



COMUNE di SAN GIORGIO JONICO

(Provincia di Taranto)

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 125 del 10-10-2024

Oggetto: Determinazione dei valori imponibili di riferimento ai fini I.M.U. delle aree Edificabili anno 2025.

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **dieci** del mese di **ottobre** alle ore **16:30**, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, è stata convocata la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Fabbiano Cosimo	SINDACO	P
Tripaldi Andrea	VICE SINDACO	P
GRIMALDI GIORGIO	ASSESSORE	A
CASTELLANO ADELAIDE	ASSESSORE	P
SIBILLA MARTA	ASSESSORE	P
Tasco Maria Grazia	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. **5** e assenti n. **1**.

Assiste alla seduta il SEGRETARIO COMUNALE Giovane Tania con funzioni consultive e referenti, ai sensi dell'art. 97 del D.lg. 18/08/2000, n°267 e che provvede alla redazione del processo verbale sommario di cui il presente atto rappresenta un estratto.

Essendo legale il numero degli intervenuti il presidente Fabbiano Cosimo dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Sulla proposta della presente deliberazione sono stati espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., i seguenti pareri previsti:

Si esprime parere Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**.

San Giorgio Jonico, li 08-10-24

Il Responsabile del Servizio
f.to Venneri Angelo

Si esprime parere Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**

San Giorgio Jonico, li 09-10-24

Il Responsabile del Servizio
f.to PALMIERI MARIACARMELA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che l'art. 1, comma 639, della L. 147/2013, ha istituito, a decorrere dal 01/01/2014, l'Imposta Unica Comunale, composta dall'Imposta Municipale Propria (IMU) di cui all'art. 13 del D.L. 06/12/2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla L. 22/12/2011 n. 214, dalla Tassa sui Rifiuti (TARI) e dal Tributo per i servizi indivisibili (TASI);
- che l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 ha abrogato, con decorrenza dal 1° gennaio 2020, l'imposta unica comunale (IUC), di cui all'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 e ha altresì stabilito che l'imposta municipale propria è disciplinata dalle disposizioni dei commi da 739 a 783 dell'art. 1 della medesima legge 160/2019;
- che l'art. 1, comma 741, lett. d) stabilisce che *"...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio compresa negli 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 ..."*;
- che l'art. 1, comma 746 a mente del quale *"... 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, ..."*;
- che con deliberazione di G.C. n. 134 del 30/06/2011, successivamente modificata dalla delibera di G.C. n. 9 del 17/01/2012 questa Amministrazione ha determinato i valori delle aree fabbricabili a partire dal

01/01/2011, sulla scorta della relazione tecnica dell'UTC prot. 10524 del 21/06/2011, nella quale si teneva conto della situazione di incertezza determinata dall'approvazione del PRG da parte della Regione Puglia con prescrizioni e modifiche non ancora recepite dall'Amministrazione Comunale;

