



COMUNE DI LIZZANO

PROVINCIA DI TARANTO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE ATTO N. 81 DEL 28/11/2023

Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - APPROVAZIONE ALIQUOTE ANNO 2024

In ottemperanza all'art. 49, del D.Leg.vo N° 267 del 18/08/2000, si esprimono i seguenti pareri:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto concerne la Regolarità Tecnica
sulla proposta originaria ha espresso

Parere: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE
MARINO ALDO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Per quanto concerne la Regolarità Contabile
sulla proposta originaria ha espresso

Parere: FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI
MARINO ALDO

L'anno duemilaventitre addì VENTOTTO del mese di novembre alle ore 17,45, nella consueta sala delle riunioni consiliari, a seguito di regolare invito diramato ai Sigg. Consiglieri nelle forme di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale in Sessione Ordinaria.

Alla seduta di oggi, risultano all'appello nominale:

PALOMBELLA Lucia
TODARO Salvatore
CANIGLIA Chiara
TOMA Maria Cristina
BERDICCHIA Massimo
MELE Francesco
TODARO Massimiliano
AMOROSI Carmelo
BORRACCINO Francesco
D'ORIA Antonietta
TOMMASI Roberta
MORELLI Valerio
GALLO Piera

Qualifica	Presenti	Assenti
SINDACO	P	
CONSIGLIERE	P	
CONSIGLIERE	P	
CONSIGLIERE	P	
CONSIGLIERE	P	
PRESIDENTE	P	
CONSIGLIERE	P	
CONSIGLIERE	P	
CONSIGLIERE	P	
CONSIGLIERE	P	
CONSIGLIERE		A
CONSIGLIERE	P	

Presenti n. 12

Assenti n. 1

Assiste il Vicesegretario Comunale **Aldo MARINO**.

Presiede l'adunanza **Francesco MELE** nella qualità di Presidente che constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto.

**OGGETTO: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - APPROVAZIONE ALIQUOTE
ANNO 2024**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato l'art. 1, comma 738, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di bilancio 2020) il quale stabilisce che *“A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”*.

Richiamati i commi da 739 a 783 dell'art. 1, Legge n. 160/2019, aventi ad oggetto la disciplina dell'IMU.

Viste, altresì, tutte le disposizioni del D.Lgs. n. 504/1992, dell'art. 1, commi da 161 a 169, della Legge n. 296/2006, direttamente richiamate dalla Legge n. 160/2019.

Dato atto che l'art. 1, comma 744, della Legge n. 160/2019 conferma che è riservato allo Stato il gettito dell'IMU derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato ad aliquota dello 0,76 per cento; tale riserva non si applica agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D posseduti dai comuni e che insistono sul rispettivo territorio. Le attività di accertamento e riscossione relative agli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D sono svolte dai comuni, ai quali spettano le maggiori somme derivanti dallo svolgimento delle suddette attività a titolo di imposta, interessi e sanzioni.

Rilevato che, ai sensi dell'art. 1, comma 740, della Legge n. 160/2019, il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili e che il possesso dell'abitazione principale o fattispecie assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, art. 1, della stessa legge, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

Rilevato, nel dettaglio, che sono assimilate alle abitazioni principali:

- 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- 3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale;
- 4) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- 5) un solo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del D.Lgs 19 maggio 2000, n. 139, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Richiamato, in particolare, il comma 741 dell'art. 1 della Legge n. 160/2019, contenente le definizioni di fabbricato, abitazione principale e relative pertinenze (da intendersi esclusivamente

quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo), area fabbricabile e terreno agricolo.

Considerato che l'art. 1, comma 758, della Legge n. 160/2019, stabilisce che sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs 29 marzo 2004, n. 99, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato D.Lgs n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- c) a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993.

Considerato che il comma 760, dell'art. 1, della Legge n. 160/2019, prevede la riduzione del 25% dell'imposta per gli immobili locati a canone concordato di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Considerato, altresì, che il comma 747, dell'art. 1, della Legge n. 160/2019 prevede le seguenti riduzioni del 50% della base imponibile:

- a) per i fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
- b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione;
- c) per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.

Richiamato l'art. 1, comma 48, della Legge n. 178/2020, il quale stabilisce che: *“a partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con*

l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi".

Richiamata la disposizione dell'art. 1, comma 759, della Legge 160/2019, il quale disciplina le esenzioni dal tributo, disposizione da ultimo modificata dall'art. 1, comma 81, della Legge 29 dicembre 2022, n. 197.

Richiamato, altresì, l'art. 52 del D.Lgs. n. 446/1997, disciplinante la potestà regolamentare dei comuni in materia di entrate, applicabile all'IMU in virtù di quanto disposto dall'art. 1, comma 777, della Legge n. 160/2019.

Richiamato l'art.8 comma 6 del regolamento IMU vigente che prevede l'assimilazione ad abitazione principale di una sola unità immobiliare non locata, posseduta a titolo di proprietà di usufrutto da anziani o disabili che hanno acquisito la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente

Richiamati i seguenti commi dell'art. 1 della Legge n. 160/2019:

- il comma 748, che fissa l'aliquota di base per l'abitazione principale, classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze, nella misura dello 0,5 per cento, con possibilità per il comune di aumentarla di 0,1 punti percentuali o diminuirla fino all'azzeramento, mediante deliberazione del consiglio comunale;

- il comma 749, che prevede l'applicazione della detrazione, nella misura di 200,00 euro, spettante per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze, precisando che detta detrazione si applica anche agli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del DPR 616/77;

- il comma 750, che stabilisce l'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, nella misura dello 0,1 per cento, con facoltà per i comuni solo di ridurla fino all'azzeramento;

- il comma 751, che prevede per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, così qualificati fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, l'esenzione dal tributo a decorrere dal 2022, in presenza delle condizioni suddette;

- il comma 752, che consente ai comuni di modificare, mediante deliberazione del consiglio comunale, l'aliquota di base per i terreni agricoli, fissata nella misura dello 0,76 per cento, con aumento fino all'1,06 per cento o diminuzione fino all'azzeramento;

- il comma 753, che fissa, per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, l'aliquota di base allo 0,86 per cento, con possibilità, mediante deliberazione del consiglio comunale, di aumento sino all'1,06 per cento o di diminuzione fino al limite dello 0,76 per cento, riservata allo Stato;

- il comma 754, il quale stabilisce che, per gli immobili diversi dall'abitazione principale e diversi da quelli di cui ai commi da 750 a 753, l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento, con possibilità per il comune di aumentarla sino all'1,06 per cento o diminuirla fino all'azzeramento, mediante deliberazione del consiglio comunale.

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 1, comma 761, della Legge n. 160/2019, l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero. Il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente. A ciascuno degli anni solari corrisponde un'autonoma obbligazione tributaria;
- il versamento dell'imposta, ai sensi dell'art. 1, comma 762, della Legge n. 160/2019, è dovuto al Comune per l'anno in corso in due rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. Resta in ogni caso nella facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in un'unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 giugno. Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal “prospetto delle aliquote” di cui al comma 757, pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre di ciascun anno;
- ai sensi dell'art. 1, comma 763, della Legge n. 160/2019, il versamento dell'imposta dovuta dai soggetti di cui al comma 759, lettera g), c.d. “enti non commerciali”, è effettuato in tre rate, di cui le prime due, di importo pari ciascuna al 50 per cento dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, devono essere versate nei termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, deve essere versata entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento, sulla base delle aliquote risultanti dal “prospetto delle aliquote” di cui al comma 757, pubblicato ai sensi del comma 767 nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento.
- ai sensi dell'art. 1, comma 765, della Legge n. 160/2019, il versamento del tributo è effettuato esclusivamente secondo le disposizioni di cui all'articolo 17 del D.Lgs 9 luglio 1997, n. 241, con le modalità stabilite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, ovvero tramite apposito bollettino postale al quale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 17 del citato decreto legislativo n. 241 del 1997, in quanto compatibili, nonché attraverso la piattaforma di cui all'articolo 5 del codice dell'amministrazione digitale, di cui al D.Lgs 7 marzo 2005, n. 82, e con le altre modalità previste dallo stesso codice.

Richiamato l'art. 1, comma 756, della Legge n. 160/2019, il quale dispone che i comuni, in deroga all'articolo 52 del D. Lgs. n. 446/1997, hanno la possibilità di diversificare le aliquote IMU esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate da apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

Rilevato che, ai sensi del comma 757, dell'art. 1, Legge n. 160/2019 e del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 07 luglio 2023, anche qualora il comune non intenda diversificare le aliquote rispetto a quelle indicate dalla Legge n. 160/2019, la deliberazione di approvazione delle aliquote deve essere redatta accedendo all'applicazione disponibile nel “Portale del federalismo fiscale”, che consente l'elaborazione di un apposito “prospetto delle aliquote”, il quale forma parte integrante della delibera stessa.

Esaminato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 7 luglio 2023, il quale individua le fattispecie in materia di imposta municipale propria (IMU), in base alle quali i comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Tenuto conto che in base all'art. 3 comma 2 del D.M. 7/7/2023, i comuni possono diversificare le aliquote dell'IMU rispetto a quelle di cui all'art. 1, comma da 748 a 755, della Legge n. 160/2019, solo utilizzando l'applicazione informatica di cui al comma 1 del D.M. ed esclusivamente con riferimento alle fattispecie dell'art. 2 del medesimo D.M.

Rilevato inoltre che, a decorrere dall'anno di imposta 2024, ai sensi dell'art. 1, comma 757, della Legge n. 160/2019 e dell'art. 3, comma 4, del D.M. 7/7/2023, la delibera approvata senza il "prospetto delle aliquote", elaborato attraverso l'applicazione informatica di cui all'art. 3 comma 1 del medesimo D.M., non è idonea a produrre gli effetti di cui all'art. 1, commi da 761 a 771 della Legge n. 160/2019;

Considerato che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con comunicato del 21 settembre 2023, ha reso nota l'apertura ai comuni dell'applicazione informatica per l'approvazione del "prospetto delle aliquote" dell'IMU, all'interno dell'apposita sezione del "Portale del federalismo fiscale", per mezzo del quale è possibile individuare le fattispecie in base alle quali diversificare le aliquote dell'IMU, nonché elaborare e trasmettere il relativo prospetto;

Considerate le esigenze finanziarie dell'Ente per l'anno 2024, nonché gli obiettivi strategici ed operativi e le linee di indirizzo previste dal vigente Documento Unico di Programmazione (D.U.P.).

