



COMUNE DI CECCANO

Provincia di Frosinone

DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Numero 43 del 21-05-2020

OGGETTO: APPROVAZIONE TABELLE DI RIFERIMENTO PER LA VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA

L'anno **duemilaventi** il giorno **ventuno** del mese di **Maggio** alle ore **13:00**, in Ceccano e nel Palazzo Comunale,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DOTT. GIUSEPPE RANIERI

in virtù dei poteri conferitigli con Decreto del Presidente della Repubblica del 7 Novembre 2019 con l'assistenza del Segretario Generale DOTT.SSA SIMONA TANZI .

Su proposta del Responsabile del Settore VII

ASSUNTI I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il Regolamento Comunale approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 42 del 21/05/2020, esecutiva ai sensi di legge, che disciplina l'applicazione nel Comune di Ceccano della nuova IMU contenuta nei commi da 738 a 783 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160;

RITENUTO di dover provvedere, ai sensi del comma 3 dell'art. 13 del vigente Regolamento IMU di cui sopra, alla determinazione, ai soli fini indicativi, dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili avendo riguardo:

- alla zona territoriale di ubicazione;
- all'indice di edificabilità;
- alla destinazione d'uso consentita dal PRG;
- agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno ai fini dell'edificazione;
- ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

OSSERVATI i valori per le aree fabbricabili fissati dall' UTE, le valutazioni dei terreni soggetti ad esproprio e le valutazioni di mercato;

VISTO la conferenza dei Servizi dell'8/11/2012 e la deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 20/11/2012 avente ad oggetto "Approvazione tabelle di riferimento per la valutazione delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

RILEVATO:

- che per area edificabile si intende l'area utilizzabile a scopi edificatori in base agli strumenti urbanistici generali (quali il Piano Regolatore Generale) o attuativi (quale il Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione ed altri piani attuativi), ovvero sulla base delle possibilità effettive di edificazione individuate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità.

-che non vengono considerate edificabili le aree sottoposte a vincoli giuridici di carattere permanente, di natura pubblica o privata, che escludono la possibilità di costruire edifici classificabili in catasto nei gruppi A, B, C, o D o di verde pubblico, salvo che i predetti vincoli costituiscano unicamente vincoli di distanza o di destinazione che non pregiudicano la costruzione delle cubature, derivanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità individuato dallo strumento urbanistico, in sito a ciò idoneo. Vengono assoggettati a tassazione i terreni edificabili inferiori al lotto minimo, ove previsto, considerando tuttavia tale condizione ai fini dell'accertamento del valore. Nel caso di ristrutturazione di un fabbricato con demolizione e ricostruzione, l'area di risulta è considerata area edificabile fino alla data di ultimazione dei lavori ovvero dal momento in cui si verifica l'effettivo utilizzo del fabbricato, se antecedente a tale data.

L'ufficio preposto, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel territorio comunale è fabbricabile sulla base dello strumento urbanistico vigente.

RITENUTO che ai fini del presente atto il valore delle aree fabbricabili può essere così determinato:

1. Il valore delle aree viene ricavato dal volume realizzabile in funzione della destinazione del P.R.G.

2. Una volta individuata la zona di P.R.G. ad essa viene applicato l'indice territoriale previsto, determinando il volume realizzabile e la conseguente superficie complessiva, ottenuta dividendo il volume per l'altezza di m. 3,20.

3. A detta superficie viene applicato un valore medio (costo al mq degli immobili al mq) di mercato stimato mediamente in €. 560,00 per le zone centrali, € 420,00 per le zone periferiche e € 350,00 per le zone periferiche o soggette ad attività produttiva, tale valore si intende al netto dei costi di trasformazione. La delimitazione di tali zone sarà individuata sulla base dell'allegato grafico "IMU – C".

4. Per la corretta determinazione del valore occorre prendere in considerazione alcuni fattori, quali l'ubicazione, la reale possibilità edificatoria, la presenza di vincoli, i costi di urbanizzazione, la particolare difficoltà di trasformazione, la destinazione eventuale a zona produttiva. Per questo è stata elaborata una formula, di calcolo del valore delle aree, articolata che possa tenere in considerazione le premesse e le indicazioni esposte.

