



Comune di Acquaro

Provincia di Vibo Valentia

Piazza Guglielmo Marconi – 89832 – ACQUARO (VV) – Tel. 0963/353071 –

Fax 0963/354240 P.I.00313680795

Sito Web: <http://www.comune.acquaro.vv.it> e-mail: acquaro1@libero.it

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE/ COPIA N. 33 Data 16/05/2022

OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE DIDTINTI PER AREE OMOGENEE.

L'anno duemilaventidue il giorno 16 del mese di Maggio, alle ore 11.30, nella residenza comunale, in apposita sala, regolarmente convocati, all'appello nominale risultano i Signori:

N.	Cognome e Nome		Presenti	Assenti
1	BARILARO Giuseppe	Sindaco	x	
2	VIOLA Saverio Felice	Vice Sindaco	x	
3	ROSANO Michele	Assessore	x	

Presiede il Dott. Giuseppe Barilaro, nella sua qualità di Sindaco

Partecipa alla seduta la Dott.ssa Michela De Francesco, Segretario Generale, anche con funzioni di verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, premettendo che sulla proposta della presente deliberazione da parte:

- del Responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;
- del Responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile,

è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

LA GIUNTA MUNICIPALE

VISTO il D. L. 30.12.1992, n. 504 e successive modifiche ed integrazioni, in base al quale l'imposta è dovuta anche in riferimento al valore delle aree edificabili che trovano collocazione nell'ambito del territorio comunale;

VISTA altresì la Legge n. 248/2005 di conversione del D.L. 30.09.2005 n° 203 ed in particolare l'art. 11 quaterdecies comma 16 che stabilisce che "ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30.12.1992, n° 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";

CONSIDERATO che è compito del Comune, in osservanza della summenzionata normativa di settore e per perseguire obiettivi di equità nei confronti dei cittadini, effettuare gli accertamenti anche relativamente alle aree fabbricabili;

VISTO il "Regolamento comunale per la disciplina dell'imposta comunale sugli immobili e le relative aliquote;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 5 comma 5 del D.lgs. 504/1992 il valore delle aree fabbricabili è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alle zone territoriali 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;

VISTO il D. Lgs. 15.12.1997 n°446, che all'art. 59, comma 1 lett. g) stabilisce la potestà regolamentare da parte dei Comuni di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

RITENUTO di precisare che i valori sopra richiamati non assumono per il comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possono evincere valori superiori, quali atti notarili, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

DATO ATTO altresì che il Comune di Acquaro rientra tra quelli al cui territorio si applica l'esenzione IMU dei terreni agricoli ricadenti in zone montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27/12/1977, n. 984 e s.m.i.;

TENUTO CONTO che il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) è stato approvato Con delibera del N. 33 Consiglio Comunale il 31/07/1990.

PRESO ATTO che in considerazione delle applicazioni dell'art. 65 comma 2 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/02 il quale statuisce che: *per i comuni dotati di PRG che non hanno avviato la procedura di redazione del Piano Strutturale decadono tutte le previsioni di detto strumento riguardanti le aree esterne al perimetro dei suoli urbanizzati definiti negli strumenti urbanistici vigenti come il perimetro delle aree aventi destinazione di zona A, B, D, F e per la zona C ricadente all'interno di centri abitati e delle zone C individuate dai medesimi strumenti per le quali sono inoltrate le richieste di approvazione dei piani di lottizzazione...*

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 01/12/2015 afferente la presa d'atto della decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio;

VISTA, pertanto, la zonizzazione del PRG. vigente nel Comune di Acquaro e per come segue:

ZONA OMOGENEA PRG	DESTINAZIONE URBANISTICA	DESCRIZIONE
"A"	STORICA	Ricadono in queste zone le aree dei vecchi centri abitati comprendenti immobili, che anche se privi di rilevante valore architettonico per le loro caratteristiche sono da ritenersi tipici dell'edilizia sviluppatasi nel territorio comunale o in parte di esso.
"B1"	RISTRUTTURAZIONE	Sono le zone totalmente edificabili non assimilabili per caratteristiche urbanistiche ed architettoniche alla zona A. presentano in genere caratteristiche costanti di degrado igienico-sanitario statico e di inadeguatezza funzionale dei singoli edifici oltre ad assenza di servizi e attrezzature sociali. Indice di fabbricabilità Fondiaria IF = 3 mc/mq
"B2"	COMPLETAMENTO	Comprendono le zone residenziali di più recente formazione non completamente edificate nelle quali risulta definita la maglia viaria ed esistono le opere principali di urbanizzazione primaria. Indice di fabbricabilità IF = 2 mc/mq
"C1"	ESPANSIONE INTENSIVA	Sono le zone interessate dai piani di zona per l'edilizia economica e popolare. Indice di fabbricabilità IF = 1,5 mc/mq
"C2"	ESPANSIONE SEMINTENSIVA	Sono le zone di nuova espansione in parte interessate da una modesta attività edilizia. IF = 1,20 mc/mq.
"C3"	ESPANSIONE ESTENSIVA	Sono le zone di nuova espansione in parte interessate da una modesta attività edilizia. IF = 0,80 mc/mq.
"D1"	ARTIGIANALE	Tali zone sono destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali e industriali di modesta entità. In esse possono essere installati laboratori di ricerca uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini, depositi, autorimesse, ecc. IF = 3 mc/mq.
"D2"	PICCOLO INDUSTRIALE	Sono zone destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità. Valgono le ammissioni previste per le zone D1 con esclusione delle residenze. Possono essere concesse invece centri commerciali a carattere stracomunale e uffici. IF = 2,50 mc/mq.

ATTESO che le valutazioni devono essere effettuate ai sensi e per gli effetti della Legge 359/92 art. 5 nonché dall'art. 37 del D.lgs. 327/01 e s.m.i., ed anche alla luce delle sentenze della Corte costituzionale n°348 e 349 del 2007, n°293/2010 della Consulta e la n°181/2011, distinguendo i beni oggetto in due grandi categorie e cioè :

- **aree edificabili**
- **terreni non edificabili.**

VERIFICATO, quindi, che per le aree dichiarate edificabili sussistano le caratteristiche di edificabilità legale ed effettiva, il valore venale è realizzato attraverso Indagine di mercato e ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche

DATO ATTO che l'indagine di mercato eseguita ha evidenziato che i prezzi utilizzati per le diverse zone omogenee individuate dal PRG vigente sono per come nella tabella che segue:

ZONA OMOGENEA PRG	DESTINAZIONE URBANISTICA	VALORE VENALE €/MQ
"A"	STORICA	45,00
"B1"	RISTRUTTURAZIONE	55,00
"B2"	COMPLETAMENTO	37,00
"C1"	ESPANSIONE INTENSIVA	28,00
"C2"	ESPANSIONE SEMINTENSIVA	29,00
"C3"	ESPANSIONE ESTENSIVA	14,00
"D1"	ARTIGIANALE	17,00
"D2"	PICCOLO INDUSTRIALE	14,00

ACQUISITI gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. 267/2000;

All'unanimità dei voti palesemente espressi

DELIBERA

Per le motivazioni contenute in premessa da ritenere qui di seguito integralmente riportate e trascritte quali parte integrante e sostanziale del presente atto

DI APPROVARE i valori medi venali dei terreni edificabili sul territorio comunale didintinti per aree omogenee. , nelle seguenti misure:

zona omogenea PRG	Destinazione urbanistica	DESCRIZIONE	VALORE VENALE €/MQ
"A"	STORICA	Ricadono in queste zone le aree dei vecchi centri abitati comprendenti immobili, che anche se privi di rilevante valore architettonico per le loro caratteristiche sono da ritenersi tipici dell'edilizia sviluppatasi nel territorio comunale o in parte di esso.	45,00
"B1"	RISTRUTTURAZIONE	Sono le zone totalmente edificabili non assimilabili per caratteristiche urbanistiche ed architettoniche alla zona A. presentano in genere caratteristiche costanti di degrado igienico-sanitario statico e di inadeguatezza funzionale dei singoli edifici oltre ad assenza di servizi e attrezzature sociali. Indice di fabbricabilità Fondiaria IF = 3 mc/mq	55,00
"B2"	COMPLETAMENTO	Comprendono le zone residenziali di più recente formazione non completamente edificate nelle quali risulta definita la maglia viaria ed esistono le opere principali di urbanizzazione primaria. Indice di fabbricabilità IF = 2 mc/mq	37,00
"C1"	ESPANSIONE INTENSIVA	Sono le zone interessate dai piani di zona per l'edilizia economica e popolare. Indice di fabbricabilità IF = 1,5 mc/mq	28,00
"C2"	ESPANSIONE SEMINTENSIVA	Sono le zone di nuova espansione in parte interessate da una modesta attività edilizia. IF = 1,20 mc/mq.	29,00
"C3"	ESPANSIONE ESTENSIVA	Sono le zone di nuova espansione in parte interessate da una modesta attività edilizia. IF = 0,80 mc/mq.	14,00
"D1"	ARTIGIANALE	Tali zone sono destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali e industriali di modesta entità. In esse possono essere installati laboratori di ricerca uffici e mostre riguardanti l'attività di produzione, magazzini, depositi, autorimesse, ecc. IF = 3 mc/mq.	17,00

<p style="text-align: center;">“D2”</p>	<p style="text-align: center;">PICCOLO INDUSTRIALE</p>	<p style="text-align: center;">Sono zone destinate a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità. Valgono le ammissioni previste per le zone D1 con esclusione delle residenze. Possono essere concesse invece centri commerciali a carattere stracomunale e uffici. IF = 2,50 mc/mq.</p>	<p style="text-align: center;">14,00</p>
--	---	--	---

DI RIBADIRE che:

La base imponibile dell'area fabbricabile è determinata considerando il valore venale in comune commercio così come risultante da atto pubblico o perizia giurata e comunque in misura non inferiore ai valori venali di cui alla tabella in precedenza.

Affinché sussista l'edificabilità dell'area è sufficiente la sola previsione di tale caratteristica nel PRG in vigore, in quanto che un'area è da considerarsi edificabile anche in assenza di strumenti attuativi. In sostanza è sufficiente la semplice classificazione come edificabile nello strumento urbanistico generale per considerare tali unità come aree edificabili indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo. Non è considerata area fabbricabile la parte di superficie del terreno che circonda l'abitazione, anche se indicata fabbricabile dal PRG, purché costituisca effettivamente pertinenza dell'abitazione medesima.

Si precisa che costituisce pertinenza del fabbricato l'area che negli atti catastali risulti aggregata ("graffata") al predetto fabbricato. E' comunque a carico del contribuente l'onere di denuncia della presenza del vincolo funzionale o strumentale che lega la cosa accessoria (terreno) a quella principale (fabbricato), nonché dell'effettiva volontà di creare il vincolo durevole da parte del soggetto che può disporre dei due beni.

DI DARE ATTO che i valori di cui alla presente deliberazione possono essere aggiornati periodicamente con Deliberazione della Giunta Comunale;

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000.



COMUNE DI ACQUARO

Provincia di Vibo Valentia

***PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AD OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI
VENALI DEI TERRENI EDIFICABILI SUL TERRITORIO COMUNALE DISDTINTI PER AREE
OMOGENEE.***

SETTORE AREA TECNICA – LLPP

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali".

Acquaro li 16/05/2022

Il Responsabile del Servizio

Arch. Michele Gagliardi

SETTORE FINANZIARIO

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali".

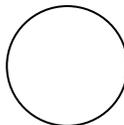
Acquaro li 16/05/2022

Il Responsabile del Servizio

Dott. Bruno Iorfida

Approvato e sottoscritto

► Il Presidente



Dott. Giuseppe Barilaro

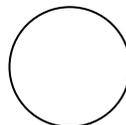
Il Segretario Generale

Dott.ssa Michela De Francesco

PUBBLICAZIONE

In data odierna, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)

Data 24/05/2022



Il Segretario Generale

Dott.ssa Michela De Francesco

ATTESTAZIONE

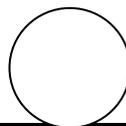
Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

è stata pubblicata mediante affissione all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, D.Lgs. n. 267/2000);

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000;

è divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

24/05/2022



Il Segretario Generale

Dott.ssa Michela De Francesco