Ritenuto, per quanto sopra, allo scopo di garantire la corretta gestione ed il mantenimento dei servizi erogati da questo Ente e per consentire la conservazione degli equilibri di bilancio, di approvare le aliquote del tributo come riportato nel "prospetto delle aliquote", elaborato utilizzando l'applicazione informatica resa disponibile dal Ministero dell'Economia e delle Finanze nell'apposita sezione del "Portale del federalismo fiscale", allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale (All. 1).

Atteso che, ai sensi del comma 767, dell'art. 1, Legge n. 160/2019, le aliquote e i regolamenti hanno efficacia per l'anno di riferimento purché siano pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle Finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno.

Rilevato che l'art. 3, comma 5, del D.M. 7/7/2023 stabilisce che le aliquote stabilite dai comuni nel prospetto hanno effetto, ai sensi dell'art. 1, comma 767, della Legge n. 160/2019, per l'anno di riferimento, a condizione che il prospetto medesimo sia pubblicato sul sito internet del Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia e delle Finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del "Portale del federalismo fiscale". In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote vigenti nell'anno precedente

Evidenziato tuttavia che in base alla previsione dell'art. 1, comma 837, lettera b) della Legge n.197/2022: *"in deroga all'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e al terzo periodo del presente comma, a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto di cui ai commi 756 e 757 del presente articolo, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 e pubblicata nel termine di cui al presente comma, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755"*, come confermato dall'art. 7, comma 3, del D.M. 7/7/2023, il quale puntualizza altresì che *"le aliquote di base continuano ad applicarsi sino a quanto il comune non approvi una delibera secondo le modalità di cui al periodo precedente"*.

Richiamato il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze emanato di concerto con il Ministero dell'Interno in data 20 luglio 2021, con il quale sono state stabilite le specifiche tecniche per l'invio delle delibere e le procedure di inserimento delle stesse sul "Portale del Federalismo Fiscale".

Visto l'art. 1 comma 169, della Legge n. 296/2006 secondo cui: *“Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento.”*.

Dato atto che alla data della presente proposta di deliberazione, sul portale all'uopo dedicato del MEF [<https://www.portalefederalismofiscale.gov.it>] non risulta ancora attivato il modulo per l'anno 2024, nonostante gli annunci e le comunicazioni istituzionali e che, de facto è reso impossibile predisporre il prospetto così come sopra indicato;

Che si è appreso dai mezzi di informazione [<https://www.fiscoetasse.com/rassegna-stampa/34376-prospetto-aliquote-imu-comuni-slitta-al-2025-la-decorrenza-del-nuovo-obbligo.html>] che l'onere del prospetto aliquote Imu slitterebbe al 2025 giusta emendamento approvato in sede di conversione del decreto Proroghe n. 132/2023, che motiva il nuovo rinvio nella mancata considerazione nel prospetto elaborato dal MEF di “alcune rilevanti fattispecie” per le quali i Comuni potranno provvedere alla diversificazione delle aliquote.

Ritenuto, pertanto, di dover procedere con l'approvazione delle aliquote de quibus, significando che qualora la funzione suddetta del portale MEF sarà attivata, si provvederà alla riapprovazione delle aliquote nei termini di legge

Visto il regolamento comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 27/08/2020 .

Visto il parere di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, favorevole, espresso dal Responsabile del Servizio competente.

Visto il parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, favorevole, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario.

Acquisito il parere dell'organo di revisione, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b), punto 7), del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

Visto l'articolo 42 “Attribuzioni dei consigli” del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

Visto lo Statuto Comunale.

Con il seguente esito di votazione espresso in forma palese:

Presenti: 12

Assenti: 1

Votanti: 12

Favorevoli: 10

Contrari: 0

Astenuti: 2 (D'Oria – Gallo)

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento.
2. Di approvare le aliquote dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2024, confermando quelle del 2023, come di seguito:
 - a) per l'abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e per le relative pertinenze: 0,6 per cento. Dall'imposta dovuta si detraggono, fino a concorrenza del suo

ammontare, € 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale di più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.

- b) per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133: 0,1 per cento;
- c) per i terreni agricoli: 0,99 per cento;
- d) Per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D l'aliquota: 1,06 per cento, di cui la quota pari allo 0,76 per cento è riservata allo Stato;
- e) Per gli immobili diversi dall'abitazione principale e diversi da quelli di cui alle lettere precedenti: 1,06 per cento;
- di stabilire che la detrazione nella citata misura di € 200,00 si applica altresì agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP (istituiti in attuazione dell'art. 93 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616);
- di dare atto che per quanto all'articolo 1, comma 759, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, come modificato dagli artt. 81 ed 82 della legge di bilancio n.197/2022 concernente i casi di esenzione dall'imposta municipale propria, la relativa disciplina è la seguente:
«g-bis) gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

Il soggetto passivo comunica al comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione. Analoga comunicazione deve essere tra smessa allorché cessa il diritto all'esenzione».

- 3. Di dare atto che al fine di evitare l'insorgenza di contenzioso, per le aree fabbricabili, non si effettua l'accertamento di maggior valore imponibile se per la determinazione della base imponibile i contribuenti si attengono ai valori determinati per zone omogenee come da stima redatta dallo Studio Tecnico Zeno dei Geom. C. Brucoli e F. Moliterni, acclarata al protocollo del Civico Ente n. 13912 del 28.10.2019, che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale
- 4. Di provvedere ad inviare al Ministero dell'economia e delle Finanze il "prospetto delle aliquote", mediante l'apposita procedura telematica disciplinata dal DM 7/7/2023 entro il 14 ottobre dell'anno di riferimento del tributo, in modo che il prospetto medesimo sia pubblicato sul sito internet del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno.
- 5 Di provvedere ad inviare per via telematica, mediante inserimento della presente deliberazione nell'apposita sezione del "Portale del federalismo fiscale", per la successiva pubblicazione sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia, come previsto dall'art. 1, comma 767, della Legge 160/2019.

Successivamente stante l'urgenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con il seguente esito di votazione espresso in forma palese:

Presenti: 12

Assenti: 1

Votanti: 12

Favorevoli: 10

Contrari: 0

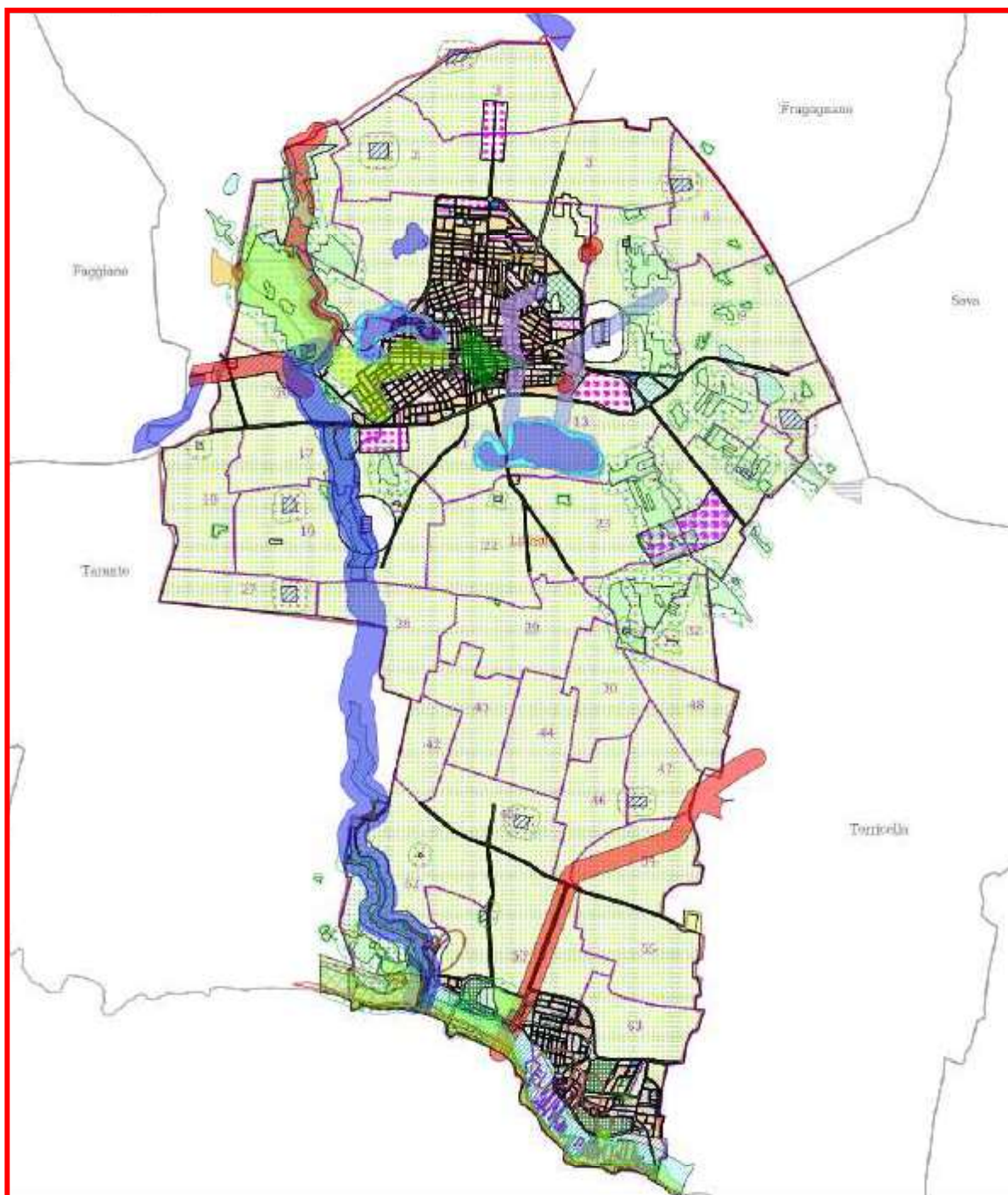
Astenuti: 2 (D'Oria – Gallo)

