupero dell’eventuale maggiore imposta calcolata tenuto conto dei nuovi elementi desumibili dai suddetti atti;
10. Di stabilire che qualora non sia stato espresso il valore di una o più destinazioni urbanistiche (anche a seguito di approvazione di nuove varianti urbanistiche o altri provvedimenti in corso d’anno), tale valore dovrà essere comunque determinato prendendo a riferimento i valori espressi per medesime o simili destinazioni presenti in zone confinanti o limitrofe ritenute omogenee;
11. Di dare opportuna conoscenza dell’avvenuta approvazione dei valori orientativi medi di mercato agli ordini professionali ed ai CAF nonché di effettuare la pubblicazione di quanto approvato con la presente deliberazione sulle pagine Internet dell’Amministrazione a ciò dedicate consentendone lo scarico dei files;
12. Di dare atto che i valori approvati con deliberazione Giunta Comunale n. 258 del 07/11/2013 non sono più attuabili dall’approvazione del nuovo strumento urbanistico avvenuta il 10/03/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 e ss.mm.ii.;
13. Di avviare, stante l’urgenza, l’attività di accertamento delle predette aree nonché consentire ai contribuenti il calcolo dell’imposta dovuta per la rata di saldo 2024 dell’Imu, rendere la presente immediatamente esecutiva ai sensi dell’art. 134 co. 4 D.Lgs. 267/00;

14. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione favorevole, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.

Pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Vista la proposta di deliberazione della Giunta Comunale, avente per oggetto quanto sopraindicato, IL RESPONSABILE DELL'AREA, esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Comune di Palmi, li 20/09/2024

Il Responsabile dell'Area
ARCH. GIULIA COSTANTINO

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA, esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

Comune di Palmi, li 23/09/2024

Il Responsabile dell'Area
DOTT. PIERO MACINO

Letto e sottoscritto

Il Sindaco
AVV. GIUSEPPE RANUCCIO

Il Segretario Generale
DOTT. ANTONIO QUATTRONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti di ufficio,

ATTESTA

- ▶ CHE la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, T.U.);
- ▶ CHE la presente deliberazione diventerà esecutiva dopo 10 giorni dalla data di pubblicazione;
- ▶ decorsi 10 gg. dalla data di inizio della pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo (art. 134 T.U.).

IL SEGRETARIO GENERALE

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti.