



COMUNE DI LANCIANO

PROVINCIA DI CHIETI

CITTA' MEDAGLIA D'ORO AL V.M.

Settore **PROGRAMM. FINANZ. ED ECONOM.**

COPIA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE

N.163

del **29-07-20**

**APPROVAZIONE RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEI VALORI
MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI SECONDO IL VIGENTE
PRG AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA IMU, E TABELLA
COEFFICIENTI DI RIDUZIONE VALORI AREE EDIFICABILI.**

L'anno duemilaventi il giorno ventinove del mese di luglio alle ore 13:30, nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata a norma di legge, si e' riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.:

PUPILLO MARIO	SINDACO	Presente	P
VERNA GIACINTO	VICE SINDACO	Presente	P
BENDOTTI DORA ANNA	ASSESSORE	Presente	P
BOMBA MARIA PATRIZIA	ASSESSORE	Presente	P
CAPORALE DAVIDE LORIS	ASSESSORE	Assente	A
MISCIA MARUSCA	ASSESSORE	Assente	A
ORECCHIONI CARLO	ASSESSORE	Presente	P
SASSO PASQUALE	ASSESSORE	Presente	P

Risultano n. 6 presenti e n. 2 assenti.

Assume la presidenza PUPILLO MARIO in qualita' di SINDACO assistito dal Segretario Generale COLAIEZZI MARIELLA presente fisicamente che accerta a video l'identita' degli assessori collegati in videoconferenza e svolge l'appello.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

A seguito di che,

LA GIUNTA COMUNALE

ACCERTATA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 recante il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

VISTO l'allegato atto propulsivo proveniente dall'Ass. Bilancio e Finanze ad oggetto:

APPROVAZIONE RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO DEI VALORI MINIMI DELLE AREE EDIFICABILI SECONDO IL VIGENTE PRG AI FINI DEL CALCOLO DELL'IMPOSTA IMU, E TABELLA COEFFICIENTI DI RIDUZIONE VALORI AREE EDIFICABILI.

VISTO CHE sull'atto di cui sopra, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000 sono stati resi in senso favorevole i pareri di regolarità tecnica e contabile rispettivamente dal:

- responsabile del servizio interessato;
- responsabile del settore "Programmazione e gestione economico-finanziaria";

CONDIVISI i contenuti dell'atto in argomento;

RITENUTA l'urgenza e ravvisata la necessità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del più volte citato D. Lgs. n. 267/2000;

VISTA la Legge 7.8.1990, n. 241;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

A VOTI unanimi legalmente resi e verificati;

DELIBERA

- 1) di approvare e fare propria ad ogni effetto di legge l'allegata proposta di deliberazione;
- 2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del D. Lgs. n. 267/2000, visto l'esito unanimemente favorevole dell'apposita votazione palese all'uopo espletata.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n°504 istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili, all'art. 1, comma 2, dispone che presupposto dell'imposta comunale sugli immobili è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;

CHE ai sensi dell'articolo 5 comma 5 del predetto decreto, il valore per l'applicazione dell'ICI sulle are fabbricabili è costituito dal *“valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione”*;

DATO ATTO CHE ai sensi del combinato disposto degli articoli 2, comma 1 lett. b) D. Lgs. 504/1992 e 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, convertito con modifiche dalla Legge 4 agosto 2006 n°248 *“un'area è da considerarsi fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune”*, indipendentemente dalla sua definitiva approvazione o dall'adozione di strumenti attuativi;

VISTI gli articoli 11-quaterdecies, comma 16 del D.L. n°203 del 30.09.2005, convertito in legge n°248 del 02.12.2005, nonché l'art. 36, comma 2 del Decreto Legge “Visco-Bersani” n°223 del 4 Luglio 2006, convertito con modificazione dalla legge 4 agosto 2006 n°248, interpretano il comma 1, lett. b) art. 2 del D.Lvo 504/92 che precisa: *“un'area è da considerare fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune indipendentemente dall'approvazione della regione e dell'adozione di strumenti attuativi dello stesso”*;

CONSIDERATO CHE l'Amministrazione Comunale con delibera del C.C. n°76 del 22/12/2008 ha adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, successivamente approvato definitivamente con ulteriore deliberazione consiliare n°133 del 18/11/2011;

DATO ALTRESI' ATTO CHE, a diversi terreni è stata attribuita la natura di area fabbricabile, i terreni resi edificabili assumono l'imponibilità agli effetti dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI), attribuendo quale base imponibile il valore 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;

ATTESO CHE il D. Lgs. n°446 del 1997 nel disciplinare la potestà regolamentare dei comuni in materia di imposta comunale sugli immobili, prevede all'art. 59, comma 1, lettera g) 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 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;

DATO ATTO CHE la finalità della possibilità attribuita al Comune di determinare il valore delle aree edificabili è quella di fornire ai proprietari di immobili uno strumento di valutazione che risponda il più possibile a criteri di obiettività e razionalità, nell'ottica di migliorare i rapporti tra Ente impositore e contribuenti e ridurre nel contempo il contenzioso tributario;

RICHIAMATO il vigente Regolamento per l'applicazione della Imposta Comunale sugli Immobili;

DATO ATTO CHE per la *“Determinazione del valore delle nuove aree edificabili in seguito all'adozione del Piano regolatore Generale di cui alla delibera di C.C. n°76 del 22/12/2008”*, è stato formato apposito gruppo di lavoro con il personale dei Settori Urbanistica e Assetto del Territorio;

TENUTO CONTO CHE:

- con Deliberazione di Giunta Municipale n°650 del 27.12.2011 è stata approvata la proposta di *“Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili secondo il PRG adottato, ai fini del calcolo dell'imposta ICI”* in seguito all'adozione del Piano Regolatore Generale di cui alla delibera di C.C. n°76 del 22/12/2008, costituito da relazione di stima, carta della individuazione degli ambiti di equivalenza con posizione degli atti pubblici di riferimento, tabelle di calcolo dei valori, tabella riassuntiva dei valori determinati;
- con successiva deliberazione della Giunta Municipale n°305 del 01.06.2012 è stata approvata la proposta di *“Determinazione dei valori minimi delle aree edificabili secondo il PRG approvato, ai fini del calcolo dell'imposta IMU”* in seguito all'approvazione del Piano Regolatore Generale di cui alla delibera di C.C. n°133 del 18/11/2011, redatta dal gruppo dei lavori costituito dall'Arch. Alessandro SCIARRETTA del 3° Settore - Lavori Pubblici e dal Geom. Roberto CEROLI del 4° Settore - Programmazione Urbanistica in data 31 Maggio 2012;
- con altra deliberazione della Giunta Municipale n°426 del 13.11.13 si è proceduto all'approvazione della relazione prodotta dalla “Commissione intersettoriale temporanea competente in materia di esame delle istanze di autotutela inerente la determinazione del valore delle aree divenute edificabili ai fini ICI e IMU” redatta in data 30/10/2011 ai fini del calcolo dell'imposta ICI-IMU.;
- con ulteriore deliberazione della Giunta Municipale n°476 del 12.12.2014 si è provveduto alla modifica del coefficiente di riduzione dei valori delle aree edificabili approvati con la suddetta delibera di G.M. n°426 del 13/11/2012 riferite alle aree ricadenti nell'art. 61 NTA del previgente P.R.G. e valevole sia per le aree urbane che per quelle frazionali delle Zone di Espansione “C1 A” e “C2 A”;

CONSIDERATO CHE con delibera n°116 del 28.12.2018 e pubblicata sul B.U.R.A. ordinario n°12 del 20.03.2019 è stata definitivamente approvata la Variante al PRG approvata dal Consiglio Comunale del precedente strumento urbanistico approvato con deliberazione consiliare n°133 del 18/11/2011;

DATO ATTO CHE:

- l'Amministrazione Comunale ha dato mandato al gruppo intersettoriale composto da: Dott. Paolo D'ANTONIO, Dott. Paolo TERAMO, Ing. Andrea DE SIMONE, Arch. Alessandro SCIARRETTA e Geom. Roberto Ceroli (dipendenti del Comune di Lanciano), di procedere all'aggiornamento della tabella dei valori minimi dei terreni edificabili (ai fini del calcolo dell'imposta I.M.U.) approvati con la suddetta Delibera di Giunta Comunale n°305 del 01.06.2012;
- contestualmente, l'Amministrazione ha chiesto al gruppo di lavoro di verificare se i valori riportati nella tabella citata già approvata e oggetto di aggiornamento funzionale sono in linea con l'attuale situazione del mercato immobiliare riferito alle aree fabbricabili;
- il gruppo di lavoro ha attivato una serie di incontri per stabilire un percorso tecnico al fine di dare risposta all'esigenza manifestata dall'Ente, stabilendo le seguenti prioritarie necessità:
 - aggiornare le definizioni delle zone urbanistiche in quanto le precedenti sono state modificate dal PRG vigente;
 - inserire o eliminare delle zone all'interno dei rispettivi Ambiti Territoriali di Equivalenza in conseguenza delle modifiche apportate dal Piano;
 - verificare la congruità all'attualità dei singoli valori di mercato delle aree fabbricabili stabiliti ai fini IMU con deliberazione della Giunta Municipale n.305/2012, rispetto alle singole zone urbanistiche;
- si è proceduto a verificare se i valori riferiti all'anno 2012 risultassero ancora attuali al 1° gennaio 2020 e considerate tutte le premesse e le precisazioni fatte nonché il percorso compiuto dalla commissione, insieme alla metodologia utilizzata, il valore percentuale ottenuto di decremento rispetto ai precedenti valori rilevati, è stato verificato nella misura del -12,67% ed oggetto di confronto ed approfondimento di studio da parte del gruppo di lavoro;

RITENUTO congruo il criterio di riduzione parziale del valore venale e meritevole di accoglimento per le motivazioni suddette che trova ogni utile motivazione e riscontro di basso impatto sociale;

TENUTO CONTO CHE l'art. 13 comma 3 D.L. 201/2011, che richiama l'art. 5 comma 5 del D. Lgs. 504/92 prevede 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”*;

CONSIDERATO CHE gli enti locali, al fine di contenere l'insorgenza di contenzioso, potevano, già ai fini ICI, stabilire i valori venali delle aree fabbricabili in sede regolamentare, a norma dell'art. 59 comma 1 lett. g) del D. Lgs. 446/97, considerando congruo il valore dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella fissata nel regolamento ed autolimitando in tal senso il loro potere di accertamento;

CONSIDERATO INFINE CHE l'efficacia definitiva del PRG è avvenuta con la pubblicazione sul BURA in data 20.03.2019 la ridefinizione della tabella dei valori delle aree fabbricabili è da riferire al 1° gennaio 2020;

VISTO l'art. 9 comma 1 del D. Lgs 504/92 per il quale sono considerati, tuttavia non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati che risultino essere coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali;

ATTESO CHE in casi eccezionali, l'Amministrazione si riserva comunque di valutare valori diversi delle aree solo se comprovati da perizia di stima asseverata riferita ad elementi nuovi o diversi o non presi in considerazione dal Comune nel Censimento delle aree o da altra documentazione ufficiale prodotta dai contribuenti;

VISTA la relazione di aggiornamento della tabella dei valori minimi delle aree divenute edificabili secondo il P.R.G. vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°116 del 28.12.2018 pubblicato sul B.U.R.A. Ordinario n°12 del 20.03.2019) ai fini del calcolo dell'imposta IMU completata dal gruppo di lavoro citato costituita da relazione di stima, carta della individuazione degli ambiti di equivalenza, tabelle di calcolo dei valori, tabella riassuntiva dei valori determinati;

VISTA la nuova tabella dei coefficienti di riduzione valori aree edificabili - anno 2020 integrata con le nuove aree e zone ce il vigente P.R.G. individua ed integrata con le aree ricadenti nell'art. 61 NTA del previgente P.R.G. e valevole sia per le aree urbane che per quelle frazionali delle Zone di Espansione "C1.1.A" e "C1.2.A";

VISTO il Decreto Legislativo 18.08.2000 n°267;

VISTO il Regolamento di contabilità comunale e lo Statuto comunale

DELIBERA

1) DI CONSIDERARE le premesse alla presente proposta di delibera parte integrante e sostanziale della stessa;

2) DI APPROVARE la *"Relazione di aggiornamento della tabella dei valori minimi delle aree divenute edificabili secondo il P.R.G. vigente"* (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°116 del 28.12.2018 pubblicato sul B.U.R.A. Ordinario n°12 del 20.03.2019) ai fini del calcolo dell'imposta IMU completata dal gruppo di lavoro citato nelle premesse costituita da: relazione di stima, carta della individuazione degli ambiti di equivalenza, tabelle di calcolo dei valori, tabella riassuntiva dei valori determinati;

3) DI APPROVARE, altresì, la nuova *"Tabella dei coefficienti di riduzione valori aree edificabili – Anno 2020"* aggiornata con le nuove aree e zone che il vigente P.R.G. individua, ed integrata con le aree ricadenti nell'art. 61 NTA del previgente P.R.G. e valevole sia per le aree urbane che per quelle frazionali delle Zone di Espansione "C1.1.A" e "C1.2.A";

4) DI STABILIRE CHE nel caso di sovrapposizione di più situazioni che consentirebbero più riduzioni, si applicherà quella più favorevole al contribuente, riferita alla tabella di riduzione di cui al precedente punto 3);

5) DI PROCEDERE all'espletamento degli adempimenti tecnici e tributari conseguenziali e

successivi alle istanze presentate dai contribuenti, ivi compresa la risposta di merito con verifica delle documentazioni integrative da presentare da parte dei cittadini a supporto delle prime istanze inoltrate dagli stessi;

6) DI STABILIRE CHE l'applicazione dei nuovi valori avrà validità dal corrente esercizio finanziario 2020, le cui differenze di imposta esatta, potranno essere compensate in sede del versamento del saldo;

7) DI STABILIRE CHE in casi eccezionali, l'Amministrazione si riserva di valutare valori diversi delle aree solo se comprovati da perizia di stima asseverata riferita ad elementi nuovi o diversi o non presi in considerazione dal Comune nel Censimento delle aree o da altra documentazione ufficiale prodotta dai contribuenti.-

SA/sa

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to come da originale

IL SINDACO

F.to come da originale

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune di Lanciano in data odierna per restarvi 15 giorni consecutivi.

La presente copia è conforme all'originale.

Lanciano, 03.08.2020

IL SEGRETARIO GENERALE

COLAIEZZI MARIELLA

F.to come da originale

Aggiornamento della tabella dei valori minimi delle aree divenute edificabili secondo il P.R.G. vigente

(approvato con D.C.C. n.116 del 28.12.2018 pubblicato
sul B.U.R.A. ordinario n.12 del 20.03.2019)

ai fini del calcolo dell'imposta IMU

RELAZIONE FINALE

IMU



GRUPPO DI LAVORO

Dott. Paolo D'ANTONIO

Ing. Andrea DE SIMONE

Arch. Alessandro SCIARRETTA

Dott. Paolo TERAMO

Geom. Roberto CEROLI

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Il Sindaco: Dott. Mario PUPILLO

Assessore alle Finanze: Dott. Carlo GRECCHIONI

GENNAIO 2020

1 INCARICO RICEVUTO

Di seguito all'approvazione della Variante al PRG (approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.116 del 28.12.2018 e pubblicata sul B.U.R.A. ordinario n.12 del 20.03.2019 – di seguito PRG Vigente) l'Amministrazione Comunale ha dato mandato al gruppo intersettoriale composto da:

- Dott.Paolo D'ANTONIO;
- Dott.Paolo TERAMO;
- Ing. Andrea DE SIMONE;
- Arch. Alessandro SCIARRETTA;
- Geom Roberto CEROLI

(dipendenti del Comune di Lanciano), di procedere all'aggiornamento della *tabella dei valori minimi dei terreni edificabili* (ai fini del calcolo dell'imposta I.M.U.) approvati con Delibera di Giunta Comunale n.305 del 01.06.2012.

Contestualmente, l'Amministrazione ha chiesto al gruppo di lavoro di verificare se i valori riportati nella tabella citata già approvata e oggetto di aggiornamento funzionale sono in linea con l'attuale situazione del mercato immobiliare riferito alle aree fabbricabili.

2 PREMESSA

Dato atto che l'art. 13 comma 3 DL 201/2011, richiama l'art. 5 comma 5 del DLgs. 504/92 che prevede 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"*

Considerato che gli enti locali, al fine di contenere l'insorgenza di contenzioso, potevano, già ai fini ICI, stabilire i valori venali delle aree fabbricabili in sede regolamentare, a norma dell'art. 59 comma 1 lett. g) del DLgs. 446/97, considerando congruo il valore dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella fissata nel regolamento ed autolimitando in tal senso il loro potere di accertamento. Le Linee guida del MEF hanno via via chiarito che tale possibilità rimane impregiudicata, per cui i Comuni, nell'esercizio della loro potestà regolamentare di cui all'art. 52 del DLgs. 446/97, possono tuttora stabilire i valori di riferimento ai fini del versamento dell'IMU.

Considerato infine che l'efficacia definitiva del PRG è avvenuta con la pubblicazione sul BURA in data 20.03.2019 la ridefinizione della tabella dei valori delle aree fabbricabili è da riferire al 1° gennaio 2020.

3 METODO

Il gruppo di lavoro ha attivato una serie di incontri per stabilire un percorso tecnico al fine di dare risposta all'esigenza manifestata dall'Ente.

Dopo alcuni incontri preliminari è emerso che l'obiettivo del lavoro era triplice, infatti sono state stabilite le seguenti prioritarie necessità:

- aggiornare le definizioni delle zone urbanistiche in quanto le precedenti sono state modificate dal PRG vigente;
- inserire o eliminare delle zone all'interno dei rispettivi Ambiti Territoriali di Equivalenza in conseguenza delle modifiche apportate dal Piano;
- rispetto alle singole zone urbanistiche, verificare la congruità all'attualità dei singoli valori di mercato delle aree fabbricabili stabiliti ai fini IMU con D.G.C. N.305/2012.

4. RAPPORTO

4.1 CONSIDERAZIONI TECNICHE PRELIMINARI

In fase preliminare, sono state fatte considerazioni in merito a:

- **Coerenza e attualità degli Ambiti Territoriali di Equivalenza.** In riferimento alla strutturazione degli ambiti già definiti e confermatiti con D.G.C. 305/2012 si è ritenuto di riconfermarne la validità in quanto le zone esistenti continuano ad individuare e quindi distinguere ambiti omogenei del territorio con caratteristiche uniformi (Il territorio comunale è stato suddiviso in 7 Ambiti territoriali di equivalenza in stretta correlazione con le microzone catastali Vedasi allegato A).
- **Zone Urbanistiche.** In riferimento alle zone edificabili individuate dal PRG vigente, sia residenziali che produttive, da un esame cartografico si evidenzia una quasi totale sovrapposizione rispetto alle analoghe precedenti previsioni sia nell'ubicazione sia nelle previsioni di zona. Inoltre dalle nuove NTA si rileva una sostanziale invarianza anche rispetto agli indici, alle destinazioni e altri parametri. Le uniche differenze di zonizzazione derivano da nuove scelte del pianificatore che ha comunque attinto da destinazioni già previste dalle precedenti NTA e che hanno subito in alcuni casi solo una modifica della denominazione e/o un nuovo inserimento negli ambiti. (Valori ai fini IMU delle aree edificabili con riferimento all'anno 2012, riportati nell'allegato B).
- **Nuova Tabella Aree Fabbricabili.** Dall'incrocio del layer cartografico degli *Ambiti Territoriali di Equivalenza* (confermato come già detto) con i layers delle *zone urbanistiche considerate Edificabili o Fabbricabili del PRG Vigente (approvato in variante)* si genera la nuova tabella delle Aree fabbricabili (Allegato "C").

4.2 ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Una volta individuate le variazioni formali che hanno riguardato la tabella, in riferimento all'assetto esistente tra gli ambiti territoriali e le zone urbanistiche, si è proceduto a verificare se i valori riferiti all'anno 2012 risultassero ancora attuali al 1° gennaio 2020.

In coerenza con quanto previsto dall'art. 5 comma 5 del DLgs. 504/92 che prevede 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"*, il gruppo di lavoro al fine di ottenere dati aggiornati sul valore *venale in comune commercio* ha seguito il seguente iter:

- tentativo di acquisizione dati sui valori assunti nelle compravendite dei Terreni Edificabili – atti notarili - presso l'agenzia delle Entrate di Lanciano; questo tentativo non ha dato i risultati attesi in quanto la situazione di stallo del mercato delle compravendite e la difficoltà di reperire atti utilizzabili ai fini della determinazione dei valori non ha consentito di ottenere informazioni utili;

- tentativo di attingere ai dati riportati per i singoli comuni dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE OMI, che se pur riferiti a fabbricati, nell'ipotesi di considerare invariata l'incidenza del valore dell'area (dal 2012) rispetto al valore del fabbricato, poteva produrre l'andamento nel tempo dei valori delle aree. Considerato però che i dati riportati nell'OMI sono aggregati tra fabbricati esistenti e fabbricati nuovi, questo studio avrebbe portato a risultati non coerenti date le notevoli differenze tra due tipologie di immobili riguardanti le dinamiche di mercato e i volumi delle compravendite;
- tentativo di attingere ai dati della rilevazione ISTAT riguardanti l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) aggiornato al III° Trimestre 2019. Purtroppo, come per l'OMI, i dati ricavati riguardano sempre fabbricati e non terreni e oltretutto risultano aggregati per macroregioni. Tuttavia le rilevazioni contenute nell'IPAB, distinte fra le abitazioni nuove e quelle esistenti, consegnano al gruppo di lavoro dei riferimenti che di seguito si andranno ad evidenziare.

Pertanto, in assenza di ulteriori fonti di dati certi, si è ritenuto procedere ad una rilevazione di prezzi di mercato, contenuti negli annunci delle agenzie immobiliari, valori non derivanti da compravendite perfezionate ma basati su libere richieste fatte al mercato in un contesto di libero scambio.

Detta rilevazione è stata effettuata nel corso delle attività del gruppo di lavoro, pertanto si riferisce a valori aggiornati. Dalla ricognizione degli annunci emerge anche qui una offerta sostanzialmente limitata delle aree fabbricabili (oltretutto riguardante quasi esclusivamente aree residenziali) considerata l'estensione complessiva dei terreni sui quali è possibile edificare nell'intero Comune.

Dall'esame delle stesse sono state prese in considerazione quelle riconoscibili cioè alle quali è stato possibile definirne l'ambito territoriale di appartenenza e la zona urbanistica di PRG, non lontano dalle urbanizzazioni principali, che non necessitano di particolari opere di sistemazione e che non sono interessate da vincoli.

Infine dei dati posti a disposizione, si è ritenuto di utilizzare solo annunci di aree esclusivamente edificabili e con destinazione non mista (es. contenenti anche zone agricole) in modo da non avere incertezza sul valore.

TABELLA CON I VALORI RILEVATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI

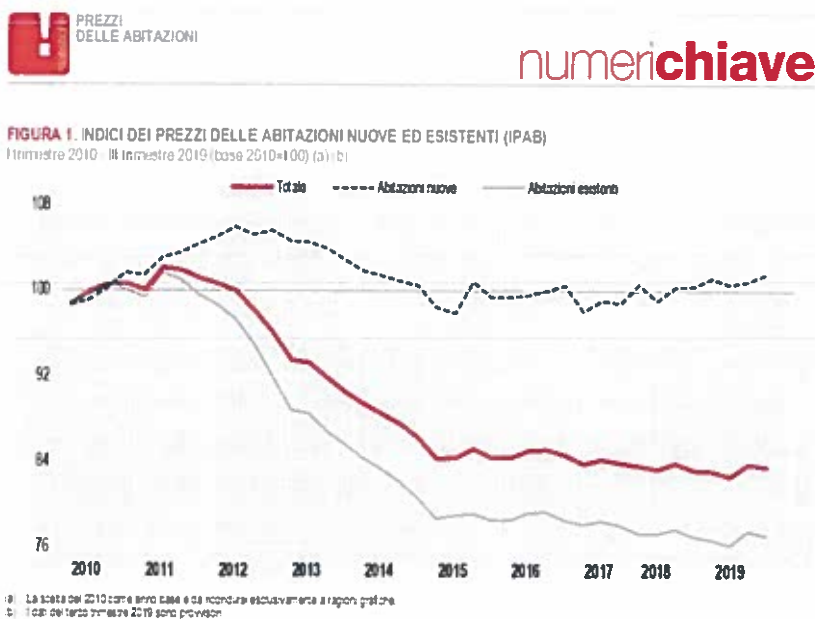
AGENZIA	ZONA URBANISTICA	AMBITO	VALORE RICHIESTO	VALORE COMUNE	DIFF	VARIAZ	MEDIA GEN
IMMOBILIARE.IT	Zona B2.3, residenziale di completamento-sottozona urbana estensiva	3	€ 128,00	€ 112,00	€ 16,00	14,29%	-12,67%
IMMOBILIARE.IT	Zona B2.4, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	4	€ 48,19	€ 58,00	-€ 9,81	-16,91%	
IMMOBILIARE.IT	Zona B2.4, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	5	€ 31,53	€ 48,00	-€ 16,47	-34,31%	
REMAX	Zona B2.4, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	5	€ 44,00	€ 48,00	-€ 4,00	-8,33%	
IMMOBILIARE.IT	Zona B2.4, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	5	€ 41,35	€ 48,00	-€ 6,65	-13,85%	
IMMOBILIARE.IT	Zona B2.4, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	6	€ 30,76	€ 37,00	-€ 6,24	-16,86%	

detti valori sono stati mediati tra loro ed emerge una riduzione di valore pari al -12,67%.

Considerate tutte le premesse e le precisazioni fatte nonché il percorso compiuto, insieme alla metodologia utilizzata, il valore ottenuto pari al -12,67% è stato oggetto di verifica, confronto ed approfondimento da parte del gruppo di lavoro.

5. CONCLUSIONI

Come anticipato, l'ISTAT in sede di rilevazione IPAB nazionale riporta l'andamento dei prezzi delle abitazioni nuove, di quelle esistenti nonché il loro totale, evidenziata nella tabella che segue.



Gli indici IPAB vengono costruiti utilizzando dati provenienti da fonti amministrative; in particolare, sono utilizzati i dati degli atti notarili di compravendita immobiliare di cui è titolare l'Agenzia delle Entrate, che ha incorporato l'Agenzia del Territorio a partire dal 1° dicembre 2012 (art. 23 quater del decreto legge n. 95/2012). La fornitura dei dati avviene nell'ambito di un protocollo d'intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzie fiscali e Istat finalizzato alla gestione e allo sviluppo del sistema di interscambio di informazioni statistiche. Infine, l'attuale procedura di produzione degli indici ha potuto beneficiare e tuttora beneficia della collaborazione della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato immobiliare e Servizi Estimativi (OMISE) dell'ex Agenzia del Territorio.

I dati provenienti dalle rilevazioni IPAB si riferiscono però alle abitazioni, se pur con destinazione residenziale ma non alle aree fabbricabili. A differenza però dell'O.M.I. gli indici IPAB forniscono dati disaggregati, pertanto è possibile verificare l'andamento sia del mercato delle abitazioni nuove, sia di quelle esistenti ed il loro totale.

A questo punto risulta utile evidenziare che il valore venale di un'area fabbricabile è collegato al valore di mercato del fabbricato sopra-edificato, ed incide su di esso per una quota variabile da 10% al 30% in funzione di una serie di parametri come posizione, zona urbanistica, centralità, appetibilità sul mercato, ecc.

Nel caso del Comune di Lanciano, l'individuazione degli ambiti territoriali di equivalenza con relativi specifici valori rispetto alla medesima zona urbanistica, garantisce che i parametri che incidono sulla variabilità dell'incidenza siano sostanzialmente uniformi, e questa condizione permette di considerare che l'incidenza del valore dell'area rispetto a quella del fabbricato non sia variabile tra le varie zone urbanistiche appartenenti ai rispettivi ambiti. Questo assunto ci permette di fare delle considerazioni circa l'andamento delle curve della tabella ISTAT.

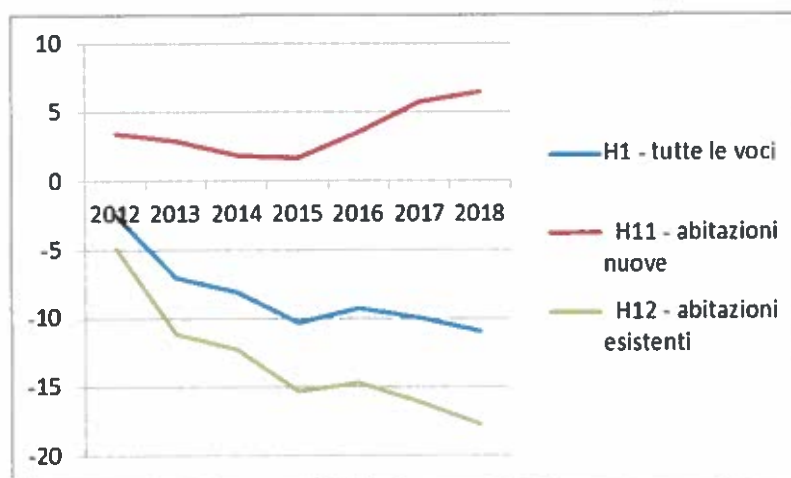
La curva riguardante le abitazioni nuove (IPAB rilevazione nazionale) evidenzia che i valori sono sostanzialmente cresciuti, pertanto potremmo essere portati a considerare che di conseguenza sarebbero cresciuti anche i valori delle aree edificabili. Questa circostanza però non rappresenta la situazione nel Comune di Lanciano, dove vi è stata un'offerta non trascurabile sia di aree fabbricabili sia di fabbricati di nuova realizzazione, situazione questa, che ha di fatto determinato un calo dei prezzi delle aree fabbricabili come è stato in effetti rilevato.

Risulta di interesse però l'analisi della curva del totale dei fabbricati, che ci dà nel complesso l'andamento dell'intero mercato immobiliare nazionale dal 2012 al 2019 e dove si rileva che vi è stato un calo di circa il 15% del valore degli immobili (abitazioni con destinazione residenziale).

Ulteriormente sempre dalle banche dati IPAB/ISTAT è possibile ricavare gli indici dei prezzi delle abitazioni (residenziale) per la macroregione *MEZZOGIORNO* che comprende anche l'Abruzzo, dove il calo che ha riguardato il prezzo delle totale delle abitazioni è stato di circa 12% come si evidenzia dal grafico successivo.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
H1 - tutte le voci	-2,5	-4,5	-1,1	-2,2	1	-0,7	-1
H11 - abitazioni nuove	3,5	-0,6	-1	-0,2	1,9	2,2	0,7
H12 - abitazioni esistenti	-4,9	-8,2	-1,2	-3	0,6	-1,4	-1,6

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
H1 - tutte le voci	-2,5	-7	-8,1	-10,3	-9,3	-10	-11
H11 - abitazioni nuove	3,5	2,9	1,9	1,7	3,6	5,8	8,5
H12 - abitazioni esistenti	-4,9	-11,1	-12,3	-15,3	-14,7	-16,1	-17,7

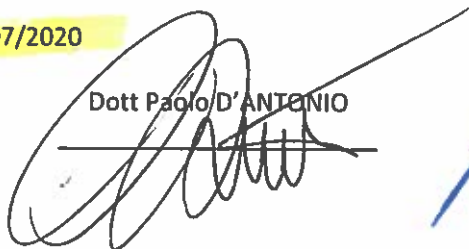


Pertanto, pur evidenziando che i dati ISTAT, come già detto, non sono correlabili e/o utilizzabili ai fini della determinazione degli attuali valori delle aree fabbricabili nel Comune di Lanciano, si ritiene che la percentuale di riduzione del valore pari al -12,67 % ottenuto dalla media della rilevazione dei prezzi delle aree fabbricabili presso le agenzie immobiliari, sia prudenzialmente congrua e applicabile, nonché in linea con l'andamento del mercato immobiliare generale, e sia da applicare ai valori di tutte le zone urbanistiche di ciascun ambito assoggettato all'imposizione IMU sulle aree fabbricabili con destinazione d'uso residenziale.