D E L I B E R A

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



Comune di Lizzano (TA)



RAPPORTO di VALUTAZIONE
Determinazione Valore Aree Edificabili

Sommario

PREMESSA.....	3
QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE:	3
1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE.....	4
2. INFORMAZIONI GENERALI.....	4
3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE.....	5
- ART. 2.35 ZONA BA /ART. 2.36 ZONA BB - AREE EDIFICATE:	5
- ART. 2.37 ZONA Bc1/Bc2/Bc3 – AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO .	5
- ART. 2.38 ZONA BR – AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	6
- ART.2.39 ZONA C – AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO.....	6
- ART. 2.4 ZONA Ces – AREE INTEGRATIVE DI EDILIZIA SOVVENZIONATA AGEV.	
NELL'AMBITO DELLE AREE DI ESPANSIONE.....	6
- ART. 2.42 ZONA F1-F2 – PARCO URBANO – CAMPUS STANDARDS URBANISTICI/AREA DI INTERESSE SPECIFICO	6
- ART. 2.11 ZONA D3A – AREA PER PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE.....	7
- ART. 2.9 ZONA D3 (PIP) – ZONA PER PICCOLE INDUSTRIE, LABORATORI PER L'ARTIGIANATO DI PRODUZIONE E COMMERCIO	7
- ART. 2.12 ZONA D3c1 – D3c2 – D3c3 (PIP) – ZONA PER DEPOSITI ED ESPOSIZIONI COMMERCIALI	7
- ART. 2.13 ZONA D3F – ZONA FIERISTICA.....	7
- ART. 2.47 ZONA BTR – AREE TURISTICHE RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	9
- ART. 2.48 ZONA DTA1 – AREE TURISTICHE ALBERGHIERE.....	9
- ART. 2.50 ZONA CTR 1/2/3/4/5 – AREE TURISTICHE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	9
- ART. 2.56 ZONA DTC – AREA TURISTICA COMMERCIALE FIERISTICA	9
- ART. 2.57 ZONA FT 1/2/3 – AREE DI RIMBOSCHIMENTO DESTINATE A PARCO	9
- ART. 2.52 ZONA FTE 1/2/3 – AREA BOSCATO ESISTENTE DESTINATA A PARCO	9
4. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	11
5. CRITERI DI VALUTAZIONE	11
6. INDICAZIONE DEI COMPARABILI – VALORI DI MERCATO DEI SUOLI EDIFICABILI	14
7. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI BASE PER ZONE URBANISTICHE	17
8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.....	21

PREMESSA

Con disciplinare d'incarico del 10.06.2019, il **COMUNE DI LIZZANO**, dava mandato di stima per l'individuazione del valore delle aree edificabili di cui alle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Puglia il 26/09/2003 con D.G.R. n°1471 nonché delle Norme tecniche di attuazione del P.I.R.T. (Piano di Interventi per il Recupero Territoriale) adottato il 03/11/2005 con Delibera di C.C. n°46, approvato con osservazioni dalla Regione Puglia con D.G.R. n.263 del 04/03/2008, ed in attesa di determinazioni finali da parte della Regione sulle controdeduzioni effettuate con delibera di G.C.n.38 del 26/07/2017 .

L'incarico viene assunto nella qualità di **Valutatore Esterno**, quindi senza legami materiali con il cliente, o con soggetti che agiscono per conto del cliente, o con l'oggetto dell'incarico (IVS Codice di condotta 3.5).

La valutazione viene effettuata in conformità al "Codice delle Valutazioni Immobiliari".

QUESITO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE:

Il **quesito**, è la domanda che pone la committenza per ottenere il proprio **scopo**, nel più breve tempo a giuste condizioni economiche.

Nel caso che ci occupa il **quesito** posto dall'Amministrazione Comunale all'esperto valutatore, concerne "l'incarico per la redazione della perizia di stima atta ad individuare il valore di mercato delle aree del territorio comunale, affinché gli uffici comunali preposti possano successivamente procedere alla determinazione del corrispettivo spettante ai fini ICI – IMU e di carattere perequativo.

L'incarico di cui all'oggetto sarà svolto d'intesa con l'Amministrazione comunale e consisterà nelle seguenti attività:

a) Ricognizione dei valori delle aree fabbricabili;

b) Acquisizione della documentazione urbanistica relativa ai suoli mediante accesso all'Ufficio Urbanistica del Comune di Lizzano;

c) Determinazione del valore e trattazione delle aree edificabili derivanti dall'approvazione di strumenti urbanistici ancorché non operativi e solamente adottati".

Nella sostanza, effettuati i necessari rilevamenti e scelti i criteri di stima ritenuti più idonei, l'Esperto Valutatore è chiamato a determinare il più probabile valore di mercato (FAIR VALUE) alla data del 01.01.2019, relativamente alle aree edificabili per come individuate dal Piano Regolatore Generale.

Lo **scopo**, riguarda invece i motivi della valutazione e quindi l'aspetto da considerare nell'espressione del giudizio del valore e che, nel rapporto in oggetto, è costituito dal più probabile "valore di mercato ai fini dell'imposizione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (IMU)".

I comuni, a norma di legge 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 (comunale sugli immobili) 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"

Il D.Lgs. 504/92, descrive quali siano i termini per la determinazione di questi valori, "per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 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."

L'art. 6 del citato D.Lgs. 504/92 stabilisce anche che, "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 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."

La risoluzione Ministeriale 109/E del 1997 ha affermato il principio secondo cui le aree edificabili avranno un valore crescente man mano che si avvicina il momento in cui su di esse potranno venir realizzati dei fabbricati, quindi "sul mercato il valore dell'area è man mano decrescente a seconda che si tratti di area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia, di area priva di concessione ma compresa in un piano particolareggiato, di area compresa soltanto in un piano regolatore generale."

La finalità di tali determinazioni è di autolimitare il potere di accertamento del Comune con lo scopo, quindi, di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso: **"il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita"**.

1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

L'oggetto della valutazione è la determinazione dei valori delle **AREE FABBRICABILI** individuate nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lizzano per l'anno 2019.

La valutazione si propone quindi il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- 1) Procedere alla determinazione del criterio di stima del valore medio venale delle aree edificabili e di trasformazione previsti dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R. Puglia 1471 del 26/09/2003.
- 2) Definire i criteri per l'attribuzione dei valori di mercato tenendo conto della reale capacità edificatoria definita dallo strumento urbanistico comunale sull'area. A tal fine si ritiene di procedere alla determinazione del valore per metro quadro di area fabbricabile, in maniera direttamente proporzionale all'indice fondiario procedendo contestualmente ad applicare coefficienti di rilevanza marginale, come meglio esposto in seguito.

2. INFORMAZIONI GENERALI

Nella Provincia di Taranto, il territorio del Comune di Lizzano è ubicato nella zona posta a Sud-Est del capoluogo di provincia, a una distanza di circa 17 km in linea d'aria e si estende su una superficie 46,2 kmq; ha una popolazione residente di 9867 abitanti (2018) con una densità di 213,6 per Km².

Ubicata nel territorio Salentino è situata al margine meridionale delle Murge tarantine degradanti verso il mar Ionio.

Il territorio è pressoché pianeggiante. L'altezza varia da un minimo di 0 m s.l.m., in prossimità della marina e della linea di costa, ed una massima di 97[5] m s.l.m. in prossimità delle serre di Lizzano.

Confina a nord con il comune di Fragagnano, distante 4,5 km, a est con i comuni di Sava, distante 10 km e Torricella, distante 6 km, a sud con il Mar Jonio, distante 6 km, a ovest con

l'isola amministrativa del comune di Taranto.

Il territorio urbanizzato è suddiviso tra i due centri ben distinti: Castellaneta e Castellaneta Marina.

I confini amministrativi sono:

- A Nord il Comune di Fragagnano;
- A Est i Comuni di Sava e Torricella;
- A Ovest con l'isola amministrativa del Comune di Taranto;
- A Sud è delimitato dal Mar Jonio.

3. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

I Parametri urbanistici ed edilizi che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione del territorio comunale, sono stati dedotti dalle Norme Tecniche di Attuazione di cui al Piano REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) approvato con D.G.R. Puglia 1471 del 26/09/2003.

Le modalità di attuazione del P.R.G. avvengono tramite interventi urbanistici d'iniziativa pubblica o privata nel rispetto della destinazione d'uso e delle prescrizioni relative ad ogni singolo **"Comparto"** territoriale, con le modalità di programmazione contenute nello stesso P.R.G. nonché delle norme Regionali ed in quelle edilizie di cui al DPR 380/2001.

La parte programmatica del P.R.G. contiene gli obiettivi specifici e la disciplina delle trasformazioni territoriali e di gestione delle trasformazioni diffuse e individua gli interventi coerenti con il livello strutturale e realisticamente realizzabili nel breve-medio periodo mediante i comparti di minimo intervento.

L'Art. 1.2 delle Norme Tecniche d'Attuazione indica le finalità perseguite dalle norme del P.R.G. e che si sostanziano nella organizzazione del territorio comunale al fine di prevedere le varie esigenze dei settori: produttivo, abitativo, turistico ed infrastrutturale. Le tavole del P.R.G. individuano i comparti di minimo intervento da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi ed indicano le aree per standards urbanistici e per nuclei integrativi di edilizia sovvenzionata pubblica.

