



# COMUNE DI BASCIANO

Provincia di Teramo

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 4 DEL 26/01/2022

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU 2022

L'anno duemilaventidue, addì ventisei, del mese di Gennaio alle ore 17:00, nella Sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	FRATTAROLI ALESSANDRO	SI
VICE SINDACO	DI FILIPPO ERCOLE	--
ASSESSORE	VALENTE RICCARDO	SI

Presenti n° 2 Assenti n° 1

Partecipa il Segretario Comunale Dott. BERARDINELLI ANDREA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, Dott. FRATTAROLI ALESSANDRO, nella sua qualità di Presidente, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e passa alla trattazione dell'argomento all'oggetto.

## LA giunta comunale

**PREMESSO** che con delibera di Giunta Comunale n. 10 del 08.03.2021, esecutiva ai sensi di legge, si determinavano, per l'anno 2021, i prezzi al mq. relativi alle aree edificabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) sugli immobili;

VISTO l'art. unico, D.M. Ministero dell'Interno 24 dicembre 2021 (pubblicato in G.U. n. 309 del 30 dicembre 2021) il quale dispone: "1. Il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2022/2024 da parte degli enti locali è differito al 31 marzo 2022";

### **CONSIDERATO che:**

- la disciplina dell'IMU in più parti riprende e ripropone la normativa dell'imposta che sostituisce: l'imposta comunale sugli immobili (detta ICI);
- il comma 3 del suddetto art. 13 recita: *"la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.L.gs. 30 dicembre 1992 n. 504 e dai commi 4 e 5 del presente articolo"*;
- il comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/1992 dispone che, per le aree fabbricabili, il valore dell'immobile sia 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*;
- l'art. 11 quaterdecies, comma 16 del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 convertito nella legge 2 dicembre 2005 n. 248 e l'art. 36 comma 2 del D.L. 4 luglio n. 223 convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248, i quali sanciscono che un'area è da considerarsi fabbricabile se è 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'art. 59 lettera g) del D.Lgs. 15 dicembre 1997 n. 446, prevede che i comuni con regolamento possano *"determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, ai fini 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"*;

**RITENUTE** condivisibili le considerazioni, i criteri e le determinazioni esposti nella predetta relazione;

**DATO ATTO** che tali valori costituiscono indicazione per i contribuenti nella determinazione della base imponibile IMU per le aree edificabili, destinate ad aree servizi, verde, sportiva ed attrezzature;

**DATO ATTO** che tali valori costituiscono parametri di riferimento per l'ufficio tributi nell'attività di liquidazione ed accertamento dell'imposta per le aree edificabili per le annualità perseguibili;

**CONSIDERATO** che risulta necessario procedere all'approvazione della relazione di cui sopra;

**VISTA** la vigente normativa in materia di autonomie locali;

Con votazione favorevole, unanime e legalmente espressa nei modi di legge

### **D E L I B E R A**

- 1) **DI APPROVARE** le premesse parte integrante e sostanziale della deliberazione in oggetto e quale motivazione ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990.
- 2) **DI CONFERMARE**, per l'anno 2022, i prezzi al mq. relativi alle aree edificabili ai fini del calcolo dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.) sugli immobili, come da delibera di Giunta Comunale n. 10 del 08.03.2021 e meglio precisati dalla relazione che si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- 3) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa per l'Ente.
- 4) **DI TRASMETTERE** il presente atto all'Ufficio Ragioneria e Tributi per i conseguenti atti amministrativi.

Infine la Giunta stante l'urgenza di provvedere in merito.

Con separata votazione unanime, favorevole e legalmente espressa, nei modi di legge.

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. n. 267/2000

**PARERE DELLA PROPOSTA N. 14 DI GIUNTA COMUNALE DEL 11/01/2022**

OGGETTO: DETERMINAZIONE VALORE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU 2022

---

**REGOLARITA' TECNICA** (art.49 del T.U., comma 1<sup>^</sup>. Approvato con D.Lgs. n. 267/2000)

---

In ordine alla regolarità Tecnica si esprime parere **FAVOREVOLE**

Basciano, lì 11/01/2022.

IL RESPONSABILE : Dott. VIVIANI MARCO

---

**REGOLARITA' CONTABILE ED ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA**

In ordine alla regolarità contabile si esprime parere **FAVOREVOLE**

Basciano, lì 11/01/2022

IL RESPONSABILE : Dott. VIVIANI MARCO

---

---

**LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Presidente  
Dott. FRATTAROLI ALESSANDRO

Il Segretario Comunale  
Dott. BERARDINELLI ANDREA

---

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

**A T T E S T A**

Che la presente deliberazione

È stata pubblicata all'Albo Pretorio informatico comunale il giorno \_\_\_\_\_  
per rimanervi quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1<sup>^</sup>, del T.U. n. 267/2000)

Verrà comunicata, in elenco, ai Capigruppo consiliari (art. 125 del T.U. 267/2000).

Basciano, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. BERARDINELLI ANDREA

---

**E S E C U T I V I T A'**

La presente deliberazione :

E' divenuta esecutiva il giorno 26/01/2022,  
in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c 4, D.Lgs. 267/2000)

Basciano, li 26/01/2022

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. BERARDINELLI ANDREA

---

# **COMUNE di BASCIANO**

## PROVINCIA DI TERAMO



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA PER LA  
RIDETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI  
DELLE AREE FABBRICABILI AL FINE  
DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA  
MUNICIPALE SUGLI IMMOBILI.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
*Geom. Donato D'Evangelista*

## RELAZIONE AREE FABBRICABILI

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

# INDICE

DEFINIZIONI .....	3
LE AREE FABBRICABILI	
GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI	
GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	
TERRENI CONDOTTI DIRETTAMENTE	
COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE	
RIFERIMENTI NORMATIVI.....	4
LA METODOLOGIA OPERATIVA.....	5
IL CONTESTO NORMATIVO URBANISTICO E TERRITORIALE	
ASPETTI MORFOLOGICI DEL TERRITORIO	
IL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO .....	6
LA METODOLOGIA APPLICATA ed I CRITERI ADOTTATI .....	10
RIDETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI	
Tabella n. 1 - Zona "A" .....	15
Tabella n. 2 - Zona "B" .....	15
Tabella n. 3 - Zona "C" .....	15
COEFFICIENTE DI RIDUZIONE " C " - <b>CALCOLO DEL VALORE IMPONIBILE</b> .....	15
AGGIORNAMENTO DEI VALORI FISSATI - <b>Tabella n. 4</b> .....	15
ALGORITMO DI CALCOLO DEL VALORE IMPONIBILE .....	16



## **DEFINIZIONI**

### **LE AREE FABBRICABILI**

Ai fini del presente atto si definisce area fabbricabile l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi.

Sono anche edificabili i terreni a vocazione edificatoria in base alle effettive possibilità di edificazione valutate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di pubblica espropriazione.

Nel caso di lottizzazioni convenzionate o di comparti edificatori, è da ritenersi fabbricabile un'area sulla quale non è ancora possibile il rilascio del Permesso di Costruire, a causa del mancato perfezionamento della convenzione.

Sono edificabili le aree destinate alla realizzazione di strutture pubbliche o di edilizia residenziale anche quando l'intervento sia realizzabile previa espropriazione per pubblica utilità

### **GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI**

Sono strumenti urbanistici generali il Piano Territoriale Provinciale, il Piano Regolatore Esecutivo Comunale.

### **GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

Sono strumenti urbanistici attuativi il Piano Particolareggiato di Attuazione, il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, il Piano per gli Insediamenti Economici e Produttivi.

### **TERRENI CONDOTTI DIRETTAMENTE**

Le aree fabbricabili possedute e condotte dai soggetti indicati al primo comma dell'art. 9 del D.Lgs. 504/92 e cioè da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale utilizzati a fine agro-silvo-pastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, non sono soggette ad IMU.

### **COLTIVATORI DIRETTI E IMPRENDITORI AGRICOLI A TITOLO PRINCIPALE**

Agli effetti dell'applicazione dell'art. 9 del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, si considerano coltivatori diretti o imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'art. 11 della L. 9/1/63 n. 9 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia.

## **RIFERIMENTI NORMATIVI**

### **D.LGS. 30/12/1992 N. 504 - ART. 2 – COMMA 1 LETT. B) C)**

b) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano le loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed 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;

c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile

### **D.LGS. 30/12/1992 N. 504 - ART. 5 COMMI 5 e 6:**

5) Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al primo gennaio dell'anno d'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.

6) In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della L. 5/8/1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, 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.

## **RELAZIONE AREE FABBRICABILI**

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

# **LA METODOLOGIA OPERATIVA**

## **IL CONTESTO NORMATIVO URBANISTICO E TERRITORIALE**

Il valore imponibile delle aree fabbricabili, ai sensi del quinto comma dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92, è costituito dal valore venale in comune commercio determinato con riferimento a:

- prezzi medi rilevati sul mercato;
- zona territoriale;
- destinazione d'uso consentita;
- indici di edificabilità;
- oneri dei lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione.

In caso di utilizzazione edificatoria delle aree, di demolizioni di fabbricati o di interventi di recupero ai sensi dell'art. 31 comma i lett. c), d), ed e), della L. 5/8/1978 n. 457 (\*), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, fino alla data di ultimazione della costruzione o della ristrutturazione o comunque fino alla data di effettivo utilizzo dell'immobile.

*(\*) legge 5 agosto 1978 n 457 – art 31 : stralcio*

*“ gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:*

*C) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;*

*D) interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;*

*E) interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”*

## **ASPETTI MORFOLOGICI DEL TERRITORIO**

Il territorio comunale di BASCIANO, nel quadro dei sistemi territoriali, appartiene al “Sistema Adriatico”, costituito da una fascia poco profonda, compresa tra il litorale e la catena appenninica. Più particolarmente, il territorio del Comune si estende su una superficie di circa 18 Km<sup>2</sup> con caratteri morfologici tipici della collina, dato che circa 5/6 del territorio è collinoso, con la caratterizzazione baricentrica del capoluogo ad una quota altimetrica di mt 412 slm. ed è delimitato a nord dal fiume Vomano, ad Ovest dal Fiume Mavone ed ad Est dal Torrente Rio .-

Amministrativamente il territorio comunale confina a nord con il comune di Teramo, ad est e a Sud con il comune di Penna S.Andrea , a Ovest con i comuni di Castel Castagna, Colledara e Montorio al Vomano.

Il comune di Basciano trova una collocazione territoriale di tipo intermedio tra la fascia costiera e quella montana; le caratteristiche morfologiche sopra accennate del suo territorio fanno sì che la posizione geografica può essere definita come una posizione di “cerniera” tra le aree interne e la fascia costiera.

## **STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Il Comune di BASCIANO è disciplinato dai seguenti strumenti urbanistici:

### **1 - STRALCIO DEL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE**

Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 20 del 30/03/2001, pubblicato sul B.U.R.A. n. 22 del 26/10/2001.

Il Piano Territoriale stabilisce una forte coerenza tra la propria articolazione in ambiti subregionali di attuazione programmatica e sottosistemi territoriali, considerati a partire dalla loro articolazione effettuata dal Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R. art. 19 DCR 44/3 del 17.12.1996) e nel rispetto delle osservazioni presentate dall'Amministrazione Provinciale di Teramo allo stesso Q.R.R.

Gli ambiti subregionali sono stati istituiti dalla L.R. 927/88 al fine di dotare la programmazione di una base di riferimento territoriale e di verifica delle politiche di allocazione delle risorse, aderente alle differenti realtà sociali ed economiche della Regione Abruzzo. Al proposito si osserva che i criteri di individuazione di tali ambiti impegnati dal Q.R.R. tenevano conto delle strutture gerarchiche consolidate, mentre con un'ottica più ravvicinata è possibile definire criteri che valorizzino piuttosto il processo di diffusione delle centralità, secondo i caratteri propri del territorio teramano.

Per l'organizzazione di servizi e per la migliore definizione delle "centralità" il PTP suggerisce un quadro di accorgimenti amministrativi individuando sei sottosistemi della centralità diffusa.

Il PTP individua sei sottosistemi territoriali:

I sei sottosistemi sono:

- Val Vibrata
- Monti della Laga
- Teramo
- Gran Sasso
- Giulianova
- Atri- Roseto

Oltre ai Sottosistemi vengono individuate anche delle Unità Insediative che possono costituire il riferimento per l'individuazione di eventuali nuove aggregazioni comunali in relazione all'applicazione della vigente legislazione in materia.

Il PTP, ai fini del riequilibrio e del rafforzamento funzionale del sistema insediativo, individua i seguenti livelli e ruoli assegnati ai diversi centri costituenti le polarità a cui riferire il patrimonio di dotazione di servizi ed attrezzature di primo livello (provinciale) e di secondo livello (di unità insediativa), promuovendo un modello organizzativo più articolato e meno gerarchizzato attraverso rapporti di specializzazione e complementarità tra i centri. Le polarità sono così articolate:

1. Polarità urbana complessa
2. Centri Ordinatori
3. Centri Integrativi
4. Sistemi Multipolari
5. Centri turistici interni e montani

Il Comune di Atri fa parte dei centri Ordinatori del sottosistema Atri-Roseto che vengono considerati centri portanti dell'armatura urbana provinciale cui sono assegnati ruoli di polarizzazione dell'offerta di funzioni rare e di strutturazione delle relazioni a livello dei Sottosistemi territoriali. Per questi centri andranno perseguiti in via prioritaria i seguenti indirizzi:

- potenziamento delle economie di relazione sia esterna entro la rete provinciale che interna al sottosistema di riferimento, attraverso il miglioramento dell'accessibilità e dei sistemi infrastrutturali per la mobilità e le comunicazioni;
- qualificazione e potenziamento dei servizi settoriali di scala provinciale sanitari, scolastici superiori all'obbligo e di formazione professionale, di offerta culturale;
- qualificazione come riferimenti del decentramento amministrativo;
- ristrutturazione ed ammodernamento della rete di commercializzazione finale a livello di sottosistema e di qualificazione dell'artigianato di servizio (centri di attrazione commerciale di livello subprovinciale);
- qualificazione come polo di riferimento a livello subprovinciale per la commercializzazione intermedia.

**RELAZIONE AREE FABBRICABILI**  
(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)  
Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

## **2 - IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO**

L'attuale piano particolareggiato disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi nell'ambito del centro storico, così come definito nel PRE approvato con deliberazione comunale n. 31 del 22 novembre 2003 e delimitato graficamente nell'allegato prescrizioni esecutive.

## **3 - IL PIANO REGOLATORE ESECUTIVO**

Il PRE approvato dal C.C. con delibera n° 31 del 22.11.2003.

<b>RIEPILOGO NORME URBANISTICHE DEL P.R.E.</b>						
ZONA URBANISTICA	ARTICOLO N.U.	LOCALITA'	STRUMENTO ATTUATIVO	INDICI		
				U.f. mq./mq.	H Max m.	
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>	<b>INSEDIAMENTO ANTICA FORMAZIONE</b>	<b>6.2</b>	CAPOLUOGO - FRAZ. S.MARIA	PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO STORICO	---	---
	<b>INSEDIAMENTO RECENTE FORMAZIONE</b>	<b>6.3</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,83</b>	<b>12,00</b>
	<b>INSEDIAMENTO NUOVO IMPIANTO PRIVATO</b>	<b>6.4</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,33</b>	<b>10,50</b>
				INTERVENTO INDIRETTO COMPARTO	<b>A = 0,51</b>	
					<b>B = 0,69</b>	
					<b>C = 0,56</b> <b>D = 0,57</b>	
<b>INSEDIAMENTO NUOVO IMPIANTO P.E.E.P.</b>	<b>6.5</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,33</b>	<b>10,50</b>	
			INTERVENTO INDIRETTO COMPARTO	<b>B = 0,69</b>		
				<b>C = 0,56</b>		
				<b>D = 0,57</b>		
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>	<b>COMMERCIALE DIREZIONALE RECENTE FORMAZIONE</b>	<b>7.2</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,83</b>	<b>13,50</b>
	<b>COMMERCIALE DIREZIONALE NUOVO IMPIANTO</b>	<b>7.3</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,50</b>	<b>10,00</b>
	<b>TURISTICA RICETTIVA NUOVO IMPIANTO</b>	<b>7.4</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,83</b>	<b>13,50</b>

**RELAZIONE AREE FABBRICABILI**

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

<b>ZONE PRODUTTIVE</b>	<b>INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI RECENTE FORMAZIONE</b>	<b>7.5</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,50</b>	<b>8,50</b>	
	<b>INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO</b>	<b>7.6</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,50</b>	<b>8,50</b>	
<b>ZONE AGRICOLE</b>	<b>AGRICOLA A CONSERVAZIONE INTEGRALE A1.1</b>	8.1	8.8.1	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	0,01	7,50
			8.8.2			0,015	7,50
			8.8.3			0,0075	8,50
			8.8.4			0,0325	7,50
	<b>CONSERVAZIONE INTEGRALE A1.2</b>	8.2	8.8.1	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	0,01	7,50
			8.8.2			0,015	7,50
			8.8.3			0,0075	8,50
			8.8.4			0,0325	7,50
	<b>TRASFORMABILITA' MIRATA B1</b>	8.3	8.8.1	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	0,01	7,50
			8.8.2			0,015	7,50
			8.8.3			0,0075	8,50
			8.8.4			0,0325	7,50
	<b>INTERESSE PAESAGGISTICO AMBIENTALE B1.1</b>	8.4	8.8.1	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	0,01	7,50
			8.8.2			0,015	7,50
			8.8.3			0,0075	8,50
			8.8.4			0,0325	7,50
	<b>TRASFORMABILITA' MIRATA B1</b>	8.5	8.8.1	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	0,01	7,50
			8.8.2			0,015	7,50
			8.8.3			0,0075	8,50
			8.8.4			0,0325	7,50
	<b>NORMALE</b>	8.6	8.8.1	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	0,01	7,50
			8.8.2			0,015	7,50
			8.8.3			0,0075	8,50
			8.8.4			0,0325	7,50
	<b>EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE</b>	<b>8.7</b>	TERRITORIO COMUNALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,01</b>	<b>7,50</b>	
	<b>INTERESSE COMUNE</b>	<b>CIMITERIALE</b>	<b>9.1</b>	AREA CIMITERIALE	INTERVENTO DIRETTO	<b>====</b>	<b>====</b>
		<b>SPORTIVA</b>	9.2	AREA SPORTIVA	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,33</b>	<b>a) 10,50</b>
							<b>b) 19,50</b>
<b>c) 9,50</b>							
<b>ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE</b>	<b>10.1</b>	AREE VARIE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,67</b>	<b>10,50</b>		
<b>ISTRUZIONE</b>	<b>10.2</b>	AREE VARIE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,67</b>	<b>10,50</b>		

**RELAZIONE AREE FABBRICABILI**

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

<b>INTERESSE COMUNE</b>	<b>VERDE ATTREZZATO</b>	<b>10.3</b>	AREE VARIE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,01</b>	<b>4,50</b>
	<b>PARCHEGGI</b>	<b>10.4</b>	AREE VARIE	INTERVENTO DIRETTO	====	====
	<b>SERVIZI TECNOLOGICI</b>	<b>11.1</b>	AREE VARIE	INTERVENTO DIRETTO	====	====
	<b>SERVIZI DELLA MOBILITA'</b>	<b>11.2</b>	AREE VARIE	INTERVENTO DIRETTO	<b>0,50</b>	<b>8,50</b>
	<b>VIABILITA'</b>	<b>11.3</b>	AREE VARIE	INTERVENTO DIRETTO	====	====

## LA METODOLOGIA APPLICATA

In allegato si riportano le tavole di destinazione d'uso definita dalle NTA del PRE per il calcolo dei valori imponibili di riferimento ai fini della presente relazione. Ove l'area fosse non compresa nella zonizzazione riportata negli allegati dovrà porsi riferimento al valore della zona che si avvicina maggiormente alle caratteristiche dell'area in questione.

Per le zone ricomprese nel Piano per gli Insediamenti Economici e Produttivi si farà riferimento alla zonizzazione di tali strumenti.

## I CRITERI ADOTTATI

Ai sensi dell'Art. 5 comma 5 del D. Lgs. 30/12/1992 n. 504, per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

Al fine di garantire la esatta determinazione dell'imponibile IMU delle aree edificabili viene posto riferimento all'Osservatorio dei Valori Immobiliari attivato dall'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze a seguito dell'emanazione del D.Lgs. 30/07/1999 n. 300 – art. 64 – con lo scopo di gestire una banca dati relativa ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale.

Gli elementi economici che vanno a costituire l'Osservatorio Immobiliare sono acquisiti nell'ambito delle indagini di mercato svolte dagli Uffici del Territorio, nell'espletamento degli incarichi d'istituto. Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite da prezzi effettivi di compravendite, dalle valutazioni eseguite dagli Uffici del Ministero delle Finanze nell'interesse e per conto delle Amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore.

I dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari sono raccolti in funzione della zona territoriale di ubicazione dell'immobile, della destinazione urbanistica e dell'indice di edificabilità, con indicazione del valore minimo e massimo rilevati. Per le zone di PRE non ricomprese nell'osservatorio immobiliare si è proceduto direttamente mediante stima del valore medio. Gli oneri per i lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, sono considerati pari a quelli mediamente rilevati per la zona considerata.

Ai fini della determinazione del valore imponibile in tabella 1 vengono riportati i valori medi rilevati dall'Osservatorio, opportunosamente adeguati alla realtà locale a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune, demandando all'Ufficio medesimo la stima dettagliata del valore in presenza di particolari condizioni locali, su istanza presentata dal contribuente o a richiesta dell'Ufficio Tributi del Comune.

## **RIDETERMINAZIONE DEI VALORI IMPONIBILI**

Per ciascuna area edificabile dovrà essere calcolata la superficie di ciascuna destinazione di PRE: il valore al lordo delle riduzioni specifiche verrà calcolato moltiplicando la superficie di ciascuna destinazione di PRE per il valore in €/mq desunto dalla tabella n. 1 allegata.

Tenendo conto delle caratteristiche geo-morfologiche del territorio comunale lo stesso è stato distinto in tre zone diverse e cioè : Zona A ( C.da Zampitti e S. Rustico ) ; Zona B ( Capoluogo e zone limitrofe ; Zona C ( S. Maria e zone varie limitrofe)

Al valore imponibile lordo di ciascuna destinazione ottenuto in tal modo dovranno imputarsi l'eventuale riduzione elencata nella tabella 2; il valore imponibile dell'area sarà quindi dato dalla somma dei valori imponibili al netto della riduzione calcolata per le singole destinazioni.



