



**COMUNE DI GIOVINAZZO**  
(Provincia di Bari)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

---

**Oggetto:** Determinazione per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta municipale propria (I.M.U.) – anno 2012.

---

L'anno duemiladodici, addì trentuno del mese di Dicembre alle ore 11.20, nell'Ufficio Comunale di Giovinazzo.

Previo invito, si è riunita la Giunta Municipale composta dalle seguenti persone:

				Presenti	Assenti
1	DEPALMA	Tommaso	Sindaco	Si	
2	SOLLECITO	Michele	Vice Sindaco	Si	
3	POSCA	Vincenzo	Assessori	Si	
4	STALLONE	Salvatore	Assessori	Si	
5	PANSINI	Antonia	Assessori	Si	
6	PISCITELLI	Felice	Assessori		Si

Presiede il Sig. Tommaso DEPALMA nella qualità di Sindaco

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Teresa DE LEO

**LA GIUNTA**

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

- il responsabile del settore/servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere positivo;
- il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità tecnica contabile, ha espresso parere positivo;

ai sensi dell'art. 49 della Legge del 18 agosto 2000, n. 267, trattandosi di una comunicazione.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 8 del D. Lgs. 14/03/2011, n. 23, con il quale è stata istituita l'imposta municipale propria (IMU), a decorrere dall'anno 2014, che sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili (ICI);

VISTO l'art. 9 del D. Lgs. 14/03/2011, n. 23, il quale disciplina l'applicazione dell'IMU;

VISTO il D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (e successive modificazioni ed integrazioni), relativo all'istituzione e disciplina dell'imposta comunale sugli immobili, a cui la normativa IMU fa rinvio con riferimento ad alcune sue specifiche previsioni normative;

VISTO l'art. 13 del D.L. 6/12/2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla L. 22/12/2011, n. 214, con il quale l'istituzione dell'imposta municipale propria è anticipata, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, ed è applicata in tutti i comuni del territorio nazionale fino al 2014 in base agli *articoli 8 e 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23*, in quanto compatibili, ed alle disposizioni contenute nel medesimo art. 13;

VISTO in particolare:

- l'art. 13, comma 2, del D.L. 6/12/2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla L. 22/12/2011, n. 214, il quale dispone che l'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili, ivi comprese l'abitazioni principale e le pertinenze della stessa, restano ferme le definizioni di cui *all'articolo 2, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504*;
- l'art. 13, comma 3, del D.L. 6/12/2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla L. 22/12/2011, n. 214, il quale stabilisce che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi *dell'articolo 5, comma 1, 3, 5 e 6, del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504* e dei comma 4 e 5 dello stesso articolo;

VISTO

- l'art. 2, 1° comma, lettera b) del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 il quale definisce fabbricabili «le aree utilizzabili 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»;
- l'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92, il quale recita: «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. 11-quaterdecies, comma 16, del D. L. 30/09/2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2/12/2005, n. 248 il quale stabilisce: «Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b), dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area e' da considerare comunque fabbricabile se e' utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo»;
- l'art. 36, comma 2, del decreto Legge 4/07/2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4/08/2006, n. 248, il quale statuisce che «Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l' Imposta di Registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, di cui al Decreto del Presidente della

Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se 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».

VISTA la circolare Ministero dell'Economia e Finanze – Dipartimento delle Finanze. Direzione federalismo fiscale n. 3/DF del 18 maggio 2012 avente ad oggetto: «*Imposta municipale propria (IMU). Anticipazione sperimentale. Art. 13 del D.L. 6/12/2011, n. 201 convertito dalla L. 22/12/2011, n. 214. Chiarimenti*»;

RICHIAMATO il Decreto Legislativo n. 446 del 15/12/1997, il quale all'art. 59, comma 1, lettera g), prevede che i Comuni possano determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento, qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello determinato;

CONSIDERATO:

