



COMUNE DI SAN GIORGIO IONICO

Provincia di Taranto

AREA TECNICA URBANISTICA

EDILIZIA E PATRIMONIO, TRANSIZIONE DIGITALE, DATORE DI LAVORO



Prot. n.17387 del 14.10.2025

Spett.le
Signor Sindaco
Giunta Municipale

e p.c. Ufficio Servizio Tributi
SEDE

OGGETTO: Aree fabbricabili – Determinazione valori ai fini IMU 2026

RELAZIONE

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 il 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. 125 del 10.10.2024, venivano stabiliti, per le zone territoriali omogenee, i seguenti valori per metro quadro:

ZONE OMOGENEE		VALORI DI RIFERIMENTO (€ al mq)
ZONA	Ba	€ 306,18
ZONA	Bb	€ 306,18
ZONA	Bc	€ 183,09
ZONA	Bc del Monte	€ 51,17
ZONA	Bc del Serro	€ 62,87
ZONA	B ipot. util. fond	€ 91,56
ZONA	C1	€ 213,81
ZONA	C2	€ 21,51
ZONA	C3	€ 25,90
ZONA	C4	€ 189,13
ZONA	C5	€ 149,29
ZONA	D	€ 32,89
ZONA	D (lotti destinati unicamente ad attività di servizi e direzionali)	€ 23,04
ZONA	Er	€ 12,01
ZONA	167 - 2° Compr.	€ 9,02

Considerato che da un’ulteriore disamina dello stato di attuazione della vigente pianificazione urbanistica, si è evidenziato che le aree ricadenti nella zona C5 del vigente Programma di Fabbricazione, sono soggette, oltre al vincolo PAI (Piano Assetto Idrogeologico), anche al vincolo “UCP - Vincolo Reticolo idrografico di connessione della RER” del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), normato dall’art.47 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.T.R., che di fatto non prevede la “nuova edificazione” tra gli interventi ammissibili. Pertanto, sia per i vincoli del PAI che per i vincoli del PPTR, si

ritiene congruo equiparare i valori IMU della zona C5 del vigente P.d.F. a quelli della zona C3, a cui applicare una riduzione del 50%, così come definito con la sopra citata Deliberazione di G.C. n. 47 del 04.03.2016.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra esposto, partendo da quanto approvato con precedente Deliberazione di G.C. n. 125 del 10.10.2024, dato atto che la variazione Istat intervenuta nel periodo (Dicembre 2023 – Agosto 2024 [ultimo dato disponibile]) per i prezzi al consumo, è pari al **+1,014**, che si propone di applicare, fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello venale in comune commercio, come stabilito dal comma 777 dell’art. 1 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, con riferimento a zone territoriali omogenee:

ZONE OMOGENEE		VALORI DI RIFERIMENTO (€ al mq)
ZONA	Ba	€ 310,47
ZONA	Bb	€ 310,47
ZONA	Bc	€ 185,65
ZONA	Bc del Monte	€ 51,89
ZONA	Bc del Serro	€ 63,75
ZONA	B ipot. util. fond	€ 92,84
ZONA	C1	€ 216,80
ZONA	C2	€ 21,81
ZONA	C3	€ 26,26
ZONA	C4	€ 191,78
ZONA	C5	€ 26,26
ZONA	D	€ 33,35
ZONA	D (lotti destinati unicamente ad attività di servizi e direzionali)	€ 23,36
ZONA	E/R	€ 12,18
ZONA	167 - 2° Compr.	€ 9,15

Per quanto premesso e considerato, si propone il presente aggiornamento, che l’Organo Deliberante potrà valutare, approvare (o meno) e/o modificare a seconda delle proprie opportune valutazioni e considerazioni.

F.to Il Responsabile
Area Tecnica Urbanistica – Patrimonio
Ing. Angelo Venneri