- che successivamente l'Amministrazione Comunale, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2012, procedeva alla revoca della deliberazione CC. n. 2 del 13/02/2001 di adozione del Piano Regolatore Generale, conseguentemente a ciò le previsioni urbanistiche programmatiche venivano nuovamente riferite a quanto contenuto nel P. d. F.;
- che con Deliberazione di G.C. n. 47 del 04.03.2016 venivano stabiliti i seguenti abbattimenti dei valori per metro quadro, delle aree edificabili, ai soli fini IMU, per le ragioni qui sinteticamente riportate:
 - *riduzione del 50% dell'imposta, per le aree inedificate ubicate nella zona di "Espansione C3" del vigente Programma di Fabbricazione e ricadenti nella cartografia del P.P.T.R. nelle Componenti Culturali Insediative - beni paesaggistici – immobili e aree di notevole interesse pubblico, poiché le prescrizioni ed il sistema delle tutele della Struttura Antropica e Storico Culturale di cui alle vigenti N.T.A. del P.P.T.R., non consentono per la zona in questione una utilizzazione fondiaria congruente con le linee direttive delineate dal Piano Quadro a suo tempo approvato;*
 - *riduzione del 50% per le aree inedificate ricomprese nella zona "167 - 2° Comprensorio" e per le aree inedificate ricomprese nella zona di "Espansione C2" e "B di ipotesi di utilizzazione fondiaria", prive di strumentazione urbanistica attuativa;*
 - *riduzione del 30% per le aree inedificate ricomprese nella zona "Er" prive di attuazione;*
 - *riduzione del 30% dei valori riportati in tabella, per le aree per le quali non esiste una immediata edificabilità;*
- che con Deliberazione di G.C. n. 24 del 25.03.2021, si dava atto che:
 - *Con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 08.08.2019, si è preso atto di un errore nella rappresentazione in cartografia della dividente tra le zone "Bb" e "Bc" del Monte Alla luce di tale errore e della correzione, allo stato attuale non risulta possibile dare attuazione al Piano Quadro della zona "Bc del Monte" in quanto la lottizzazione così come pianificata e l'"Equa ripartizione" sono di fatto inattuabili;*
 - *il P.d.F. nell'ambito dello Zoning individuava tra le Zone "Bc" un'area, che per facilità di individuazione possiamo indicare come "Bc zona Stadio" (di cui si allega planimetria), su tale area esiste un indicazione di lottizzazione per la quale non è mai stata firmata una Equa Ripartizione e sulla quale la presenza di edifici realizzati abusivamente e successivamente oggetto di condono, rendono di fatto irrealizzabile il rispetto della prevista lottizzazione di piano, dei parametri urbanistici e della viabilità di zona;*
Alla luce di quanto su evidenziato, per analogia con la riduzione prevista per le zone tipizzate (C2 e C3, 167 - 2° Compr.) si ritiene congruo effettuare pertanto un abbattimento del 50% dell'originario valore ai soli fini IMU;
L'edificazione nella zona "Er" come definita dal vigente P. di F. è subordinata alla stipula delle convenzioni interessanti l'intero comprensorio ma non essendoci un piano di equaripartizione né le opere di urbanizzazione, si ritiene congruo, come in precedenza, effettuare un abbattimento del 50% dell'originario valore ai soli fini IMU;
 - *Con Deliberazione del C.C. n. 5 del 22.01.2013 "Approvazione relazione e tavole di riconfinazione lotti in zona D" si stabiliva, tra l'altro, per i "lotti industriali" ricadenti nel comprensorio 1 e 2 della zona D, al punto 9. Lettera a) che "...Le aree possono essere utilizzate per lo svolgimento delle seguenti categorie di attività: attività produttive di beni e di trasformazione, sia artigianali che industriali, attività produttive di servizi, attività commerciali, attività direzionali, attività culturali e ricreative". Tuttavia permangono in zona industriale dei lotti specificatamente individuati con destinazione "servizi e direzionale", e non individuati in origine con indicazione di "lotti industriali";*

A partire dall'anno 2020 e successivi sono pervenute istanze volte alla realizzazione, su lotti industriali, di attività per servizi e direzionali.

La futura presenza di queste nuove attività sul territorio riduce le aspettative economiche dei lotti destinati prettamente a "servizi e direzionale" per i quali la possibilità di utilizzo non è parimenti ampliata ad ulteriori categorie di attività come invece avviene per i "lotti industriali". Pertanto si ritiene che per tali lotti destinati nello specifico a "servizi e direzionale", possa essere applicata una riduzione del 30% dell'originario valore ai soli fini IMU, in considerazione delle specifiche attività che il piano impone agli stessi;

- che con Deliberazione di G.C. n. 45 del 01.04.2022, si dava atto che:
 - da una ulteriore disamina dello stato di attuazione della vigente pianificazione urbanistica, si è evidenziato che anche qualora venisse adeguata la strumentazione urbanistica dando attuazione ai rispettivi Piani Quadro, improntati sul principio dell'equaripartizione, i proprietari delle aree ricadenti nella zona "Bc del Monte" e della "Bc zona Stadio", avrebbero rispettivamente, in ossequio alle percentuali di equa ripartizione previste dai piani, e della consistenza lorda delle aree in loro possesso, le seguenti capacità edificatorie:
 - Nella zona "Bc del Monte" il principio di equa ripartizione prevede:
 - Percentuale di utilizzo a scopo edificatorio: 55,89%
 - Percentuale da cedere per urbanizzazione: 44,11%
 - Nella zona "Bc del Serro" con particolare riferimento alla zona stadio, il principio di equa ripartizione prevede:
 - Percentuale di utilizzo a scopo edificatorio: 68,664%
 - Percentuale da cedere per urbanizzazione: 31,336%

Pertanto, l'area effettivamente edificabile, rispetto alla consistenza lorda delle proprietà ricadenti nei suddetti comparti urbanistici si ottiene applicando le decurtazioni percentuali relative alle aree da cedere per le urbanizzazioni. Alla luce di tale valutazione si ritiene di applicare un'ulteriore decurtazione del valore ai soli fini IMU del 44,11% nella zona "Bc del Monte" e del 31,336% nella zona "Bc del Serro – zona stadio".