Infine per quanto riguarda le aree produttive, non avendo a disposizione dati utili, si ritiene dover applicare in via cautelativa la medesima riduzione di valore pari al -12,67% in attesa di effettuare ulteriori ricognizioni appena ci saranno le condizioni.

I sottoscritti ritenendo aver assolto l'incarico ricevuto, consegnano la presente relazione per il dovuto esame ed approvazione da parte dell'Amministrazione, ai fini della successiva applicazione dei contenuti.

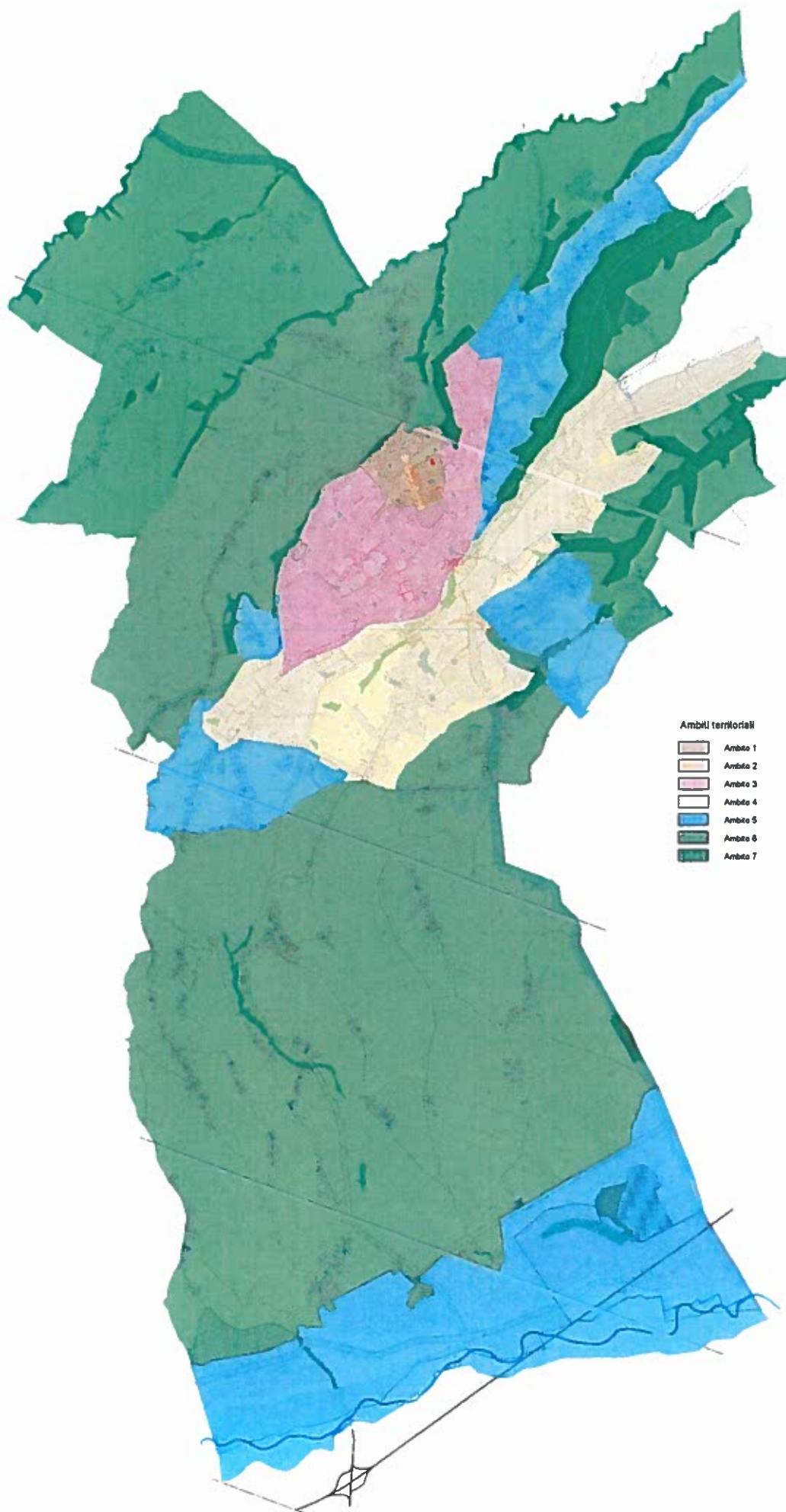
Lanciano, lì 28/07/2020


Dott. Paolo D'ANTONIO


Ing. Andrea DE SIMONE

TAVOLA DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI EQUIVALENZA

Allegato "A"
Invariato - Anno 2020



ALLEGATO "B" - TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU RIFERITA ALL'ANNO 2012