DATO ATTO che il calcolo del valore delle aree edificabili è di conseguenza così sintetizzato:

sup areax IT= Volume : 3.20 = Sup edif. x Val. Medio x (somma coefficienti) = Valore

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N° 267 del 18/08/2000 dal Responsabile del Settore Entrate, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Settore Finanze, in ordine alla regolarità contabile;

Visto il D. Lgs. 267 del 18/08/2000;

PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

1) di determinare i parametri di riferimento, nel comune di Ceccano, per l'individuazione del valore venale delle aree fabbricabili, agli effetti dell'applicazione dell'imposta I.M.U., applicando la tabella di cui all'allegato "IMU -A";

2) di confermare gli indirizzi, individuati dal competente Settore Tecnico nella conferenza di Servizio di cui sopra, per definire il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili come di seguito indicati:

a) suddivisione di tutto il territorio Comunale in Zone Territoriali di ubicazione individuate tenendo conto degli elementi morfologici e territoriali, delle caratteristiche socioeconomiche ed edilizie nonché delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente (P.R.G.), che possono essere considerate sostanzialmente omogenee dal punto di vista commerciale;

b) distinzione delle aree per diversa destinazione secondo le previsioni di zonizzazione del vigente strumento urbanistico (aree a destinazione residenziale e/o produttiva), nel rispetto della diversa capacità edificatoria, con particolare attenzione alla suddivisione tra aree urbanizzate o di completamento e da urbanizzare o di espansione ed attribuzione dei valori in funzione delle seguenti tipologie:

- o aree centrali (il territorio con forte antropizzazione);
- o aree intermedie (le aree boschive e montane);
- o aree periferico produttive (le aree ricadenti nel piano ASI);
- c) applicazione di percentuali di incremento e decremento previste per situazioni particolari,

così come meglio individuate nell'allegato "IMU - A" quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

3) di determinare i valori da applicare, nelle singole zone omogenee, per l'anno 2020 così come stabilito nella tabella "IMU - B"

4) di individuare gli ambiti territoriali, nei quali è stato suddiviso il territorio comunale, zone centrali, intermedie e periferico-produttive, come dall'allegato grafico "IMU - C";

5) di stabilire gli indirizzi da adottare per l'accertamento, l'identificazione e la valutazione delle aree soggette ad IMU di cui all'allegato "IMU - D";

6) approvare l'allegato "IMU - A" quale parte integrante e sostanziale del presente atto in riferimento alla determinazione dei criteri di individuazione del valore venale delle aree fabbricabili nel territorio comunale;

7) approvare l'allegato "IMU - B" quale parte integrante e sostanziale del presente atto quanto alla determinazione per ogni zona individuata nell'allegato "IMU - A" e nel PRG dei valori venali in comune commercio delle aree edificabili con effetto dall'01.01.2020 ai fini dell'applicazione dell'Imposta municipale propria. Tali valori verranno aggiornati annualmente sulla base degli indici ISTAT;

8) approvare l'allegato "IMU - C" quale parte integrante e sostanziale del presente atto quanto alla individuazione degli ambiti territoriali nei quali è stato suddiviso il territorio comunale;

9) approvare l'allegato "IMU - D" quale parte integrante e sostanziale del presente atto quanto la identificazione e la valutazione delle aree soggette ad IMU;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 7 novembre 2019

Assunti i poteri del Consiglio Comunale

Letta la proposta di deliberazione sopra trascritta;

Ritenuto di dover deliberare in merito alla proposta sopra trascritta;

delibera

Di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata.

Valutati inoltre i motivi di urgenza

delibera

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

IL RESPONSABILE Settore VII:

Ai sensi dell'art. 49, 147 e 147 bis del D.Lgs 267/2000, il Responsabile Settore VII sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Ceccano, 14-05-2020

IL RESPONSABILE
DOTT. CESARE GIZZI

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA:

Ai sensi dell'art. 49, 147 e 147 bis del D.Lgs 267/2000, il Responsabile dell' Area Finanziaria sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità contabile esprime parere **Favorevole**.