Le aree edificabili interessate dall'IMU e ricadenti nel perimetro urbano della città sono suddivise in:

- **ART. 2.35 ZONA BA /ART. 2.36 ZONA BB - AREE EDIFICATE:**

Nei lotti liberi è consentita l'edificazione:

per lotti con sup. maggiore di 150 mq lf 5 mc/mq

per lotti di sup. inferiore s 150 mq lf 7 mc/mq

Nelle aree libere a verde privato (Convento S. Pasquale), potranno realizzarsi opere di interesse comune a carattere religioso (centro sociale, aule didattiche) o attrezzature sportive d'interesse pubblico nei limiti del 5% dell'area a verde e con corpi di fabbrica che non superino l'altezza di mt 8.00 e che si accorpi alla struttura esistente

- **ART. 2.37 ZONA Bc1/Bc2/Bc3 – AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO**

L'edificazione dei suoli ricadenti nelle zone Bc, avviene mediante:

a) Permesso di costruire per i lotti interclusi tra lotti già edificati, se ricadenti in maglie varie definite, ovvero prospicienti strade pubbliche asfaltate dotate almeno di rete idrica e fogna nera.

a.a) Permesso di costruire su lotto di terreno (compreso tra 300 e 350 mq di estensione o nei limiti del successivo punto 1) già frazionato alla data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, ovvero il 30/10/2003, solo in presenza di viabilità pubblica asfaltata, e di rete idrica e fogna nera.

b) Piano di lottizzazione convenzionato o piano particolareggiato, estesi alla zona tipizzata come individuata nella tavola, da attuare attraverso i comparti di minimo intervento ai sensi dell'art.15 della legge regionale 6/79.

Il piano di lottizzazione e/o i piani particolareggiati non si applicano per mezzo di comparti nei casi indicati nella tavola 10 e per tutti i lotti ricadenti nelle maglie abitative già definite da viabilità esistente a condizione che la superficie già edificata per dette maglie sia pari o superiore al 70% della superficie dell'intera maglia.

Iff 2,50 mc/mq

- **ART. 2.38 ZONA BR – AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Piano particolareggiato di ristrutturazione urbanistica per l'acquisizione delle aree per urbanizzazioni primarie di completamento e secondarie.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di Ristrutturazione Urbanistica, nell'ambito degli isolati definiti da viabilità urbanizzate, ovvero in presenza di viabilità pubblica e almeno di rete idrica e fogna nera, con preesistenze edilizie è ammesso il rilascio della singola concessione edilizia su suoli liberi tra costruzioni (maglie urbane solo parzialmente edificate), nel rispetto degli indici sopra indicati e sugli allineamenti stradali esistenti.

Iff 2,50 mc/mq

- **ART.2.39 ZONA C – AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO.**

Le zone sono attuate a comparto ai sensi dell'art.15 della legge regionale 6/79. Per i nuclei abitativi esistenti costituiti da costruzioni condonate e con oneri di urbanizzazione corrisposti o da corrispondere e da fabbricati con concessioni e/o licenze edilizie rilasciate precedentemente all'entrata in vigore del vigente PRG, non si applica il comparto di cui all'art.15.

Nella zona C4, per le aree specificatamente indicate nella Tav. di PRG n.10 e nella relativa tavola in variante, i piani di lottizzazione e/o i piani particolareggiati non si attuano per mezzo dei comparti.

Iff 1,50 mc/mq

- **ART. 2.4 ZONA CES – AREE INTEGRATIVE DI EDILIZIA SOVVENZIONATA AGEV. NELL'AMBITO DELLE AREE DI ESPANSIONE**

Per le aree fondiari localizzate per edilizia sovvenzionata valgono le stesse norme della zona ove esse ricadono per quanto riguarda gli indici di fabbricabilità fondiario ed il rapporto di copertura del lotto. (Bc1 - Bc2 - Bc3 - Br – C).

- **ART. 2.42 ZONA F1-F2 – PARCO URBANO – CAMPUS STANDARDS URBANISTICI/AREA DI INTERESSE SPECIFICO**

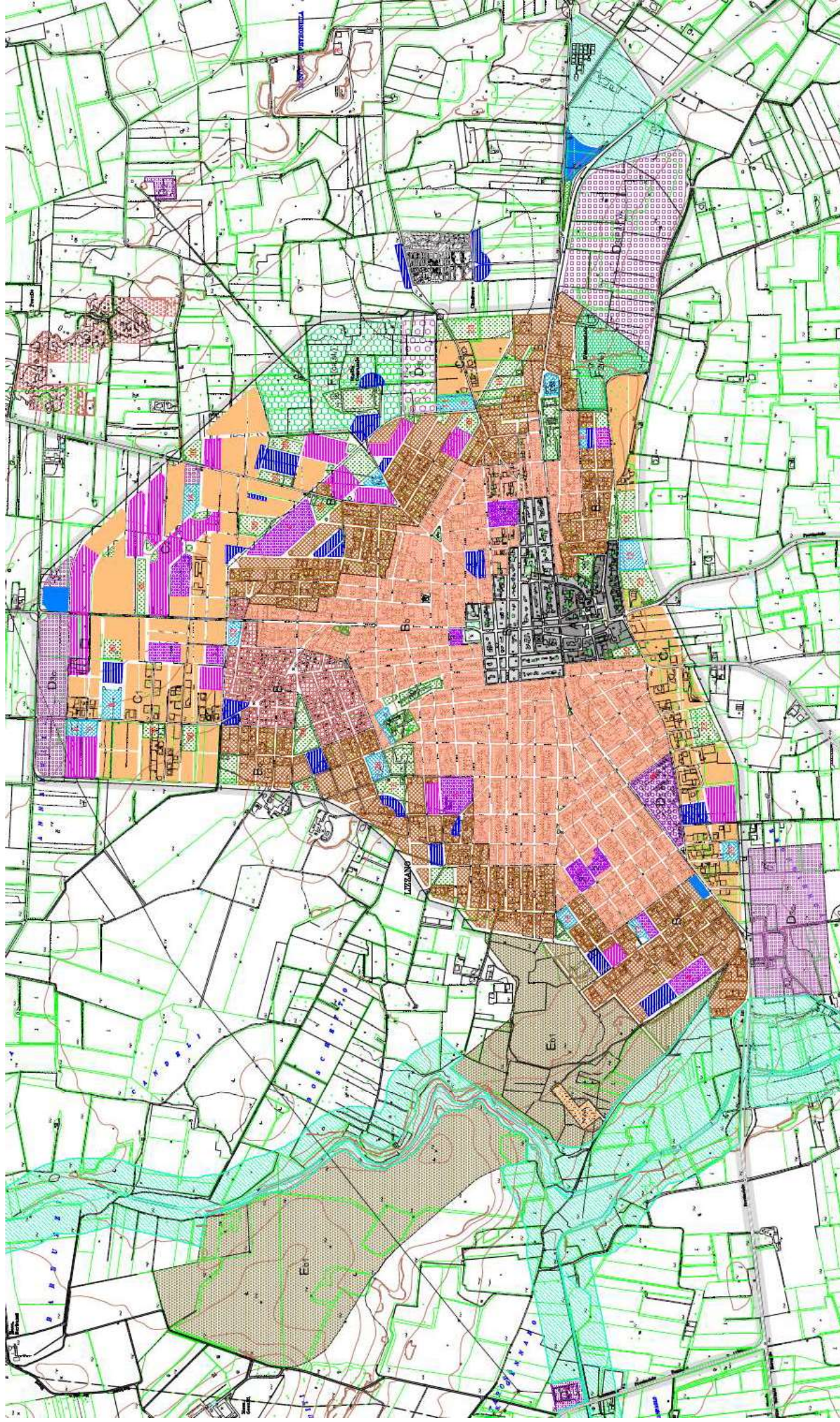
Nell'ambito della zona F1 potranno realizzarsi vialetti e spazi per gioco bambini e per attesa adulti nei limiti del 20% dell'intera superficie. I vialetti e gli spazi liberi dovranno essere pavimentati con basole di pietra calcarea o con stabilizzato di cava e pietrischetto 1+3. È ammessa la realizzazione di servizi igienici per il pubblico e di locali per deposito attrezzi e per vigilanza per un volume complessivo di 800 mc accorpato in unica unità immobiliare. È pure ammessa la costruzione di chioschi per vendita di bevande, gelati, ecc. per una superficie coperta non superiore a mq 100 e per un volume non superiore a 400 mc. La realizzazione dei chioschi deve essere convenzionata ed approvata dal Consiglio Comunale. Nell'ambito dei parchi possono realizzarsi Ostelli della Gioventù e Case di Riposo per anziani per un'altezza massima di mt 11.00;

Lo strumento di attuazione è il piano particolareggiato o di iniziativa privata o mista pubblico-privata da approvarsi in Consiglio Comunale.

Per la zona F2 indicata pure A3 per la chiesetta rupestre Il relativo progetto dovrà riportare il parere favorevole della SOVRINTENDENZA ALLE ANTICHITÀ ED AI MONUMENTI DI PUGLIA.

Per ogni zona tipizzata l'Iff sarà uguale o inferiore a 0,20 mc/mq.

- **ART. 2.11 ZONA D3A – AREA PER PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE**
Piano per Insediamenti Produttivi (art.27 legge 865/71) o Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione Convenzionato.
 - Lm – superficie minima del lotto mq 5.000;
 - Sc – superficie coperta 30% di Lm;
 - Superficie utile mq 1.350;
 - lff mc/mq 2,50;
 - lt mc/mq 1,25;
 - Hm – altezza massima sono consentite maggiori altezze esigenze produttive;
 - unità abitativa mq135=10% di Su;
 - uffici mq 100 nell'ambito del padiglione
- **ART. 2.9 ZONA D3 (PIP) – ZONA PER PICCOLE INDUSTRIE, LABORATORI PER L'ARTIGIANATO DI PRODUZIONE E COMMERCIO**
Approvato con delibera consiliare n.233 del 30/11/1983, prevede la seguente normativa:
 - lff = mc/mq 3,00;
 - Indice di copertura 30% del lotto;
 - Hmax = mt 10,00;
 - Indice di piantumazione= 20% dell'area libera;
 - Accessori (abit.-ufficio) 0,10 mc/mq;**LOTTO MINIMO**
A. per botteghe artigianali: mq 2.500
B. per le industrie: mq 5.000;
- **ART. 2.12 ZONA D3c1 – D3c2 – D3c3 (PIP) – ZONA PER DEPOSITI ED ESPOSIZIONI COMMERCIALI**
Sono ammessi fabbricati per depositi ed esposizioni commerciali, per imballaggio merce, esclusa la vendita al dettaglio.
 - Lotto minimo - L - mq 2.500;
 - Superficie coperta – Scmax 0,30 di L;
 - Piani PT + parziale 1°p per residenza;
 - Hmax =
 - per la parte a deposito mt 7,00;
 - per la parte a 1° piano mt 8,20;
 - lff mc/mq 2,50;
 - lt mc/mq 0,80;
- **ART. 2.13 ZONA D3F – ZONA FIERISTICA**
L'area è destinata alla fiera settimanale per la vendita di prodotti commerciali da parte di ambulanti, di produttori e commercianti locali.
Il 20% dell'intera area deve essere destinata a parcheggio;
Il 20% dell'intera area dovrà essere destinata a viabilità di penetrazione e di smistamento;
Il 10% a verde ecologico;
Il resto dell'area dovrà essere divisa in posti di vendita da delimitare con cordonetti o con strisce bianche;
Nell'ambito della zona può realizzarsi un manufatto per vigili urbani comprendente i servizi igienici per il pubblico distinti per sesso, della superficie massima di mq 100 e del volume non superiore a mc 400.



