



Comune di Maddaloni

Via S. Francesco d'Assisi, 36 - 81024 Maddaloni (CE)
 prot.generale@pec.comune.maddaloni.ce.it
 C.F. 80004330611 | P. Iva: 00136920618

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. 169 del 30/12/2024

Oggetto Determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2024 ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria I.M.U. a seguito dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

Il giorno **trenta dicembre duemilaventiquattro**, con inizio alle ore **12:30** nella Sala di Giunta, si è riunita la Giunta Comunale composta dai signori:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
Sindaco	DE FILIPPO ANDREA	Si	
Assessore	CAPUOZZO FRANCESCO	Si	
Vicesindaco	CORBO NICOLA	Si	
Assessore	de ROSA ANTONIO	Si	
Assessore	MARONE CLAUDIO	Si	
Assessore	RIVETTI ROSA	Si	
Assessore	SANTANGELO ANNARITA	Si	
Assessore	VENTRONE CATERINA	Si	

Presenti: **8**

Assenti: **0**

Presiede la seduta il Sindaco **Andrea De Filippo** il quale, verificato il numero legale dei presenti, mette in discussione l'argomento in oggetto.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **Geraldo Bonacci**.

Oggetto Determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2024 ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria I.M.U. a seguito dell'approvazione del Piano Urbanistico Comunale.
--

L'Assessore con delega allo Sviluppo Urbano e Piccole Opere

Richiamata la D.G.C. n 55 del 03/03/2016, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto “Determinazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2026 ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Comunale per la disciplina dell'imposta municipale propria I.M.U.”;

Premesso:

- che con DGC n. 30 del 30/05/2024, è stato approvato il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC);
- che con nota del 15/07/2024 prot. 37627, il responsabile del Servizio Tributi, richiedeva l'aggiornamento dei valori venali delle aree edificabili alla luce dell'entrata in vigore del nuovo PUC, ai fini del versamento ordinario dell'IMU da parte dei contribuenti;

Visto:

- l'art 2, lett. b), del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, con cui si prevede che *"Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1, dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera"*;
- l'art. 5, comma 5, del succitato decreto legislativo, il quale dispone che *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di 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. 5, comma 6, del succitato decreto legislativo per cui *"In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 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'articolo 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"*;

Letti altresì:

- l'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, nella parte in cui stabilisce che *"Un'area è da considerarsi fabbricabile se e utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente, dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo"*;
- l'art. 1, comma 746, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, laddove statuisce che *"Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. 1, comma 777, lettera d), Legge 27 dicembre 2019, n. 160, per cui i Comuni possono *"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 all'obiettivo di ridurre al massimo"*

l'insorgenza di contenzioso“

- l'art. 1, comma 169, Legge 27 dicembre 2006, n. 296, che testualmente recita: *“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. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno.”;*

Considerata, la necessità di procedere alla determinazione del valore venale delle aree fabbricabili da porre a base del calcolo IMU, come richiesto dal responsabile del Servizio Tributi;

Ritenuto pertanto, di determinare i valori per le aree edificabili, secondo le destinazioni d'uso del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC), nella misura indicata nella tabella di seguito riportata, elaborata dalla Direzione dell'Area 6 “Urbanistica – Edilizia”;

Dato atto, che per la determinazione di detti valori sono, si è avuto riguardo, come previsto dall'art. 5, comma 5, del citato decreto legislativo n. 504/92, dei seguenti elementi :

- possibilità edificatoria del terreno sulla base delle normative urbanistiche;
- individuazione delle aree e della loro ubicazione all'interno del territorio, nonché della fruibilità dei servizi e delle infrastrutture;
- valori dei terreni similari dichiarati sugli atti di compravendita o similari;
- prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree edificabili;
- andamento del mercato immobiliare in zona, anche sulla base delle valutazioni delle disponibilità di domande e offerta;

Visto, il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

PROPONE

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **di stabilire** per l'anno 2024, i valori venali di mercato delle aree edificabili del territorio comunale, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), con decorrenza dal 1° gennaio 2024;
- 3) **di approvare**, pertanto, la seguente tabella, riportante i valori venali di mercato sopra richiamati, espressi in euro/mq;

	ZONA OMOGENEA PUC	It mc/mq	If mc/mq	Rc mq/mq	H max mt	Lotto min mq	VALORE (euro/mq)
1	A - Storico centrale e pregio						55,00
2	B1 - Urbana elevata densità		2,50	0.45	13.50	400	140,00
3	B2 - Urbana media densità		2,00	0.35	10.50	500	115,00
4	B3 - Urbana bassa densità		1,50	0.30	7.50	600	80,00
5	C - comparti perequativi	0.90	2.50	0.40	13.50		100,00
6	C1 - edilizia sociale	0.90	2.50	0.40	13.50		85,00
7	C2 - Trasf. diritti edificatori	1.00	2,50	0.40	13.50		110,00
8	Pu - Zona periurbana		0.50	0.25			20,00
9	D - Industr. - Artig. - Comm.			0.50	18.00	10000	60,00
10	D1 - Compl. produttivi esist.			0.50	12.00		60,00