Fermo restando che le predette percentuali di decurtazione decadranno nel momento in cui si procederà con l'adeguamento della strumentazione urbanistica.

- che nell'ultimo aggiornamento, attuato con la Deliberazione di G.C. n. 138 del 28.11.2023, venivano stabiliti, per le zone territoriali omogenee, i seguenti valori per metro quadro:

ZONE OMOGENEE		VALORI DI RIFERIMENTO (€ al mq)
ZON A	Ba	€ 303,15
ZON A	Bb	€ 303,15
ZON A	Bc	€ 181,28
ZON A	Bc del Monte	€ 50,66
ZON A	Bc del Serro	€ 62,25
ZON A	B ipot. util. fond	€ 90,65
ZON A	C1	€ 211,69
ZON	C2	€ 21,30

A		
ZON A	C3	€ 25,64
ZON A	C4	€ 187,26
ZON A	C5	€ 147,81
ZON A	D	€ 32,56
ZON A	D (lotti destinati unicamente ad attività di servizi e direzionali)	€ 22,81
ZON A	E/R	€ 11,89
ZON A	167 - 2° Compr.	€ 8,93

CONSIDERATO CHE:

il particolare momento di difficoltà economica attraversato dalla intera nazione, molto sentito anche a livello dell'economia locale, le cui attività principali, quali la commercializzazione dei beni immobili, si è drasticamente rallentata, pertanto anche il mercato delle vendite cui far riferimento non consente di proporre aggiornamenti significativi dei valori riferiti alle aree, se non una mera indicizzazione secondo gli indici Istat;

RITENUTO

- di dover confermare, gli abbattimenti dei valori per metro quadro, delle aree edificabili, ai soli fini IMU, stabiliti dalla Deliberazione di G.C. n. 47 del 04.03.2016 ed in ultimo aggiornati con la Deliberazione di G.C. n. 43 del 21.04.2023 come sopra riportati;
- di dover confermare, inoltre, come in precedenza deliberato, un abbattimento del 30% dei valori riportati in tabella, per le aree per le quali non esiste una immediata edificabilità;
- di dover confermare gli abbattimenti già stabiliti con Deliberazione di G.C. n. 24 del 25.03.2021:
 - del 30% dell'originario valore ai soli fini IMU, per i lotti non industriali ricadenti in zona D, per i quali il piano impone una specifica destinazione per attività di servizi e direzionale;
 - del 50% dell'originario valore ai soli fini IMU, così come riportato nella sottostante tabella, per le aree inedificate ubicate nella zona "Er", del Comune di San Giorgio Ionico;
 - del 50% dell'originario valore ai soli fini IMU, così come riportato nella sottostante tabella, per le aree inedificate ubicate nella zona nella zona "Bc del Monte" e della "Bc zona Stadio", del Comune di San Giorgio Ionico;
- di dover confermare gli abbattimenti stabiliti con Deliberazione di G.C. n. 45 del 01.04.2022:
 - del 44,11% del valore ai soli fini IMU, come già determinato a seguito dell'abbattimento stabilito con Deliberazione di G.C. n. 24/2021 così come riportato nella sottostante tabella, per le aree inedificate ubicate nella zona nella zona "Bc del Monte" del Comune di San Giorgio Ionico;
 - del 31,336% del valore ai soli fini IMU, come già determinato a seguito dell'abbattimento stabilito con Deliberazione di G.C. n. 24/2021, così come riportato nella sottostante tabella, per le aree inedificate ubicate nella zona nella zona "Bc del Serro – zona stadio" del Comune di San Giorgio Ionico;

