

OGGETTO Individuazione delle zone territoriali nonché determinazione del valore medio di stima delle aree fabbricabili ai fini della liquidazione e dell'accertamento dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2025.

Settore SETTORE ENTRATE TRIBUTARIE, SERVIZI DEMOGRAFICI, CIMITERIALI E STATISTICA
Servizio Servizio Entrate Tributarie

IL DIRETTORE

PREMESSE Richiamato:

Deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 20 marzo 2014 avente oggetto "Approvazione delle linee guida per monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale.";

Deliberazione di Giunta Comunale n. 180 del 5 ottobre 2016 avente oggetto "Approvazione dell'aggiornamento delle linee guida per la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.";

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 4 marzo 2024 avente oggetto "Approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni, delle rettifiche e degli adeguamenti alle prescrizioni relative al nuovo Documento di Piano, nonché alla variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole vigenti. Approvazione definitiva degli atti costituenti il nuovo Documento di Piano, nonché la variante del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.";

Art. 1 comma 777 lettera d) legge 27 dicembre 2019 n. 160, che riconosce la facoltà ai 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Art. 6 - "Limitazione al potere di accertamento" – delle vigenti "Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a seguito della disciplina IMU di cui alla legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020)";

Nota del Direttore del Settore Urbanistica, Commercio Artigianato SUAP – SUE e Area Vasta, datata 19 marzo 2025, protocollata al n. 25356/2025 stessa data, con la quale vengono comunicati i valori medi di stima riferiti alle aree fabbricabili per l'anno 2025, confermando le zone territoriali e i valori già individuati per l'anno 2024.

MOTIVAZIONE In considerazione della necessità di far fronte all'esigenza di riduzione dell'insorgenza del contenzioso, in ottemperanza alle vigenti "Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a seguito della disciplina IMU di cui alla legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020)", si definisce, come per ogni anno, il valore medio di stima, da rapportare al valore dichiarato dal contribuente, tenuto conto delle zone urbanistiche, degli indici di edificabilità, così come definiti dal Piano di Governo del Territorio.

Si ritiene di confermare la suddivisione del territorio comunale in quattro zone territoriali, adeguandosi alla ripartizione effettuata dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Per ciascuna zona è stata effettuata una stima "a costo di trasformazione area" sulla base delle "Linee guida per la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" approvate dalla Giunta Comunale relativamente a:

- ambiti consolidati, utilizzando gli indici e le funzioni ammissibili dal vigente Piano di Governo del Territorio;
- ambiti di trasformazione, differenziati per destinazioni residenziali, destinazioni produttive, destinazioni miste (residenza, commercio, terziario, produttivo), destinazioni miste con possibilità di grandi strutture di vendita (produttivo, terziario, commercio grandi strutture di vendita).

Per tali ambiti si sono utilizzate le funzioni ammissibili previste nel Piano di Governo del Territorio (PGT) e si sono ipotizzati indici fondiari di riferimento desunti dalle disposizioni attuative del Piano delle Regole nonché dalle schede di ogni ambito contenute nei Criteri di Intervento negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

Per le aree a servizi, che in base al vigente Piano dei Servizi possono essere realizzate anche da soggetti privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione, si assume come valore di riferimento una media dei valori di esproprio/compravendite del Comune.

PRE-VERIFICHE AMMINISTRATIVE Ritenuta la propria competenza ai sensi degli artt. 107 "Funzioni e Responsabilità della Dirigenza" e 109 "Conferimento di funzioni dirigenziali" del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, in forza delle funzioni di cui al decreto sindacale di attribuzione in atti;

In ottemperanza a quanto previsto nel Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2025-2027, in particolare nella sezione Rischi Corruttivi e Trasparenza – appendice 3 - Elenco Misure Generali e Specifiche, si dichiara:

- che il Responsabile del procedimento istruttorio è identificato a piè di pagina del presente provvedimento, mentre il Responsabile del provvedimento finale è il firmatario del presente atto (distinzione tra i due ruoli come previsto dalla misura generale M14 del PIAO vigente);

- l'insussistenza di conflitto di interessi ex art. 6 bis della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, come introdotto dalla Legge n. 190 del 6 novembre 2012, relativamente al Responsabile Unico del procedimento e al Responsabile del provvedimento rispetto alla scelta effettuata (misure generali M11 e M14 del PIAO vigente, come integrate dal vigente Codice di Comportamento dell'Ente dell'Ente, approvato con deliberazione di Giunta n. 224 del 04/10/2023).

Ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si attesta l'intervenuta verifica positiva di regolarità tecnica e correttezza dell'azione amministrativa a base della presente determinazione dirigenziale.

PRE-VERIFICHE CONTABILI

Si dà atto che la presente determinazione non comporta movimenti contabili.

NORMATIVA

- D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", art. 107 "Funzioni e responsabilità della dirigenza", art. 151 "Principi in materia di contabilità", art. 153 "Servizio economico finanziario";

- Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

- Legge 6 novembre 2012 n. 190 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione";

- D.Lgs. 14 marzo 2013 n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità trasparenza e diffusione delle informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

Art. 1 comma 777 lettera d) legge 27 dicembre 2019 n. 160, che riconosce la facoltà ai 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso.

Art. 6 - Limitazione al potere di accertamento "Disposizioni regolamentari in materia di rinnovata Imposta Municipale Propria (I.M.U.) a seguito della disciplina I.M.U. di cui alla Legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020)".

DETERMINA

DECISIONE

Ai fini della liquidazione dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2025:

- individua le zone territoriali, suddivise per ambiti consolidati e ambiti di trasformazione, come da tavola allegato A) alla presente determinazione dirigenziale, della quale costituisce parte integrante e sostanziale;

- determina i relativi valori medi di stima delle aree fabbricabili, confermando quelli già determinati per l'anno 2024, come da allegato B) alla presente determinazione dirigenziale della quale costituisce parte integrante e sostanziale;

EFFETTI

Non si fa luogo ad accertamento di maggior valore, nei casi in cui l'Imposta Municipale Propria dovuta per le predette aree, risulti versata nei termini previsti, sulla base di valori dichiarati non inferiori a quelli annualmente determinati dal Comune.

ALLEGATI

- **Allegato A) Tavola zone territoriali** (impronta:
F7BD17C767C2C9C0551942C27096EAA0A790569A32F035C4485D518543D7C77F)

- **Allegato B) tabella valori medi di stima** (impronta:
C6B7A56D276858E41464D5EB8BAA7BFE84C016DEC04C8A77B03D05570E7CA7D0)