- a) che il Comune di Giovinazzo è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con Deliberazione della Giunta regionale n. 7583 del 27/12/1991;
- b) che, successivamente, venivano approvati:
  - Piano di Lottizzazione B2.21, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 26 del 10/08/1997;
  - Piano di Lottizzazione C1.6, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 27 del 10/08/1997;
  - Piano di Lottizzazione B4.1, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 10/08/1997;
  - Piano di Lottizzazione B2.1, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 29 del 10/08/1997;
  - Piano di Lottizzazione B2.16, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 30 del 10/08/1997;
  - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 83 del 22/12/1998;
  - Piano Particolareggiato AS 15, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 114 del 27/12/1999;
  - Piano di Lottizzazione D1.1, giusta Deliberazione del Commissario Straordinario n. 78 del 31/10/2000;
  - Piano Particolareggiato VPQ 3, giusta Deliberazione del Commissario Straordinario n. 97 del 21/11/2000;
  - Piano di Lottizzazione C1.4, giusta Deliberazione del Commissario Straordinario n. 79 del 13/04/2002;
  - Variante al Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 33 del 30/12/2002;
  - Piano Particolareggiato AS 5, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 28 del 23/07/2004;
  - Piano di Lottizzazione D1/3, giusta Deliberazione Consiglio Comunale n. 13 del 10/03/2005;
  - Piano Regolatore Cimiteriale, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 41 del 30/06/2005;
  - Piano Particolareggiato della Zona di Espansione di nuovo impianto C3. Quartiere Castello, approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 6 del 18/02/2009;
- a) che il territorio comunale è costituito dalle seguenti zone territoriali omogenee:
  - Zone territoriali omogenee di tipo A, che indicano le parti del territorio di interesse storico;

- Zona territoriali omogenee di tipo B, che indicano le zone destinate ad edilizia residenziale parzialmente o totalmente edificate, di particolare pregio;
- Zone territoriali omogenee di tipo C, che indicano le zone destinate ad edilizia residenziale e terziario, di nuovo insediamento urbano e soggetti a piani attuativi;
- Zone territoriali omogenee di tipo D, che indicano le zone destinate a nuovi insediamenti di carattere artigianale, di servizio (D1) o produttivo (D2) e le parti parzialmente o totalmente non edificate di carattere industriale (D3) o destinate a piani attuativi sovracomunali (D4 - Zona A.S.I.);
- Zone territoriali omogenee di tipo E, che indicano le parti del territorio extraurbano destinate agli usi agricoli;
- Zone territoriali omogenee di tipo F, che indicano le parti del territorio interessate ai servizi di interesse pubblico urbano, fra le quali quelle destinate ad aree a verde urbano e di quartiere, ad attrezzature pubbliche d'interesse generale;

VISTO che il Comune di Giovinazzo, con regolamento approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 25/03/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplinava alcune fattispecie regolamentari in materia di ICI e stabiliva all'art. 4 di avvalersi del potere di autolimitazione dell'attività di accertamento, previsto dall'art. 59 del D. Lgs n. 446/1997, demandando alla Giunta Comunale la determinazione, per zone omogenee, dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

RILEVATO che l'attività di accertamento dell'ICI e dell'IMU posta in essere dal Comune si estende anche alle aree edificabili;

#### PRESO ATTO

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 190 del 1/12/2004 furono determinati per le annualità d'imposta dal 1998 al 2004 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee ai fini ICI, sulla base di una relazione di stima predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegata alla deliberazione stessa per costituirne parte integrante e sostanziale;
- che da ultimo con deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 7/06/2011 sono stati confermati i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee per l'annualità d'imposta 2011 ai fini ICI;

VISTA la nota del 10/05/2012, prot. 10471 con la quale il Dirigente del 2° Settore "Economico - Finanziario" ha chiesto al Dirigente del 3° Settore "Gestione del Territorio" di sapere se i valori già fissati per l'anno 2011 ai fini I.C.I. possano essere considerati comunque congrui anche per l'anno 2012 ai fini I.M.U.;

VISTA la nota di riscontro del Settore Gestione del Territorio - Servizio Assetto del territorio e ambiente, prot. 13397 del 12/06/2012, con la quale sono stati confermati anche per l'anno 2012 i valori venali I.M.U., già fissati per l'anno 2011, salvo quanto segue:

- si è ritenuto di dover ricondurre il valore riportato per i suoli di zona tipizzata C3 del vigente P.R.G.C. dai 43 euro, valore stimato per le aree di presenza di Piano Particolareggiato, ai 35 euro, stimati per le stesse aree in assenza di strumento urbanistico esecutivo;
- si è ritenuto di dover ridimensionare il valore delle aree ricomprese in zona A.S.I. sulla scorta di ultimi atti di compravendita che riconducono il valore delle aree, ancorché in presenza di piano particolareggiato ad un valore medio di euro 1,80 al mq;