Ceccano, 15-05-2020

IL RESPONSABILE
DOTT. ALDO ZOMPARELLI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
DOTT. GIUSEPPE RANIERI

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA SIMONA TANZI

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000);

per il decorso del termine di dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000);

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA SIMONA TANZI

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2015 e ss.mm.ii.

ALLEGATO "IMU A"

Criteri per la determinazione del valore "venale" delle aree fabbricabili

IT	=indice territoriale, dato dall'indice di zona del PRG
Sup. Area	=superficie della particella ricadente nella zona di piano
Volume	= $iT \cdot sup$ particella
Sup edificabile	=Volume diviso per l'altezza utile di piano 3,2

Solo per le zone agricole si applica

- un coeff. In base all'estensione dell'area 1,00 - Per una superficie fino a 10000 mq.
- un coeff. In base all'estensione dell'area 0,90 - Per una superficie da 10.001 mq. fino a 50.000 mq.
- un coeff. In base all'estensione dell'area 0,80 - Per una superficie da 50.001 mq. fino a 100.000 mq.
- un coeff. In base all'estensione dell'area 0,75 - Per una superficie da 100.001 mq. fino a 250.000 mq.
- un coeff. In base all'estensione dell'area 0,70 - Per una superficie superiore a 250.000 mq.

Costo al mq €

centrali	intermedie	periferico produttive	
€ 430,00	€ 320,00	€ 270,00	aree con particolari difficoltà di trasformazione(oro gr .ubic)
€ 560,00	€ 420,00	€ 350,00	Aree ordinarie

Poss. Edificatoria =assegna un coeff. 0,05 se nella particella è possibile edificare

Edificabilità =assegna un decremento fino a - 0,10 se l'edificazione è diretta o subordinata a piani attuativi od a lotti minimi

Urbanizzazioni =assegna in coeff. 0,09 o 0,18 in base all'incidenza delle opere di urbanizzazioni

Ubicazione =assegna un coeff. 0,10 se l'area ricade in zona centrale
=assegna un coeff. 0,09 se l'area ricade in zona intermedia
=assegna un coeff. 0,08 se l'area ricade in zona periferica

Valore(1) = sup area x IT= Volume : 3.20 = Sup edif. X Val. Medio x (somma coefficienti)

Valore(f) = Valore(1)* aliquota IMU

TABELLA ESEMPLIFICATIVA VALORI 2020 (calcolata su un'are di mq 100)

ALLEGATO "IMU_B"

IT	ZONA	sup partic	Volume	sup edifi	costo mq €	estensione poss.	Edificabilità	urbanizzazi	Ubicazione	Valore(1)	IMU	Valore(mq)	
1,5	B-B1	100	150	46,875	€ 26.250,00	1,00	0,05	-0,1	0,18	0,1	€ 6.037,50	€ 64,00	€ 60,38
0,6	BR	100	60	18,75	€ 10.500,00	1,00	0,05	-0,05	0,09	0,1	€ 1.995,00	€ 21,15	€ 19,95
0,03	E-E1	100	3	0,9375	€ 525,00	1,00	0,05	0	0,09	0,1	€ 126,00	€ 1,34	€ 1,26
1	F	100	100	31,25	€ 17.500,00	1,00	0,05	0	0,09	0,1	€ 4.200,00	€ 44,52	€ 42,00
0,3	D	100	30	9,375	€ 5.250,00	1,00	0,05	0	0,18	0,1	€ 1.732,50	€ 18,36	€ 17,33
	PEEP	100	0	0	€ -	1,00	0,05	0	0,09	0,1	€ 1.400,00	€ 14,84	€ 14,00
0,5	VPR	100	50	15,625	€ 8.750,00	1,00	0,05	-0,08	0,09	0,1	€ 1.400,00	€ 14,84	€ 14,00