- **ART. 2.47 ZONA BTR – AREE TURISTICHE RESIDENZIALI EDIFICATE DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**
Le zone sono attuate a comparto. Per il comparto Btr3 interessato da probabili insediamenti neolitici, il piano particolareggiato di ristrutturazione dovrà riportare il parere favorevole della Sovrintendenza Archeologica.
Per ogni comparto Btr 1-2-3-4 il piano prevede un lff di 0,65 mc/mq
- **ART. 2.48 ZONA Dta1 – AREE TURISTICHE ALBERGHIERE**
Lo strumento di attuazione previsto è la lottizzazione convenzionata o il piano particolareggiato o il piano P.I.P. per la realizzazione di Alberghi monoblocco o con dipendenze residenziali staccate. lff 0,75 mc/mq
- **ART. 2.50 ZONA CTR 1/2/3/4/5 – AREE TURISTICHE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE E DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**
Nell'ambito delle zone CTR sono consentite realizzazioni di residenze a carattere stagionale, pensioni, alberghi, ristoranti, bar e negozi a carattere commerciale. L'attuazione è prevista per comparto minimo di intervento ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6 del 12.02.1979. lff 0,70 mc/mq
- **ART. 2.55 ZONIZZAZIONE FASCIA COSTIERA – VU**
..... omissis da 1 a 3.
4) Aree libere:
a) Le aree libere possono essere utilizzate per parcheggi, per spazi attrezzati per giochi bambini, per verde privato e verde agricolo;
b) non è ammessa alcuna opera di edificazione stabile.
- **ART. 2.56 ZONA Dtc – AREA TURISTICA COMMERCIALE FIERISTICA**
Lo strumento di attuazione previsto è la lottizzazione convenzionata o il piano particolareggiato per la realizzazione di edifici commerciali muniti di alloggio custode. lff 1,225 mc/mq
- **ART. 2.57 ZONA Ft 1/2/3 – AREE DI RIMBOSCHIMENTO DESTINATE A PARCO**
Nell'ambito di ogni zona Ft destinate a parco urbano ad uso collettivo possono individuarsi aree non piantumate per la realizzazione di bar, ristoranti, alloggio custode, edicole per vendita di giornali, spazi di sosta e gioco, parcheggi macchine, ostelli della gioventù e casa di riposo anziani. L'attuazione può avvenire con piano di iniziativa privata previa stipula di apposita convenzione da approvarsi in Consiglio Comunale. lff superiore a 0,06 mc/mq e su max il 20 della superficie territoriale h max 7 mt.
- **ART. 2.52 ZONA Fte 1/2/3 – AREA BOSCATI ESISTENTE DESTINATA A PARCO**
L'area è destinata alla realizzazione di un parco attrezzato di iniziativa privata o pubblica. Nelle radure potranno essere realizzati fabbricati destinati a bar-ristorante-deposito attrezzi e casa custode per un volume complessivo di mc 1.800 al P.T. + 1 P. con altezza massima 7 mt., il tutto previo nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e del Consiglio Comunale.



4. ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare Lizzanese, sin dal periodo pre-crisi 2008, ha subito un forte rallentamento del numero delle transazioni e un ridimensionamento, sia pur contenuto, dei prezzi delle compravendite e che ha interessato, in generale, l'intera provincia Tarantina. Ormai da oltre un decennio, l'intero mercato italiano ha vissuto una forte crisi che ha segnato una brusca inversione di tendenza rispetto al boom iniziato nel 1998.

Tutti gli studi esistenti fotografano una evoluzione del mercato dal 2008 ad oggi, facendo emergere uno scenario in cui, mentre le grandi città conoscono una ripresa delle compravendite, i centri minori sono ancora strangolati dalla crisi;

Nell'analisi complessiva, dal 2008 ad oggi, il mercato immobiliare delle abitazioni, in particolare al sud, ha perso in media il 22,3%, e mentre nelle grandi città il crollo si è attestato intorno al 15-20%, nei piccoli centri i prezzi sono crollati sino a -30%.

Nel recente periodo anche la domanda di immobili residenziali è divenuta più cauta, mentre l'offerta si è mantenuta molto accentuata, sia in città sia nelle zone turistiche.

La generale minor propensione ad investire nel mattone è stata comunque causata da:

- difficoltà connesse alla locazione, dovute all'allungamento dei tempi medi richiesti per affittare l'immobile;
- inasprimento della pressione fiscale sugli immobili, che ha colpito la redditività dell'investimento e la diminuzione dei canoni;
- allungamento dei tempi di compravendita dell'immobile;
- tendenza ad aumentare lo sconto rispetto al prezzo richiesto dal venditore;
- ritocco verso il basso dei prezzi di alcuni segmenti di immobili, necessari per collocare l'offerta in esubero;
- difficoltà di finanziamento del mercato immobiliare da parte delle Banche.

A prova di quanto sopra relazionato, la consultazione della banca dati relativa alle compravendite stipulate nell'ultimo triennio ha evidenziato, nel territorio del Comune di Lizzano, alcune transazioni relative a suoli di tipo edificabile e che sono stati riportati nel paragrafo 6.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

Come anticipato in premessa, la presente relazione ha lo scopo di determinare il "più probabile valore medio di mercato" delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Lizzano - TA, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'imposta Comunale sugli Immobili (I.MU).

Nel merito si ritiene opportuno richiamare quanto espresso dalla risoluzione del Ministero delle Finanze n° 209/E del 17 ottobre 1997, nella quale si precisa, con riferimento al concetto di "area fabbricabile" ai fini del calcolo dell'imponibile I.MU per tali immobili (aree edificabili):

- **Che l'edificabilità non è subordinata all'esigenza di piani particolareggiati, ma all'inserimento dell'area nel Piano Regolatore Generale;**
- **Che la potenzialità edificatoria delle aree poste al di fuori degli strumenti attuativi particolareggiati, ma comprese in quelli generali, risulta attenuata in quanto possono esserci margini d'incertezza più o meno ampi sull'effettiva utilizzazione futura del suolo;**
- **Che tale circostanza non inficia la vocazione edificatoria dell'area, ma influirà sulla quantificazione della base imponibile rappresentata dal valore venale in comune commercio; valore che risulterà decrescente a seconda dello stadio urbanistico, tra i**

tre individuati, in cui si trova l'immobile: concessione edilizia rilasciata, inserimento nel piano particolareggiato, inserimento nel P.R.G.

I parametri da assumere nella stima del più probabile valore di mercato ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. sono i seguenti:

- la stima deve essere riferita al 1 gennaio dell'anno d'imposta;
- nella stima si deve tenere conto della zona territoriale in cui il terreno è ubicato, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, della destinazione d'uso consentita, di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione), dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili.

La disciplina estimativa suggerisce, per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile, almeno due procedure:

- 1) STIMA SINTETICA O METODO DEL CONFRONTO (COMPARISON APPROACH) basata sulla comparazione e che consiste nella determinazione del valore dell'area fabbricabile sulla base dei prezzi di beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima, contrattati di recente, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.
Tale criterio si basa sull'assunto che «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- 2) STIMA ANALITICA A METODO DEL COSTO (COST APPROACH) basato sul valore di trasformazione e che parte dal presupposto di considerare, il terreno fabbricabile, come «un bene di produzione dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio» o meglio, «il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del profitto normale dell'imprenditore».
Il metodo analitico pertanto, determina il valore di un terreno, attraverso la somma del valore del suolo edificabile e dei costi di costruzione, del profitto del promotore, di tutte le spese accessorie, quali quelle tecniche, notarili, di mediazione, oneri comunali, costi di urbanizzazione, incidenza degli standard, monetizzazioni, spese generali, ipotizzando che in un mercato concorrenziale, nessun soggetto è disposto a pagare un corrispettivo superiore al costo di acquisto di un suolo equivalente, tenuto conto del profitto del promotore del mercato locale.

Questo secondo metodo, il cui uso è stato più volte censurato dalla Commissione Tributaria chiamata ad esprimersi sull'applicabilità dello stesso in materia di I.C.I., assume per lo più valore di «previsione» e non di valore effettivamente «realizzato».

Il metodo seguito nella presente valutazione sarà pertanto il metodo comparativo o stima sintetica, nel rispetto dei seguenti parametri:

territoriale – la stima è stata realizzata incrociando e confrontando i valori indicati negli atti di compravendita rilevati nel territorio Comunale a seconda della tipologia dei suoli e conformazione urbanistica.

temporale – i prezzi dei beni simili devono essere recenti, devono cioè derivare da compravendite verificatesi in un passato prossimo al momento della stima altrimenti la loro validità potrebbe essere messa seriamente in discussione in quanto il valore della moneta subisce variazioni per effetto dell'inflazione e i mercati cambiano e fluttuano tra periodi di

stagnazione, di crescita e di recessione.