N	Denominazione di zona	art.nta	Sottozona	Destinazioni d'uso prevalenti	Indice	Valore_al_mq Anno 2012	Ambiti territoriali di equivalenza	PRINCIPALI LOCALIZZAZIONI
1	Zona residenziale di ristrutturazione urbana	59	B2_A	A-B	0,3	136	2	*
2	Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio nel PRG vigente - nel capoluogo - ambiti	48	F1_C	A	0,4	127	3	
3	Zona a parco urbano ad attuazione perequativa	51	F5	A	0,1	13	3	*
4	Zona per attrezzature urbane	54	F3	B	0,3	84	3	
5	Zona residenziale di ristrutturazione urbana	59	B2_A	A-B	0,3	112	3	*
6	Zona urbana di completamento di tipo 1	60	B3	A-B	0,9	232	3	
7	Zona urbana di completamento di tipo 2	60	B4	A-B	0,6	145	3	*
8	Zona urbana di completamento di tipo 3	60	B5	A-B	0,3	112	3	
9	Zona frazionale di completamento di tipo 4	60	B6	A-B	0,2	74	3	*
10	Zona urbana di espansione - ambiti	61	C1_A	A-B	0,35	111	3	
11	Zona frazionale di espansione - ambiti	61	C2_A	A-B	0,2	63	3	*
12	Zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie - completamento	64	D1	B-C-D	0,45	100	3	
13	Agglomerato di lanciano centro - ambiti	65	D3_A	A-B-C	0,3	49	3	*
14	Piano per gli insediamenti produttivi vigente - ambiti	11	G4_A	B-C-D		39	4	
15	Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio nel PRG vigente - nel capoluogo - ambiti	48	F1_C	A	0,4	98	4	*
16	Zona a parco urbano ad attuazione perequativa	51	F5	A	0,1	10	4	
17	Zona per attrezzature urbane	54	F3	B	0,3	65	4	*
18	Zona residenziale di ristrutturazione urbana	59	B2_A	A-B	0,3	87	4	
19	Zona residenziale di ristrutturazione frazionale	59	B2_B	A-B	0,2	58	4	*
20	Zona urbana di completamento di tipo 3	60	B5	A-B	0,3	87	4	
21	Zona frazionale di completamento di tipo 4	60	B6	A-B	0,2	58	4	*
22	Zona urbana di espansione - ambiti	61	C1_A	A-B	0,35	86	4	
23	Zona frazionale di espansione - ambiti	61	C2_A	A-B	0,2	49	4	*
24	Zona residenziale di sviluppo urbano integrato - ambiti	62	C3_A	A-B	0,35	25	4	
25	Zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie - completamento	64	D1	B-C-D	0,45	78	4	*
26	Zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie - espansione - ambiti	64	D0_A	B-C-D	0,3	39	4	
27	Zona per le attività terziarie, la media distribuzione commerciale e le attività produttive integrate - ambiti	67	D2_A	B-C-D	0,4	12	4	*
28	Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio nel PRG vigente - nelle frazioni - ambiti	48	F2_C	A	0,2	41	5	
29	Zona per attrezzature urbane	54	F3	B	0,3	54	5	*
30	Zona residenziale di ristrutturazione frazionale	59	B2_B	A-B	0,2	48	5	
31	Zona frazionale di completamento di tipo 4	60	B6	A-B	0,2	48	5	*
32	Zona residenziale di completamento di tipo 4 - Piano di Valorizzazione Immobiliare Provincia di Chieti	60	B8	A-B	0,2	48	5	
33	Zona urbana di espansione - ambiti	61	C1_A	A-B	0,35	64	5	*
34	Zona frazionale di espansione - ambiti	61	C2_A	A-B	0,2	41	5	
35	Zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie - completamento	64	D1	B-C-D	0,45	65	5	*
36	Zona Integrata sviluppo strategico del Fondovalle Sangro - Insediamenti Industriali agglomerato ASI - Lanciano Valle - Ambiti	69	D5_A	B-C-D		33	5	
37	Zona di sviluppo strategico del fondovalle sangro (Nuovi Ambiti "EX Campus" e Produttivi - anche art. 64)	69	D6	A-B-C-D		14	5	*
38	Zona di sviluppo strategico del fondovalle sangro - (Ambiti industriali)	69	D6_A1	B-C-D	rc=35 sm	33	5	
39	Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio nel PRG vigente - nelle frazioni - ambiti	48	F2_C	A	0,2	31	6	*
40	Zona a parco urbano ad attuazione perequativa	51	F5	A	0,1	6	6	
41	Zona per attrezzature urbane	54	F3	B	0,3	41	6	*
42	Zona frazionale di completamento di tipo 4	60	B6	A-B	0,2	37	6	
43	Zona frazionale di espansione - ambiti	61	C2_A	A-B	0,2	31	6	*
44	Zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie - espansione - ambiti	64	D0_A	B-C-D	0,3	19	6	
45	Zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie - completamento	64	D1	B-C-D	0,45	50	6	*
46	Aree sottoposte a vincolo preordinato all'esproprio nel PRG vigente - nelle frazioni - ambiti	48	F2_C	A	0,2	26	7	
47	Zona a parco urbano ad attuazione perequativa	51	F5	A	0,1	5	7	*
48	Zona per attrezzature urbane	54	F3	B	0,3	34	7	
49	Zona per attrezzature urbane -Piano di Valorizzazione Immobiliare Provincia di Chieti	54	F4	B	0,3	34	7	*
50	Zona residenziale di ristrutturazione frazionale	59	B2_B	A-B	0,2	30	7	
51	Zona frazionale di completamento di tipo 4	60	B6	A-B	0,2	30	7	*
52	Zona residenziale di completamento di tipo 4 - Piano di Valorizzazione Immobiliare Provincia di Chieti	60	B8	A-B	0,2	30	7	
53	Zona frazionale di espansione - ambiti	61	C2_A	A-B	0,2	26	7	*
54	Zona per l'artigianato produttivo integrato alle attività terziarie - completamento	64	D1	B-C-D	0,45	41	7	