IT
sup partic
Volume
sup edifi
estensione

indice territoriale, dato dall'indice di zona del PRG
superficie della particella ricadente nella zona di piano
IT*sup partic
Volume diviso per l'altezza utile di piano 3,2
applica un coeff. In base all'estensione dell'area 1,00 - Per una superficie fino a 10000 mq.
applica un coeff. In base all'estensione dell'area 0,90 - Per una superficie da 10.001 mq. fino a 50.000 mq.
applica un coeff. In base all'estensione dell'area 0,80 - Per una superficie da 50.001 mq. fino a 100.000 mq.
applica un coeff. In base all'estensione dell'area 0,75 - Per una superficie da 100.001 mq. fino a 250.000 mq.
applica un coeff. In base all'estensione dell'area 0,70 - Per una superficie superiore a 250.000 mq.

}

zone agricole

costo mq €
poss. Edificatoria
Edificabilità
urbanizzazioni
Ubicazione

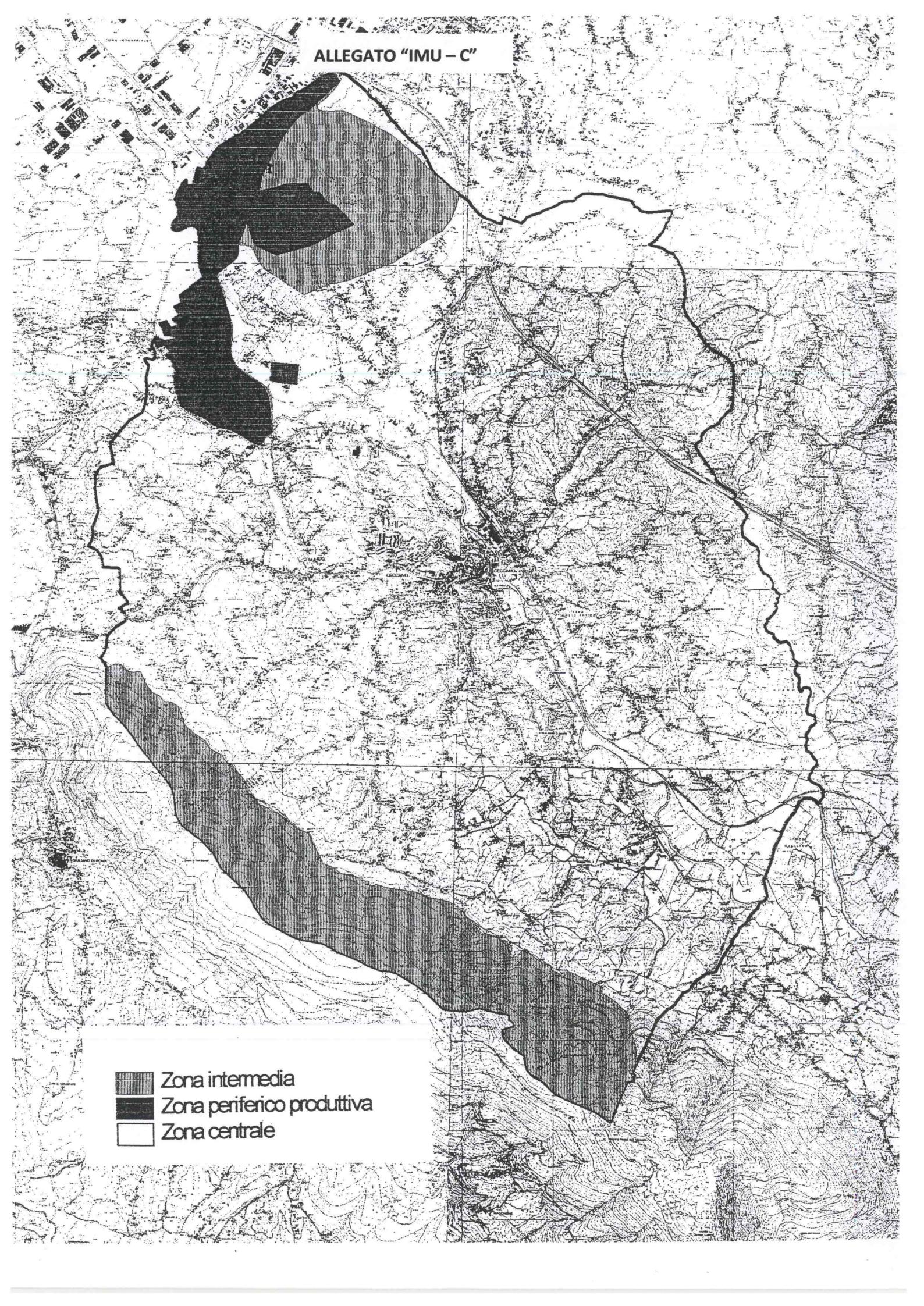
centrali	intermedie	periferico-produttive
€ 560,00	€ 420,00	€ 350,00 aree ordinarie
assegna un coeff. 0,05 se nella particella è possibile edificare		
assegna un decremento fino a -0,10 se l'edificazione è diretta o subordinata a piani attuativi od a lotti minimi		
assegna un coeff. 0,09 o 0,18 in base all'incidenza delle opere di urbanizzazioni		
assegna un coeff. 0,10 se l'area ricade in zona centrale		
assegna un coeff. 0,09 se l'area ricade in zona intermedia		
assegna un coeff. 0,08 se l'area ricade in zona periferica		