I prezzi di mercato individuati, sono stati quindi desunti da atti di compravendita riferiti agli anni 2016-2019 (documenti estratti dal servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate – portale dei Comuni).

ordinario – stimare un bene significa effettuare una comparazione con beni simili, ed il confronto sarà tanto più efficace quanto più numerosi e significativi saranno i dati di mercato rilevati.

Più sono le osservazioni effettuate e più attendibile è il valore ordinario.

Dall'analisi dei dati a disposizione, si è rilevato che il prezzo di compravendita si riferisce per lo più all'istante iniziale dell'edificazione pertanto, nel procedimento di quantificazione, il valore stimato sarà:

- nel caso di aree già lottizzate o convenzionate, pari al valore stimato;
- nel caso di aree da lottizzare o comunque soggette a pianificazione di livello superiore, pari a quello scontato all'attualità in ragione dell'intervallo ordinario di tempo che separa l'istante conclusivo dell'iter autorizzativo (pianificazione di secondo livello) rispetto al momento a cui il valore si riferisce. Tale momento verrà identificato, nel corso della presente valutazione, all'inizio dell'iter necessario per perseguire il convenzionamento, ipotizzando che tale momento normalmente preceda di tre anni la stipula della convenzione, per la quale si assume una durata corrispondente all'ordinario termine riscontrato nel territorio comunale, pari a 7 anni; in questo caso si parlerà di incidenza d'area non urbanizzata. In tal modo, lo scostamento percentuale tra i due valori d'incidenza d'area risulta correttamente quantificato rispetto alle problematiche normalmente incidenti sulle tempistiche dei processi di trasformazione dei suoli.

Tali ipotesi, da ritenersi adeguate nella maggior parte dei casi ricadenti nell'ambito del territorio comunale, sono state peraltro considerevolmente modificate con riferimento agli ambiti più periferici e compromessi, ove è ragionevole ipotizzare tempi di trasformazione più lunghi, sia per effetto della condizione di parcellizzazione delle proprietà immobiliari, sia in conseguenza dell'ampiezza dei comparti di intervento indicati dal PRG che comunque, pur prevedendo la possibilità di procedere singolarmente in alcuni specifici casi, impone in altri la realizzazione di edificazioni di consistenza complessiva tale da implicare, in ragione dell'attuale domanda di nuove costruzioni espressa dal mercato locale, interventi edilizi di lunga durata, in funzione sia delle tempistiche realizzative che dei tempi necessari per consentire la remunerativa collocazione del prodotto costruito sul mercato immobiliare.

Nell'elaborato tabellare, unitamente alle valutazioni riferite a ciascuna destinazione urbanistica, sono esposti anche i valori dell'indice fondiario o territoriale in base ai quali è stato computato il valore stimato, in maniera tale che, in presenza di indice effettivo differente, si possa agevolmente computare, in ragione dell'indice realmente assentito, il valore unitario da applicare correttamente al fine di pervenire alla stima più congrua del lotto edilizio oggetto di valutazione.

L'esigenza di definire i valori delle aree edificabili ai fini della citata verifica tributaria, è stata pertanto espletata adoperando una metodologia che utilizza un "valore venale medio", riferito al metro quadrato, ottenuto attraverso delle rilevazioni riguardanti i segmenti del mercato attualmente più attivi all'interno delle zone omogenee definite e che, sono caratterizzati da perfetta similitudine in termini territoriali, socio-economici nonché da uniformità di valori del terreno edificatorio e del costruito.

Si è quindi proceduto, come accennato nei paragrafi precedenti, alla rilevazione dei valori attraverso la consultazione della banca dati delle compravendite realizzate nel territorio di

riferimento e riferite al biennio 2016-2019, avendo cura di selezionare quelle transazioni che, per aspetti qualitativi ed economico produttivi, più si adattavano al territorio, per poi arrivare a dedurne le conseguenti considerazioni di carattere estimativo.

La procedura di stima prevede pertanto la ricognizione di parametri qualitativi in relazione alle prescrizioni legate alle destinazioni urbanistiche definite dallo strumento regolatore di riferimento. Tali prescrizioni definiscono le intrinseche possibilità edificatorie, quantitativamente espresse per mezzo dei parametri (o indici) di edificabilità territoriale o fondiaria (If e It) e di destinazione, tali da consentire una perfetta comparazione con le aree oggetto di futuro accertamento.

Sulla base di quanto esposto, nelle pagine successive vengono riassunti i valori di mercato dei comparabili estratti dalla banca dati delle compravendite di suoli, relativi ad aree edificabili non trasformate ed ai differenti indici di edificazione, associati ad ognuna delle destinazioni urbanistiche presenti nel Piano Regolatore Generale del Comune di Lizzano.

6. INDICAZIONE DEI COMPARABILI – VALORI DI MERCATO DEI SUOLI EDIFICABILI

– Comparabile n. 1

Rogito per Notaio Paola Troise Mangoni (sede Taranto) Rep. 39784 Racc. 8565 del 21.06.2017 trascritto il 26.03.2017 al n. RG 13126 – RP 9389

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 5 p.lla 819 Zona di P.R.G. "C1" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO lff 1,5 mc/mq – lft 0,95 mc/mq (z.na periferica non urbanizzata – Viale Antonio Gramsci)

Valore unitario della quota venduta €/mq 22,20 (valore da perizia giurata)

– Comparabile n. 2

Rogito per Notaio Giandomenico Cito (sede Taranto) Rep. 109451 Racc. 22072 del 08.05.2019 trascritto il 20.05.2019 al n. RG 13042 – RP 9157

Suolo a standards urbanistici in Lizzano al Fg. 6 p.lle 918 Zona di P.R.G. "C2" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO lff 1,5 mc/mq – lft 0,95 mc/mq (z.na non urbanizzata periferica – standards urbanistici - Strada Provinciale n. 116)

Valore unitario della quota venduta €/mq 6,64

– Comparabile n. 3

Rogito per Notaio Maurizio Monti (sede Taranto) Rep. 8185 Racc. 6835 del 14.06.2018 trascritto il 19.06.2018 al n. RG 13092 – RP 8926

Suolo edificabile/standards urbanistici in Lizzano al Fg. 6 p.lle 2352-2339 Zona di P.R.G. "C5" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO lff 1,50 mc/mq – lft 1,01 mc/mq (z.na periferica parzialmente urbanizzata – Via Checca Mancini)

Circa 380 mq ricadenti in z.na C5 ed i restanti 2.732 mq in zona BC2 con destinazione standards urbanistici – verde pubblico attrezzato e viabilità.

Prezzo compravendita €. 11.300,00

Valore unitario della quota venduta €/mq 3,63

– Comparabile n. 4

Rogito per Notaio Maurizio Monti (sede Taranto) Rep. 7924 Racc. 6605 del 24.04.2018 trascritto il 30.04.2018 al n. RG 9066 – RP 6279

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 6 p.lle 2437 Zona di P.R.G. "BC2" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO lff 2,5 mc/mq – lft 1,36 mc/mq (z.na urbanizzata via Fragnano) – il lotto è stato edificato

Valore unitario della quota venduta €/mq 80,00

– Comparabile n. 5

Rogito per Notaio Giovanna Pignatelli (sede Taranto) Rep. 43502 Racc. 16860 del 27.06.2017 trascritto il 26.07.2017 al n. RG 17617 – RP 13146

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 11 p.lla 1207 Zona di P.R.G. "BC1" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO lff 2,5 mc/mq – lft 1,43 mc/mq (z.na urbanizzata via Bruno Buozzi)

Valore unitario della quota venduta €/mq 90,00

– Comparabile n. 6

Rogito per Notaio Paola Troise Mangoni (sede Taranto) Rep. 39549 Racc. 8368 del 23.11.2016 trascritto il 25.11.2016 al n. RG 25272 – RP 19108

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 11 p.lle 2590 Zona di P.R.G. "Bb" Zona Edificata – lotto inf. a 150 mq lff 7 mc/mq (Via G. Pascoli)

Valore unitario della quota venduta €/mq 216,21

– Comparabile n. 7

Rogito per Notaio Giovanna Pignatelli (sede Taranto) Rep. 43331 Racc. 16699 del 30.12.2016 trascritto il 23.01.2017 al n. RG 1276 – RP 991

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 11 p.lle 14317 Zona di P.R.G. "Bb" Zona Edificata – lotto sup. a 150 mq lff 5,0 mc/mq (Vico Mascagni)

Valore unitario della quota venduta €/mq 49,46

– Comparabile n. 8

Rogito per Notaio Giovanna Pignatelli (sede Taranto) Rep. 44035 Racc. 17353 del 07.03.2019 trascritto il 04.04.2019 al n. RG 9099 – RP 6361

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 6 p.lle 1076 Zona di P.R.G. "Bb" Zona Edificata – lotto sup. a 345 mq lff 7,0 mc/mq (Via Checca Mancini)

Valore unitario della quota venduta €/mq 86,95 (presenza perizia giurata)

– Comparabile n. 9

Rogito per Notaio Maurizio Monti (sede Taranto) Rep. 8491 Racc. 7097 del 26.07.2018 trascritto il 31.07.2018 al n. RG 18675 – RP 13287

Suoli in Lizzano al Fg. 11 p.lla 14347 Zona di P.R.G. "Bc1" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO lff 2,5 mc/mq – lft 1,43 mc/mq (z.na urbanizzata via Platone)

Valore unitario della quota venduta €/mq 40,00

– Comparabile n. 10

Rogito per Notaio Ermanno Leccese (sede Palagiano) Rep. 7742 Racc. 6078 del 25.06.2018 trascritto il 02.07.2018 al n. RG 14590 – RP 10024

Suoli in Lizzano al Fg. 11 p.lle 1039-2035 Zona di P.R.G. "Bc1" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO lff 2,5 mc/mq – lft 1,43 mc/mq (z.na urbanizzata via Tevere)

Valore unitario della quota venduta €/mq 50,50

– Comparabile n. 11

Rogito per Notaio Giovanna Pignatelli (sede Taranto) Rep. 43839 Racc. 17172 del 19.06.2018 trascritto il 17.07.2018 al n. RG 16229 – RP 11234