ATTESO che la determinazione del valore venale in comune commercio deve essere effettuata tenendo conto dei prezzi medi rilevati sul mercato, desunti dall'esame degli atti di compravendita relativi ad aree aventi analoghe caratteristiche, nonché degli altri elementi di cui all'art. 5, comma 5,

del D. Lgs. n. 504/92, per cui è legittimamente possibile aggiornare tali valori sulla base dell'elenco degli atti di trasferimento trasmessi in allegato alla suddetta nota del Settore Gestione del Territorio - Servizio Assetto del territorio e ambiente, prot. 13397 del 12/06/2012, rideterminando di conseguenza i valori delle aree ricomprese in zona C3 ed in zona A.S.I. (D4) del vigente P.R.G.C. nelle misure di seguito riportate:

- zona C3 da euro 43,00 ad euro 37,70;
- zona D4 da euro 5,00 ad euro 2,20;

CONSIDERATO, pertanto, che nell'anno 2012 ai fini I.M.U. persistono le condizioni che hanno portato alla determinazione dei valori ai fini I.C.I. relativi all'annualità d'imposta 2011, di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 7/06/2011, fatta eccezione per le variazioni dei valori sopra riportati;

#### VISTI

- la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150;
- la Legge 28/01/1977, n. 10;
- la Legge 28/02/1985, n. 47;
- la Legge Regionale 31/05/1980, n. 56;
- il D. Lgs. n. 267/2000, recante il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- le Circolari del Ministero delle Finanze n. 101 del 17/04/1998 e n. 296 del 31/12/1998;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica dal dirigente responsabile del servizio finanziario Dott. Angelo Domenico Decandia e dal dirigente responsabile del servizio gestione del territorio Arch. Vincenzo Turturro e alla regolarità contabile del presente atto dal dirigente responsabile del servizio finanziario Dott. Angelo Domenico Decandia:

parere di regolarità tecnica: favorevole F.to Angelo Domenico Decandia;

favorevole F.to Arch. Vincenzo Turturro;

parere di regolarità contabile: favorevole F.to Angelo Domenico Decandia;

Con voti unanimi espressi in forma palese:

#### DELIBERA

Per tutto quanto in narrativa premesso e che qui si intende integralmente richiamato:

- Stabilire per l'annualità d'imposta 2012 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per zone omogenee ai fini I.M.U., come riportati nelle tabelle allegate alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale.
- Confermare che la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili viene effettuata all'esclusivo fine di limitare il potere di accertamento ai fini I.M.U., così come previsto dall'art. 59, comma 1, lettera g), del D. Lgs. n. 446/1997.
- Dare atto, altresì, che la base imponibile delle aree fabbricabili, ai fini dell'Imposta Municipale Propria (I.M.U.), è rappresentata dal valore venale in comune commercio, come disposto dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/92, in virtù di quanto previsto dall'art. 13, comma 3,

del D.L. 6/12/2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla Legge 22/12/2011, n. 214 che fa rinvio alla normativa I.C.I..

- Dare atto che come stabilito dall'articolo 2, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 504/92 sono fabbricabili le aree utilizzabili 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.
- Dare atto che in considerazione dell'interpretazione autentica fornita dall'art. 11-quaterdecies, comma 16, del Decreto Legge 30/09/2005, n. 203, convertito con modificazioni dalla Legge 2/12/2005, n. 248, 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.
- Dare atto che ai sensi dell'art. 36, comma 2, del Decreto Legge 4/07/2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4/08/2006, n. 248, un'area è da considerare fabbricabile se 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.
- Trasmettere copia del presente atto al Settore Economico - Finanziario ed all'ABACO S.p.A., Concessionario per la gestione delle entrate comunali e riscossione e per espletamento della necessaria attività di accertamento.
- Designare quale responsabile del procedimento il Sig. Maldari Angelo, Istruttore Contabile del Settore Economico - Finanziario.
- Considerata, inoltre, l'urgenza di provvedere in merito, con separata e unanime votazione si dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

**VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER ZONE OMOGENEE AI FINI IMU - ANNO 2012**

ZONE RESIDENZIALI	Indice di fabbricabilità territoriale max.mc/mq.	Indice di fabbricabilità fondiaria max.mc/mq.	Indice di copertura max.	Atti valutativi di riferimento	Valori Indicati Atti €/mq.	Valori Stimati €/mq.		Annualità d'imposta
						Con Lottizzazione o piano particolareggiato	Senza Lottizzazione	
<b>ZONE DI COMPLETAMENTO:</b>								
B2 - Intensiva di completamento	////////	4	50%	Atto di compravendita del 03.03.99 Rep.n.20455	263,32	263,00	=	al 1° gennaio 2012
B4 - Estensiva	0,4	////////	30%	Atto di compravendita del 23.05.03 Rep.n.7121	21,01	21,00	=	al 1° gennaio 2012
<b>ZONE DI ESPANSIONE:</b>								
C1 - Parzialmente Urbanizzate	1,5	////////	50%	////////	////////	65,00	=	al 1° gennaio 2012
C2 - Terziario - Direzionale	3	////////	50%	Atto di divisione del 15.05.97 Rep.n.29287	72,57	50,00	40,00	al 1° gennaio 2012
C3 - di Nuovo Impianto	1	////////	50%	Atto di compravendita del 27.02.01 Rep.n. 18623	37,70	37,70	30,00	al 1° gennaio 2012
C4 - Ampliamento P.E.E.P.	2	////////	40%	Delibere Cons. comunale n. 72/2001 - n. 27/2002 - n. 11/2003	37,96	37,96	=	al 1° gennaio 2012

**VALORI VENALI IN COMUNE COMMERCIO DELLE AREE FABBRICABILI PER ZONE OMOGENEE AI FINI IMU - ANNO 2012**

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	Indice di fabbricabilità territoriale max.mc/mq.	Indice di fabbricabilità fondiaria max.mc/mq.	Indice di copertura max.	Atti valutativi di riferimento	Valori Indicati Atti €/mq.	Valori Stimati €/mq.		Annualità d'imposta
						Con Lottizzazione o piano particolareggiato	Senza Lottizzazione	
<b>ZONE PER ATTIVITA' SECONDARIE:</b>								
D1 - Artigianato di Servizio	3	4	60%	Atto di compravendita del 14.06.05 Rep.n.11573	66,77	40,00	32,00	al 1° gennaio 2012
D2 - Artigianato Produttivo	////////	2,5	40%	Atto di compravendita del 30.03.05 Rep.n. 62851	33,9	22,50	18,00	al 1° gennaio 2012
D3 - Industrie	////////	3	40%	Atto di compravendita del 20.07.01 Rep.n.4070	33,61	22,50	18,00	al 1° gennaio 2012
D4 - A.S.I.	////////	////////	////////	Atto di compravendita del 08.10.02 Rep.n.13200	2,20	2,20	1,76	al 1° gennaio 2012
<b>ZONE DI USO PUBBLICO</b>								
VPU - Aree a Verde Pubblico Urbano	////////	////////	////	Atto di compravendita del 22.04.99 Rep.n.82133	4,99	5,50	5,00	al 1° gennaio 2012
VPQ - Aree a Verde Pubblico di Quartiere	////////	////////	////	Atto di compravendita del 14/10/2004 - Rep.n.10030	46,88	32,50	26,00	al 1° gennaio 2012
AS- Aree per Attrezzature di Servizio	////////	////////	////					



Del che si è redatto il presente verbale che letto ed approvato viene come appreso sottoscritto.

IL SINDACO  
F.to T. DEPALMA

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to T. DE LEO

Prot. N. 227

li 29 GEN. 2013

Della suesata deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi.

Addi 29 GEN. 2013

IL MESSO COMUNALE

Adm

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to T. DE LEO

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Giovinazzo, 29 GEN. 2013



IL SEGRETARIO GENERALE

T. De Leo

Il sottoscritto Segretario Comunale Generale, visti gli atti d'Ufficio,

**A T T E S T A**

che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi da \_\_\_\_\_  
al \_\_\_\_\_ come prescritto dall'art.124, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;
- è divenuta esecutiva:
- perché dichiarata immediatamente eseguibile (artt. 134, comma 4, D. Lgs. n. 267/2000).
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (artt. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267/2000).

Addi, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

\_\_\_\_\_