**RELAZIONE AREE FABBRICABILI**

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

**Tabella n.1**

<b>N° ord</b>	<b>Tipologia Zonizzazione</b>	<b>ART. NTA</b>	<b>valore €/mq</b>
<b>ZONA A</b>			
1	<b>Insediamiento di recente formazione</b>	6.3	<b>€ 55,00</b>
2	<b>Insediamiento nuovo impianto privato (di tipo diretto)</b>	6.4 a)	<b>€ 35,00</b>
3	<b>Insediamiento nuovo impianto privato (di tipo diretto con compartì)</b>	6.4 b)	<b>€ 20,00</b>
4	<b>Insediamiento nuovo impianto PEEP (di tipo diretto con compartì)</b>	6.5 a)	<b>€ 20,00</b>
5	<b>Commerciale-Direzionale di recente formazione</b>	7.2	<b>€ 45,00</b>
6	<b>Commerciale-Direzionale di nuovo impianto</b>	7.3	<b>€ 35,00</b>
7	<b>Turistica ricettiva di nuovo impianto</b>	7.4	<b>€ 60,00</b>
8	<b>Industriale-Artigianale di recente formazione</b>	7.5	<b>€ 40,00</b>
9	<b>Industriale-Artigianale di nuovo impianto</b>	7.6	<b>€ 40,00</b>
10	<b>Campeggi ed aree di sosta</b>	8.8.4	<b>€ 10,00</b>
11	<b>Sportiva</b>	9.2	<b>€ 15,00</b>
12	<b>Attrezzature di Interesse Comune</b>	10.1	<b>€ 10,00</b>
13	<b>Verde Attrezzato</b>	10.3	<b>€ 5,00</b>
14	<b>Servizi della Mobilità</b>	11.2	<b>€ 15,00</b>

**RELAZIONE AREE FABBRICABILI**

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

**Tabella n.2**

<b>N° ord</b>	<b>Tipologia Zonizzazione</b>	<b>ART. NTA</b>	<b>valore €/mq</b>
<b>ZONA B</b>			
1	<b>Insedimento di recente formazione</b>	6.3	<b>€ 35,00</b>
2	<b>Insedimento nuovo impianto privato (di tipo diretto)</b>	6.4 a)	<b>€ =====</b>
3	<b>Insedimento nuovo impianto privato (di tipo diretto con compartì)</b>	6.4 b)	<b>€ =====</b>
4	<b>Insedimento nuovo impianto PEEP</b>	6.5 b)	<b>€ =====</b>
5	<b>Commerciale-Direzionale di recente formazione</b>	7.2	<b>€ =====</b>
6	<b>Commerciale-Direzionale di nuovo impianto</b>	7.3	<b>€ =====</b>
7	<b>Turistica ricettiva di nuovo impianto</b>	7.4	<b>€ =====</b>
8	<b>Industriale-Artigianale di recente formazione</b>	7.5	<b>€ =====</b>
9	<b>Industriale-Artigianale di nuovo impianto</b>	7.6	<b>€ =====</b>
10	<b>Campeggi ed aree di sosta</b>	8.8.4	<b>€ =====</b>
11	<b>Sportiva</b>	9.2	<b>€ =====</b>
12	<b>Attrezzature di Interesse Comune</b>	10.1	<b>€ =====</b>
13	<b>Verde Attrezzato</b>	10.3	<b>€ 5,00</b>
14	<b>Servizi della Mobilità</b>	11.2	<b>€ =====</b>