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 11 p.lle 14351 Zona di P.R.G. "Bc1" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO lff 2,5 mc/mq – lft 1,43 mc/mq (z.na urbanizzata via Temenide)

Valore unitario della quota venduta €/mq 40,00 (presenza perizia giurata)

– Comparabile n. 12

Rogito per Notaio Maurizio Monti (sede Taranto) Rep. 8866 Racc. 7414 del 23.10.2018 trascritto il 29.10.2018 al n. RG 25828 – RP 18505

Suoli in Lizzano al Fg. 11 p.lla 14350 Zona di P.R.G. "Bc1" AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO lff 2,5 mc/mq – lft 1,43 mc/mq (z.na urbanizzata via Platone)

Valore unitario della quota venduta €/mq 40,00

– Comparabile n. 13

Rogito per Notaio Maurizio Monti (sede Taranto) Rep. 6856 Racc. 5666 del 19.09.2017 trascritto il 25.09.2017 al n. RG 22298 – RP 16839

Suoli in Lizzano al Fg. 5 p.lla 739-738-737-741 Zona di P.R.G. "Br" AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA lff 2,5 mc/mq – lft 1,78 mc/mq (z.na urbanizzata via della Resistenza)

Valore unitario della quota venduta €/mq 51,17 (presenza perizia giurata)

– Comparabile n. 14

Rogito per Notaio Paola Troise Mangoni (sede Taranto) Rep. 40486 Racc. 9146 del 27.02.2019 trascritto il 01.03.2019 al n. RG 5726 – RP 4087

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 11 p.lla 1416 Zona di P.R.G. "Bb" Zona Edificata – lotto sup. a 150 mq lff 5 mc/mq (Via Tevere)

Valore unitario della quota venduta €/mq 91,43

– Comparabile n. 15

Rogito per Notaio Giovanna Pignatelli (sede Taranto) Rep. 43580 Racc. 16927 del 14.09.2017 trascritto il 10.10.2017 al n. RG 23405 – RP 17610

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 6 p.lla 1038 Zona di P.R.G. "D3f" – ZONA FIERISTICA (z.na non urbanizzata)

Valore unitario della quota venduta €/mq 0,50

– Comparabile n. 16

Rogito per Notaio Giovanna Pignatelli (sede Taranto) Rep. 43580 Racc. 16927 del 14.09.2017 trascritto il 10.10.2017 al n. RG 23405 – RP 17610

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 6 p.lla 334 Zona di P.R.G. "D3f" – ZONA FIERISTICA (z.na non urbanizzata)

Valore unitario della quota venduta €/mq 1,50

– Comparabile n. 17

Rogito per Notaio Giovanna Pignatelli (sede Taranto) Rep. 43580 Racc. 16927 del 14.09.2017 trascritto il 10.10.2017 al n. RG 23405 – RP 17610

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 6 p.lla 1037 Zona di P.R.G. "F1" – PARCO URBANO – CAMPUS STANDARDS URBANISTICI (z.na parzialmente urbanizzata)

Valore unitario della quota venduta €/mq 0,50

– Comparabile n. 18

Rogito per Notaio Raffaele Disabato (sede Taranto) Rep. 8379 Racc. 7001 del 12.07.2018 trascritto il 17.07.2018 al n. RG 16237 – RP 11241

Suolo edificabile in Lizzano al Fg. 21 p.lle 308 in parte per circa 280 mq in Zona di P.R.G. "D3c2" – ZONA PER DEPOSITI ED ESPOSIZIONI COMMERCIALI

Sono ammessi fabbricati per depositi ed esposizioni commerciali, per imballaggio merce, esclusa la vendita al dettaglio.

Lotto minimo - mq 2.500;

Superficie coperta – Scmax 0,30 di L;

lff mc/mq 2,50;
lt mc/mq 0,80;
Valore unitario della quota venduta €/mq 17,85

– Comparabile n. 19

Scrittura privata autenticata Notaio Paolo Sersale (sede Laterza) Rep. 544 Racc. 458 del 30.07.2018 trascritto il 07.08.2018 al n. RG 19753 – RP 14156
Suolo in Lizzano al Fg. 53 p.lla 1298 Zona di P.R.G. "Vu" (z.na urbanizzata)
Valore unitario della quota venduta €/mq 26,00

– Comparabile n. 20

Rogito per Notaio Maurizio Monti (sede Taranto) Rep. 7283 Racc. 6045 del 14.12.2017 trascritto il 18.12.2017 al n. RG 28822 – RP 21260
Suolo in Lizzano al Fg. 53 p.lla 416 Zona di P.R.G. "Vu" – Spazio Pubblico Attrezzato (z.na urbanizzata)
Valore unitario della quota venduta €/mq 14,00

– Comparabile n. 21

Rogito per Notaio Angelo Raffaele Quaranta (sede Taranto) Rep. 43491 Racc. 21468 del 12.03.2018 trascritto il 29.03.2018 al n. RG 6614 – RP 4653
Suolo in Lizzano al Fg. 53 p.lle 1289 - 1290 Zona di P.R.G. "Vu" – Interventi abusivi (z.na urbanizzata)
Valore unitario della quota venduta €/mq 60,00

7. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI BASE PER ZONE URBANISTICHE

La prima fase fondamentale del procedimento estimativo consiste nella suddivisione del territorio comunale in "zone che presentino caratteri di omogeneità nel tessuto urbanistico, storico-ambientale, socio-economico e nei servizi".

Si ritiene valida pertanto, ai fini della presente valutazione, la suddivisione effettuata nell'elaborato di PRG approvato nell'anno 2013. Da questa emerge la chiara ed incisiva presenza di 16 differenti contesti (urbani e turistici), che si distinguono nei valori di mercato riguardanti immobili a destinazione residenziale, servizi generali e servizi strettamente connessi alla residenza, artigianali e produttivi, turistici e per il tempo libero e lo sport. Per ognuno di questi sedici contesti sono stati individuati i valori di mercato medi relativi ai suoli edificabili, distinguendo, ove necessario, i valori delle aree urbanizzate e di quelle non urbanizzate.

Il procedimento ricade nella tipologia delle cosiddette "Stime Dirette" attraverso il procedimento della "stima sintetico-comparativa" confrontando cioè il terreno da stimare con altri oggetto di recenti compravendite, preliminari di compravendite, accordi o altri elementi probanti di valutazione.

Nel caso di specie, risultano disponibili dati sufficienti all'applicazione del procedimento di stima sintetico-comparativo per quanto riscontrabili negli atti pubblici citati al paragrafo precedente quindi, considerato che «la giurisprudenza di legittimità è fermissima nel ritenere che il criterio di stima c.d. sintetico-comparativo, privilegiato dal giudice di merito, si risolve nell'attribuire al bene da stimare il prezzo di mercato di immobili "omogenei", con riferimento non solo agli elementi materiali - quali la natura, la posizione, la consistenza morfologica e simili - ma anche temporali e soprattutto alla sua condizione giuridica urbanistica all'epoca

del decreto ablativo»¹ (nel caso che ci occupa all'epoca della stima); si ritiene che il campione di riferimento e la documentazione urbanistica e peritale agli stessi allegata, è accomunata da una incontrovertibile omogeneità rispetto ai suoli oggetto di stima ed ai parametri sopra indicati, pertanto, i campioni di riferimento (comparabili) saranno così associati:

Tab. 1 – Prospetto delle rilevazioni del campione di riferimento

	Z.na omogenea D.M. 1444/68	Prezzo €/mq	Urbanizzazioni	Indici edificabilità mc/mq
Comparabile 1	C1	22,20	NO	lft 0,95 lff 1,50
Comparabile 2	C2(standards)	6,64	SI	---
Comparabile 3	C5(standards)	3,63	SI	--
Comparabile 4	Bc2	80,00	SI	lft 1,36 lff 2,50
Comparabile 5	Bc1	90,00	SI	lft 1,43 lff 2,50
Comparabile 6	Bb	216,21	SI	lff 7,00
Comparabile 7	Bb	49,46	SI	lff 5,00
Comparabile 8	Bb	86,95	SI	lff 7,00
Comparabile 9	Bc1	40,00	SI	lft 1,43 lff 2,50
Comparabile 10	Bc1	50,50	SI	lft 1,43 lff 2,50
Comparabile 11	Bc1	40,00	SI	lft 1,43 lff 2,50
Comparabile 12	Bc1	40,00	SI	lft 1,43 lff 2,50
Comparabile 13	Br	51,17	SI	lft 1,78 lff 2,50
Comparabile 14	Bb	91,43	SI	lff 5,00
Comparabile 15	D3f	0,50	NO	--
Comparabile 16	D3f	1,50	NO	--
Comparabile 17	F1	0,50	NO	--
Comparabile 18	D3c2	17,85	NO	lt 0,80 lff 2,50
Comparabile 19	Vu marina	26,00	SI	--
Comparabile 20	Vu marina	14,00	SI	--
Comparabile 21	Vu marina	60,00	SI	--

L'analisi dei valori sopra riportati ci evidenzia che il mercato ha già metabolizzato le puntuali differenze tra aree urbanizzate e non, diversificando i valori unitari proprio in rapporto alla possibilità o meno di edificare nell'immediato.

Pur con alcune anomalie, il mercato dei suoli risulta ampiamente rappresentato nella scala di valori, a meno dei suoli edificabili ricadenti nella marina.

In particolare gli unici valori rilevati attengono a lotti in zona vincolata ma che sono risultati comunque edificati con edifici ad uso turistico.

I rogiti di tali lotti, riferiti a terreni o "suoli", sono risultati all'atto pratico trasformati in residenze

¹ Sentenza della Corte di Cassazione Civile – Sezione I – n. 12548 del 22 Maggio 2013.

turistiche. Il valore desunto dalla media ponderata dei tre comparabili 19-20-21, determinerà il valore a mq attribuibile alle zone libere Vu, mentre, il valore delle zone edificabili Btr-Ctr e Dta, i cui lff risultano omogenei e racchiusi in un range di +/- 0,05, saranno valorizzati prendendo a base il valore del comparabile 19 incrementato di un più 25% per considerare la maggiore appetibilità che il bene avrebbe in una libera contrattazione rispetto a quello inserito nell'area a vincolo urbanistico.