11	D2 - Compl. agricolo-industr.			0.50	12.00	10000	50,00
12	E1 - Agricolo P. Dea Diana						5,00
13	E2 - Agricola M. S. Michele						5,00
14	E3 - Agricola produttiva		0.03	0.10		5000	20,00
15	E4 - Verde Tutela ecologica						10,00
16	E5 - Corridoi ecologici						-----
17	F1 - Cimitero						-----
18	F2 - Presidio ospedaliero						-----
19	F3 - Mercato Ortofr.			0.50	12.00		-----
20	F4 - centrale telefonica			0.50	20.00		30,00
21	F5 - Interporto			0.50			60,00
22	F6 - Enel Santa Lucia			0.50	20.00		30,00
23	F7 - Centrale turbogas			0.50	20.00		30,00
24	F8 - Polo fieristico			0.50	12.00	10.000	50,00
25	F9 - Serbatoio idrico						-----
26	F10 - Clinica San Michele			0.5	20.00		40,00
27	F11 - Struttura socio-sanit.	2.5	4	0.4	20		120,00
28	F12 - Fascia attr. Comm./art.			0.4	8		80,00
29	F13 - Parco ludico didattico	0.4		0.4	12		40,00
30	F14 - Distributori carburanti						20,00
31	F15 - Villaggio dei Ragazzi						40,00
32	F16 - Servizi al Municipio						-----
33	F17 - Attività culturali	0.4		0.4	12		40,00
34	F18 - Centrale elettrica						30,00
35	F19 - Caserma Rispoli			0.5	20		-----
36	F20 - Caserma Magroni			0.5	20		-----
37	F21 - Grande/media Comm.			0.5	12		60,00
38	F22 - Impianto fotovoltaico			0.5	12		40,00
39	F23 - Cimitero animali						20,00
40	F24-25 - Compl. polisportivo	0.4		0.4	12		40,00
41	P01 - Parco archeo. Calatia						5,00
42	P02 - Parco urbano	1.00		0.4	libero	10000	40,00
43	P03 - P. attr. Via Canello	0.5	1.2	0.35	10.5		30,00
44	P04 - ex Face Standard						60,00
45	P05 - Verde giochi e sport		0,50	0.4	12		30,00
46	P06 - Parco san Michele						5,00
47	G1 - Tempo lib. Sport - cave	0.15		0.25			15,00
48	G2 - Santuario San Michele						5,00
49	G3 - Aut.parco mezzi pesanti			0.50	10	10000	40,00
50	G4 - Turistico - ricettive	1.50	2.50	0.4	18		40,00
51	G5 - Polo ricerca scientifica	1.20		0.5	10	20000	30,00
52	G6 - Parco agr. ludico didat.	0.70	1.50			30000	20,00
53	G7 - La gronda verde						5,00
54	G8 - Terz/servizi - imp. sport	0.40			10		60,00

4) **di dare** massima divulgazione a quanto sopra stabilito, utilizzando i mezzi ritenuti più idonei, nonché di effettuare la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente;

5) **di demandare** al responsabile del servizio Tributi i successivi adempimenti;

Il Proponente
CORBO NICOLA

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA integralmente la suestesa proposta di deliberazione di Giunta Comunale n. **194** del **23/12/2024** ad oggetto: “Determinazione del valore delle aree fabbricabili per l’anno 2024 ai sensi dell’art. 12 del Regolamento Comunale per la disciplina dell’imposta municipale propria I.M.U. a seguito dell’approvazione del Piano Urbanistico Comunale.”;

DATO ATTO che Il Dirigente dell'Area 6 - "Urbanistica-Edilizia" CESARONI FORTUNATO e il Dirigente dell' Area 4 Economico-Finanziaria hanno reso, ai sensi degli artt. 49 e 147-bis D.Lgs. 267/2000, rispettivamente il parere di regolarità tecnica e di regolarità contabile;

ATTESA la propria competenza a procedere ai sensi dell’art. 48, comma. 2, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi dei presenti resi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE integralmente la suestesa proposta di deliberazione di Giunta Comunale n. 194 del 23/12/2024, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI INCARICARE Il Dirigente dell'Area 6 - "Urbanistica-Edilizia" CESARONI FORTUNATO di tutti gli adempimenti consequenziali e successivi al presente provvedimento.

Successivamente, considerata l’urgenza di provvedere

LA GIUNTA COMUNALE

Con votazione unanime espressa nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 comma 4, del D.lgs. 267/2000 attesa la necessità di dare seguito ai successivi provvedimenti,

Letto, approvato e sottoscritto.

Sindaco f.to Andrea De Filippo	Segretario Generale f.to Geraldo Bonacci
--	--

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data **30/12/2024** perché dichiarata **immediatamente eseguibile** (art. 134, comma 4, T.U.E.L. n. 267/2000).

Maddaloni, li 09/01/2025

Segretario Generale
Geraldo Bonacci



Comune di Maddaloni

Via S. Francesco d'Assisi, 36 - 81024 Maddaloni (CE)
prot.generale@pec.comune.maddaloni.ce.it
C.F. 80004330611 | P. Iva: 00136920618

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Registro di Pubblicazione n. **35**

Si certifica, su conforme attestazione del messo comunale, che la presente deliberazione è stata pubblicata al numero 35 dell'Albo Pretorio del Comune dal 09/01/2025 al 24/01/2025.

Maddaloni, li 09/01/2025

L'addetto alla pubblicazione
f.to TEDESCO DOMENICO