**RELAZIONE AREE FABBRICABILI**

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

**Tabella n.3**

<b>N° ord</b>	<b>Tipologia Zonizzazione</b>	<b>ART. NTA</b>	<b>valore €/mq</b>
<b>ZONA C</b>			
1	<b>Insediamiento di recente formazione</b>	6.3	<b>€ 25,00</b>
2	<b>Insediamiento nuovo impianto privato (di tipo diretto)</b>	6.4 a)	<b>€ 20,00</b>
3	<b>Insediamiento nuovo impianto privato (di tipo diretto con comparti)</b>	6.4 b)	<b>€ =====</b>
4	<b>Insediamiento nuovo impianto PEEP</b>	6.5 b)	<b>€ 10,00</b>
5	<b>Commerciale-Direzionale di recente formazione</b>	7.2	<b>€ =====</b>
6	<b>Commerciale-Direzionale di nuovo impianto</b>	7.3	<b>€ =====</b>
7	<b>Turistica ricettiva di nuovo impianto</b>	7.4	<b>€ =====</b>
8	<b>Industriale-Artigianale di recente formazione</b>	7.5	<b>€ =====</b>
9	<b>Industriale-Artigianale di nuovo impianto</b>	7.6	<b>€ =====</b>
10	<b>Campeggi ed aree di sosta</b>	8.8.4	<b>€ =====</b>
11	<b>Sportiva</b>	9.2	<b>€ =====</b>
12	<b>Attrezzature di Interesse Comune</b>	10.1	<b>€ =====</b>
13	<b>Verde Attrezzato</b>	10.3	<b>€ 5,00</b>
14	<b>Servizi della Mobilità</b>	11.2	<b>€ =====</b>

**RELAZIONE AREE FABBRICABILI**

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

**COEFFICIENTE DI RIDUZIONE “ C “ PER IL  
CALCOLO DEL VALORE IMPONIBILE**

**I coefficienti di riduzione sottoelencati non sono cumulabili fra loro.**

---

-	aree edificabili di superficie inferiore al lotto minimo:.....	$C_a = 0,50$
-	area edificabile soggetta a gravami che ne impediscono o ritardano l'edificazione:.....	$C_b = 0,50$
-	area edificabile soggetta a prescrizioni di carattere geologico o geomorfologico:.....	$C_c = 0,70$

---

## **RELAZIONE AREE FABBRICABILI**

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)

Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

### **AGGIORNAMENTO DEI VALORI FISSATI**

I valori imponibili calcolati secondo la metodologia indicata si intendono al 1 gennaio 2022.

Per gli anni successivi, in assenza di una nuova determinazione del Comune, i valori saranno rivalutati annualmente sulla base degli indici dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, al netto dei consumi di tabacco, pubblicati dall'ISTAT. La rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l'aumento intercorso fra il mese di gennaio dell'anno considerato ed il mese di gennaio dell'anno immediatamente precedente.

Per l'accertamento e verifica di aree fabbricabili per periodi di imposta antecedenti a quello in vigore, il valore fissato, viene determinato applicando ai valori imponibili i seguenti coefficienti di deflazione:

#### **Tabella n. 4**

<b>Coefficiente</b>	<b>anno</b>
<i>1.0376</i>	2006
<i>1.0171</i>	2005
<i>1.0000</i>	2004
<i>0.9803</i>	2003
<i>0.9549</i>	2002
<i>0.9336</i>	2001
<i>0.9057</i>	2000
<i>0.8869</i>	1999
<i>0.8754</i>	1998
<i>0.8615</i>	1997
<i>0.8393</i>	1996
<i>0.7952</i>	1995
<i>0.7658</i>	1994
<i>0.7349</i>	1993

Tali coefficienti sono stati calcolati mediante gli indici dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati al netto dei consumi di tabacco.

## RELAZIONE AREE FABBRICABILI

(Rideterminazione dei valori imponibili ai fini I.M.U.)  
Allegato alla Deliberazione G.C. n° 4 del 26/01/2022

### ALGORITMO DI CALCOLO DEL VALORE IMPONIBILE

Per il calcolo del valore imponibile dovrà applicarsi la seguente formula:

$$V = \sum_i ( S_i \times V_i \times C_i )$$

- V** valore imponibile dell'area edificabile  
**S<sub>i</sub>** superficie della porzione di area edificabile di destinazione "i - esima"  
**V<sub>i</sub>** valore lordo €/mq desunto dalla tabella 1 per la destinazione "i - esima"  
**C<sub>i</sub>** coefficienti di riduzione alla destinazione di PRG per la destinazione "i - esima"