Valori Vu

	Superficie mq	Valore €.	Valore medio/mq
Comparabile 19	100	2.600	
Comparabile 20	500	7.000	
Comparabile 21	120	7.200	
TOTALE	720	16.800	23,33

L'ulteriore tipologia di lotti trasformabili ricadenti nel Contesto Turistico esistente, ubicati a ridosso della zona a Vincolo Urbanistico e destinati a edilizia Turistico Alberghiera e Commerciale Dtc, trasformabili mediante "lottizzazione convenzionata" con indice lff 1,225 mc/mq, è stata valorizzata determinando il valore derivante dalla proporzione tra il valore delle zone Btr-Ctr e Dta ed i rispettivi lff.

Valore Dtc

$$23,33:0,70=X:1,225$$

$$X= 40,82 \text{ €/mq}$$

Le zone FT ed FTE verranno valorizzate con riferimento al valore rilevato per la zona FI relativa al centro urbano e cioè per €. 0,50/mq.

Infine, per tutte le aree edificabili di P.R.G. assimilabili alle zone omogenee di tipo B e C, i valori sono stati desunti dalle compravendite registrate nel territorio comunale, riferite ad aree urbanizzate e comunque in presenza di lotti trasformabili mediante "edilizia diretta". Per quelle aree ricadenti in contesti non "maturi" privi di valori comparabili e la cui edificazione prescinde dalla formazione di piani di lottizzazione o altri strumenti di pianificazione esecutiva, si provvederà ad applicare un coefficiente d'incidenza che tenga conto degli oneri e dei tempi necessari per l'edificazione. Nello specifico, i valori minimi imponibili sono stati riferiti all'area non urbanizzata – intesa come suolo **non** dotato di pianificazione attuativa e di convenzione stipulata.

Infatti, lo scostamento del valore vendale di un'area convenzionata rispetto a quello di un'area non convenzionata deriva essenzialmente da due aspetti individuabili negli oneri da assolvere per la stipula della convenzione (onorari professionali) e nell'incremento di valore conseguente dalla maggior certezza dei tempi e dei costi necessari per la trasformazione del suolo, derivante dalla presenza del contratto di convenzione.

Quest'ultimo aspetto, specie alla luce delle attuali condizioni del mercato immobiliare, risulta particolarmente rilevante sia dove sussistono delle problematiche gravanti sulle reali tempistiche dei processi di trasformazione dei suoli in ragione dello stato di effettiva parcellizzazione delle proprietà immobiliari, sia dove la dimensione minima del comparto convenzionabile rende eccessivamente onerosa e rischiosa l'attuazione del diritto edificatorio, oltretutto necessariamente lunga la collocazione del prodotto edilizio sul mercato. Per tali ragioni, fatti salvi i costi sostenuti per poter stipulare la convenzione (per i quali si riscontra ordinariamente un abbattimento dell'incidenza d'area prossimo al 15%), la relazione temporale tra l'incidenza dell'area sul valore del costruito al termine della

costruzione e quella relativa al momento della stima è esclusivamente correlata ai tempi ordinari necessari per la trasformazione e viene determinata attraverso il binomio d'interesse $(1+r)^n$, dove r (1%) rappresenta il saggio di sconto all'attualità ed n il numero degli anni necessari per la trasformazione del suolo (ossia la distanza temporale che separerebbe il momento della stima dal termine della costruzione). Pertanto, ipotizzando che il processo di convenzionamento dei suoli è in grado di essere eseguito ed assorbito dal mercato in tempi ordinari rispetto alle attuali condizioni di mercato (10 anni), si stima una differenza tra l'incidenza d'area relativa a lotti convenzionati e non convenzionati pari al 25%.

Per quanto sopra detto, di seguito si riportano i valori elaborati per singoli contesti definiti nel P.R.G. approvato dalla Regione Puglia il 26/09/2003 con D.G.R. n°1471.

I dati estrapolati dalle compravendite esaminate, ci porta a definire i seguenti valori:

- **ZONA Ba - ZONA Bb - AREE EDIFICATE:**

Aree con indice lff 7,00 media ponderata

	Superficie mq	Valore €.	Valore medio/mq
Comparabile 6	148	32000	
Comparabile 8	345	30000	
TOTALE	493	62000	125,76

€/MQ 125,76

Aree con indice lff 5,00 media ponderata

	Superficie mq	Valore €.	Valore medio/mq
Comparabile 7	465	23000	
Comparabile 14	700	64000	
TOTALE	1165	87000	125,76

€/MQ 74,67

- **ZONA BC1-BC2-BC3 – AREE PARZIALMENTE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO:**

aree urbanizzate – immediatamente edificabili lett. a e aa. NTA

	Superficie mq	Valore €.	Valore medio/mq
Comparabile 4	394	31520	
Comparabile 5	500	45000	
Comparabile 9	167	6680	
Comparabile 10	1089	55000	
Comparabile 11	108	4320	
Comparabile 12	345	13800	
TOTALE	2603	124800	60,05

€/MQ 60,05

aree prive di urbanizzazione sottoposte a piano di lottizzazione

€/MQ 48,00

- **ZONA BR - AREE EDIFICATE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

aree urbanizzate – immediatamente edificabili lett. a e aa. NTA

€/MQ 51,17

aree prive di urbanizzazione sottoposte a piano di lottizzazione

€/MQ 40,00

- **ZONA C - AREE PARZIALMENTE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO**

€/MQ 22,20

- **ZONA CES** - AREE INTEGRATIVE DI EDILIZIA SOVVENZIONATA AGEV. NELL'AMBITO DELLE AREE DI ESPANSIONE **€/MQ 22,20**

- **ZONA F1-F2** - PARCO URBANO – CAMPUS STANDARDS URBANISTICI/AREA DI INTERESSE SPECIFICO **€/MQ 0,50**

- **ZONA D3/D3a/D3c** - AREA PER PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE **Valore da Delibera**

- **ART. 2.13 ZONA D3F** - ZONA FIERISTICA **€/MQ 1,50**

- **ART. 2.55 ZONA Vu** – FASCIA COSTIERA **€/MQ 23,33**

- **ZONA Btr/Ctr/Dta** - AREE TURISTICHE RESIDENZIALI EDIFICATE/ALBERGHIERE **€/MQ 32,50**

- **ZONA Dtc** - AREA TURISTICA COMMERCIALE FIERISTICA **€/MQ 40,82**

- **ZONA FT1-FTE 1/2/3** **€/MQ 0,50**

Relativamente a tutte quelle aree gravate da vincolo di inedificabilità per come definite dal PAI, si chiarisce che:

I vincoli di inedificabilità specifici non riqualificano l'area ai fini Imu pertanto, se in base allo strumento urbanistico, il lotto di terreno risulta collocato in zone teoricamente edificabili, comunque la base imponibile deve essere determinata facendo riferimento al valore venale, non a quello catastale, valorizzandolo sulla base dei parametri di cui all'articolo 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992. Le limitazioni alle possibilità di utilizzo edificatorio del terreno non fanno cambiare la qualificazione del terreno (in altre parole, non cessa di essere edificabile tornando ad essere agricolo), ma incidono unicamente sulla sua valorizzazione.

Queste sono le conclusioni (assunte con riferimento ad annualità dove era vigente l'Ici, ma le medesime regole sono oggi applicabili all'Imu e alla Tasi) a cui è pervenuta la Cassazione nella sentenza n. 21761 del 07.09.2018, imponendo la tassazione sul valore venale con riferimento ad un terreno per il quale opera il divieto di utilizzo edificatorio a causa della vicinanza ad un allevamento.....

(tratto da News Euroconference – edizione di lunedì 12.11.2018 “Area edificabile ai fini Imu anche con utilizzo edificatorio precluso” di Fabio Garrini)

Ciò posto, ai fini della valorizzazione di tutte quelle aree che, pur ricadendo nel perimetro edificabile, risultano gravate da vincoli di inedificabilità, si propone l'abbattimento orizzontale di una percentuale pari al 70% del valore stimato.

Le particelle o porzioni di esse che, pur ricadendo all'interno di un perimetro o comparto edificabile, risultano gravate da vincolo di inedificabilità, saranno valorizzate al 30% del valore delle aree contermini e ricadenti nello stesso comparto o zona edificabile.

8 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Il sottoscritto ritiene di aver fornito risposta ai quesiti proposti dalla committenza in merito alla quantificazione, ai fini I.M.U., del valore venale delle aree edificabili del Comune di Lizzano. In particolare:

- È stato indicato un metodo di stima, STIMA SINTETICA O METODO DEL CONFRONTO (COMPARISON APPROACH) basata sulla comparazione e che consiste nella determinazione del valore dell'area fabbricabile sulla base dei prezzi di beni aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima, contrattati di recente, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale criterio si basa sull'assunto che «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità».
- È stato adeguatamente ridimensionato, mediante l'applicazione di un coefficiente in decremento, il valore venale delle aree in relazione agli effetti di rallentamento sulla reale tempistica dei processi di trasformazione edilizia dei suoli ed in ragione delle attuali condizioni del mercato immobiliare. I valori ottenuti e quelli utilizzati nel procedimento estimativo risultano congruenti rispetto ai valori minimi previsti dalle principali fonti orientative utilizzate e citate nel corso della presente relazione.

Tanto il sottoscritto ritiene di dover riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Matera/Lizzano 24.07.2019

L'esperto valutatore

Geom. Cosimo Brucoli

Firmato digitalmente da

COSIMO BRUCOLI

O = Collegio dei Geometri
di Matera/80002960773
T = Geometra
SerialNumber =
IT:BRCCSM66L18F052F
C = IT



COMUNE DI LIZZANO
PROVINCIA DI TARANTO

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 81 del 28/11/2023

OGGETTO:

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - APPROVAZIONE ALIQUOTE ANNO 2024

Del che si è redatto il presente verbale.

FIRMATO
IL PRESIDENTE
MELE FRANCESCO

FIRMATO
IL VICESEGRETARIO COMUNALE
MARINO ALDO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).