RICHIAMATA la precedente delibera di giunta n. 138 del 28.11.2023 con la quale venivano stabiliti i valori delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2024 e la Relazione dell'Ufficio Tecnico Urbanistica prot. 16554 del 08.10.2024 allegata alla presente;

CONSIDERATO che, ai sensi del comma 777 lettera d) dell'art. 1 della legge 160/2019 i valori come di seguito deliberati assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, qualora l'imposta venga versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato;

VISTO il TUEL, emanato con il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

VISTO il parere di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 TUEL;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 01.04.2022;

Con votazione unanime favorevole resa nelle forme di legge

DELIBERA

per i motivi espressi in premessa e che qui si intendono integralmente riportati e trascritti:

1. di stabilire, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio ai sensi dell'art. 1, comma 777 della legge 160/2019, che non si darà luogo ad accertamento di maggiore valore, nei casi in cui l'IMU dovuta sulle predette aree risulti versata sulla base di valori per metro quadro non inferiori a quelli di seguito riportati stabiliti indicizzando mediante adeguamento ISTAT (Dicembre 2023 – Agosto 2024 *[ultimo dato disponibile con coefficiente pari a +1,01]* ed assumendo quale valore di riferimento ai soli fini IMU quanto riportato nella seguente tabella:

ZONE OMOGENEE		VALORI DI RIFERIMENTO (€ al mq)
ZON A	Ba	€ 306,18
ZON A	Bb	€ 306,18
ZON A	Bc	€ 183,09
ZON A	Bc del Monte	€ 51,17
ZON A	Bc del Serro	€ 62,87
ZON A	B ipot. util. fond	€ 91,56
ZON A	C1	€ 213,81
ZON A	C2	€ 21,51
ZON A	C3	€ 25,90
ZON A	C4	€ 189,13
ZON A	C5	€ 149,29
ZON A	D	€ 32,89
ZON A	D (lotti destinati unicamente ad attività di servizi e direzionali)	€ 23,04

ZON A	E/R	€ 12,01
ZON A	167 - 2° Compr.	€ 9,02

2. di confermare gli abbattimenti stabiliti con i precedenti atti, come in premessa richiamati, dai quali derivano i valori tabellati al punto 1. del presente atto;
3. di confermare l'abbattimento del 30% dei valori, riportati in tabella, per le aree per le quali non esiste una immediata edificabilità;
4. di dare atto che il presente provvedimento, revoca e sostituisce la precedente Delibera di Giunta n.138 del 28/11/2023 ed ha effetto per l'esercizio finanziario 2024 e successivi fino a sua revoca, modifica od integrazione;
5. di demandare ai Funzionari Responsabili, ciascuno per quanto di propria competenza, l'adozione degli atti necessari per l'attuazione della presente deliberazione.

Quindi, con successiva e separata votazione delibera di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del TUEL.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

SINDACO
f.to Fabbiano Cosimo

Il Segretario Comunale
f.to Giovane Tania

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124, 1° comma, del D. lg. 18/08/2000, n° 267)

Reg. Pubbl. n° 1992

del 11-10-24

Io sottoscritto Responsabile Ufficio Segreteria, certifico che copia del presente verbale è stato pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno 11-10-24 per rimanervi per quindici giorni consecutivi.

San Giorgio Jonico, li 11-10-24

Il Funzionario
f.to PICHIERRI LUCIA

COMUNICAZIONE AI CAPOGRUPPI CONSILIARI

(Art. 125, 1° comma, del D. lg. 18/08/2000, n° 267)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione in elenco ai capigruppo consiliari, ai sensi del D.lgs 267/2000, il _____, con protocollo n..

San Giorgio Jonico, li

Il Funzionario
f.to PICHIERRI LUCIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

(Art. 127, 1° comma, del D. lg. 18/08/2000, n° 267)

Il sottoscritto Segretario Generale, attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 10-10-24,

- ☐ poiché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, 4 comma, del D. lg. n° 267/2000);
- ☐ poiché decorsi 10 (dieci) giorni dalla sua pubblicazione (Art. 134, 3 comma, del D. lg. n° 267/2000).

San Giorgio Jonico, li 10-10-24

Il Segretario Comunale
f.to Giovane Tania

Per copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

San Giorgio Jonico, li _____

Il Segretario Comunale
Giovane Tania