Valore(1)
Valore(f)

uguale alla moltiplicazione del costo a mq moltiplicato per la somma dei coefficienti* il coeff. Di estensione
uguale al valore(1) * aliquota IMU 10,60

valori mq e valore delle omogenee indicizzati		
centrali	€ 560,00	
intermedie	€ 420,00	
periferico produttive	€ 350,00	
ZONA PRG	2020	
B-B1	€ 60,38	
BR	€ 19,95	
E-E1-E2	€ 1,26	
F	€ 42,00	
D	€ 17,33	
PEEP	€ 14,00	
VPR	€ 14,00	

ALLEGATO "IMU - C"

- 
- Zona intermedia**
Zona periferico produttiva
Zona centrale

ALLEGATO “IMU - D”

Indirizzi da adottare per l'identificazione e la valutazione delle aree soggette a contributo IMU.

- 1) Per i terreni ricadenti all'interno di zone nelle quali l'edificazione è subordinata a particolari prescrizioni, alla redazione di piani particolareggiati, o a vincolo (esempio *vincolo idrogeologico, distanza di 150 mt dai fiumi, superfici da destinare agli standards di Piano Particolareggiato ecc...*), si conferma la sussistenza di tale vincolo e l'applicabilità dell'imposta IMU. Questi terreni concorrono infatti a formare la **capacità edificatoria** della zona omogenea. Si dispone, comunque, per tali terreni di applicare una **riduzione fino al 50%** del costo al mq della superficie edificabile.

**Nel caso fosse stato attuato piano particolareggiato, i vincoli (strade, verde, servizi ecc...) assumerebbero carattere assoluto e quindi le aree, ricadenti in tali zone, non sarebbero soggette a contributo IMU.*

- 2) Nel caso di terreni che potremmo definire “AREE RESIDUALI” (cioè tutti quei terreni che per forma geometrica o per situazione topografica od orografica hanno perduto la possibilità edificatoria) questi non sono più soggetti al pagamento dell'imposta IMU. Tali terreni, infatti, pur mantenendo la capacità edificatoria, non possono più partecipare alla formazione di piani o all'edificazione diretta per una condizione oggettiva). L'esenzione dal tributo rimane fino all'eventuale trasformazione di destinazione urbanistica attraverso nuovi strumenti urbanistici.
- 3) Per le aree attraversate da acquedotto , da fognatura, da strada o opere e spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria, oggetto di esproprio attuato, o corte di edifici, alle quali viene imposto un vincolo “fisico” di tipo “permanente” (quindi ne determinano la perdita di capacità edificatoria), va stralciata la parte soggetta a vincolo dal calcolo dell'imposta municipale propria. Per le aree rimanenti, qualora ricorressero gli estremi potrebbero essere ricomprese nel caso 2;