* zone nuove non presenti nell'ICI

DESTINAZIONI D'USO	
A	RESIDENZA
B	TERZIARIO
C	ARTIGIANALE
D	INDUSTRIALE

ALLEGATO "C" - TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI AI FINI IMU AGGIORNATA ALL'ANNO 2020							
N.	Denominazione di zona	Art_nta	Zona	Sottozona	Ambito Territoriale di equivalenza	Valore al mq Anno 2012	Valore al mq Anno 2020
1	Zona B1, residenziale di ristrutturazione urbana	55	B	B1.1	3	112,00€	98 €
2	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona urbana intensiva	56	B	B2.1	3	232,00€	203 €
3	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona urbana semintensiva	56	B	B2.2	3	145,00€	127 €
4	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona urbana estensiva	56	B	B2.3	3	112,00€	98 €
5	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	56	B	B2.4	3	74,00€	65 €
6	Zona B3, residenziale perequata - sottozona nel capoluogo - Ambiti	57	B	B3.1.A	3	127,00€	111 €
7	Zona C1, residenziale di espansione - sottozona urbana di espansione - ambiti	58	C	C1.1.A	3	111,00€	97 €
8	Zona C1, residenziale di espansione - sottozona frazionale di espansione - ambiti	58	C	C1.2.A	3	63,00€	55 €
9	Zona D1, Agglomerato di Lanciano centro - Ambiti	61	D	D1.A	3	49,00€	43 €
10	Zona D3, artigianato produttivo integrato - sottozona di completamento	63	D	D3.1	3	100,00€	87 €
11	Parchi urbani (PU)	48	F	F5	3	13,00€	11 €
12	Piani attuativi adottati	69	G	G1	3	108,00€	94 €
13	Zona B1, residenziale di ristrutturazione urbana	55	B	B1.1	4	87,00€	76 €
14	Zona B1, residenziale di ristrutturazione frazionale	55	B	B1.2	4	58,00€	51 €
15	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona urbana estensiva	56	B	B2.3	4	87,00€	76 €
16	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	56	B	B2.4	4	58,00€	51 €
17	Zona B3, residenziale perequata - sottozona nel capoluogo - Ambiti	57	B	B3.1.A	4	98,00€	86 €
18	Zona C1, residenziale di espansione - sottozona urbana di espansione - ambiti	58	C	C1.1.A	4	86,00€	75 €
19	Zona C1, residenziale di espansione - sottozona frazionale di espansione - ambiti	58	C	C1.2.A	4	49,00€	43 €
20	Zona C2, residenziale di sviluppo strategico - ambiti	59	C	C2.A	4	25,00€	22 €
21	Zona D3, artigianato produttivo integrato - sottozona di completamento	63	D	D3.1	4	78,00€	68 €
22	Zona D3, artigianato produttivo integrato - sottozona di espansione - ambiti	63	D	D3.2.A	4	39,00€	34 €
23	Zona D5, terziaria di sviluppo strategico - ambiti	65	D	D5.A	4	12,00€	10 €
24	Parchi urbani (PU)	48	F	F5	4	10,00€	9 €
25	Piano per gli insediamenti produttivi (PIP)	69	G	G4	4	39,00€	34 €
26	Zona B1, residenziale di ristrutturazione frazionale	55	B	B1.2	5	48,00€	42 €
27	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	56	B	B2.4	5	48,00€	42 €
28	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva (Piano di Valorizzazione Immobiliare Provincia di Chieti)	56	B	B2.4.1	5	48,00€	42 €
29	Zona B3, residenziale perequata - sottozona nelle frazioni - Ambiti	57	B	B3.2.A	5	41,00€	36 €
30	Zona C1, residenziale di espansione - sottozona urbana di espansione - ambiti	58	C	C1.1.A	5	64,00€	56 €
31	Zona C1, residenziale di espansione - sottozona frazionale di espansione - ambiti	58	C	C1.2.A	5	41,00€	36 €
32	Zona D3, artigianato produttivo integrato - sottozona di completamento	63	D	D3.1	5	65,00€	57 €
33	Zona D3, artigianato produttivo integrato - sottozona di espansione - ambiti	63	D	D3.2	5	29,00€	25 €
34	Zona D6, attività fieristiche e servizi connessi	66	D	D6	5	14,00€	12 €
35	Insediamenti industriali Agglomerato Consorzio ASI - ambiti	2	D	D7.A	5	33,00€	29 €
39	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	56	B	B2.4	6	37,00€	32 €
40	Zona B3, residenziale perequata - sottozona nelle frazioni - Ambiti	57	B	B3.2.A	6	31,00€	27 €
41	Zona C1, residenziale di espansione - sottozona frazionale di espansione - ambiti	58	C	C1.2.A	6	31,00€	27 €
42	Zona D3, artigianato produttivo integrato - sottozona di completamento	63	D	D3.1	6	50,00€	44 €
43	Zona D3, artigianato produttivo integrato - sottozona di espansione - ambiti	63	D	D3.2.A	6	19,00€	17 €
44	Parchi urbani (PU)	48	F	F5	6	6,00€	5 €
45	Zona B1, residenziale di ristrutturazione frazionale	55	B	B1.2	7	30,00€	26 €
46	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva	56	B	B2.4	7	30,00€	26 €
47	Zona B2, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva (Piano di Valorizzazione Immobiliare Provincia di Chieti)	56	B	B2.4.1	7	30,00€	26 €
48	Zona B3, residenziale perequata - sottozona nelle frazioni - Ambiti	57	B	B3.2.A	7	26,00€	23 €
49	Zona C1, residenziale di espansione - sottozona frazionale di espansione - ambiti	58	C	C1.2.A	7	26,00€	23 €
50	Zona D3, artigianato produttivo integrato - sottozona di completamento	63	D	D3.1	7	41,00€	36 €
51	Zona D5, terziaria di sviluppo strategico - ambiti	65	D	D5.A	7	3,00€	3 €
52	Parchi urbani (PU)	48	F	F5	7	5,00€	4 €

TABELLA COEFFICIENTI DI RIDUZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - Anno 2020				
Cod	Condizione area fabbricabile	Riduzione	adempimento	
Cod.01	Aree che costituiscono pertinenza di fabbricato (corti comuni e/o corti esclusive).	-100%	perizia tecnica + dichiarazione	
Cod.02				
Cod.03	Aree di proprietà e condotte da Imprenditori agricoli professionali o coltivatori diretti in regola con gli adempimenti previdenziali.	-100%	trasmissione documentazione probatoria	
Cod.04				
Cod.05	Aree che sono già state sfruttate ed hanno esaurito completamente tutta la potenzialità edificatoria.	-100%	perizia tecnica + dichiarazione	
Cod.06	Aree seppur edificabili nel PRG ma interessate da attrezzature e/o servizi pubblici nonché da nuove previsioni stradali.	-20%	dichiarazione	
Cod.07	Aree in forte pendenza tale da rendere penalizzata l'edificazione.	-30%	perizia tecnica + dichiarazione	
Cod.08	Aree con presenza di vincoli di PRG o sovraordinati che si concretizzano in vincoli di inedificabilità assoluta tale da non rendere possibile nessuna edificazione.	-100%	perizia tecnica + dichiarazione	
	Aree ricadenti in zone non urbanizzate			
Cod.09	Quando la distanza dalla strada pubblica è superiore a 30 mt.	fino al -20%		
Cod.10	Quando la distanza dalla fognatura pubblica superiore a 20 mt	fino al -15%		
Cod.11	Quando la distanza dall'acquedotto pubblico è superiore a 50 mt	fino al -10%		
Cod.12	Quando la distanza dalla rete del gasdotto pubblico è superiore a 50 mt	fino al -10%		
Cod.13	Entro 300 mt da stazioni radiobase, telefoniche, tv	fino al -20%		
Cod.14	Quando la distanza dalla rete elettrica/telefonica è superiore a 50 mt	fino al -10%		
			perizia tecnica + dichiarazione	

TABELLA COEFFICIENTI DI RIDUZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - Anno 2020			
Cod	Condizione area fabbricabile	Riduzione	adempimento
	Aree ricadenti in zone soggette al PAI (Piano Assetto idrogeologico)		
Cod.15	Quando l'area è inserita in zona P3	-100%	
Cod.16	Quando l'area è inserita in zona P2	-100%	
Cod.17	Quando l'area è inserita in zona P1	-30%	
Cod.18	Quando l'area è inserita in zona P5	-100%	
	Aree ricadenti in zone soggette al PSDA (Piano Stralcio Difesa Alluvioni)		
Cod.19	Quando l'area è inserita in zona P4	-100%	
Cod.20	Quando l'area è inserita in zona P3	-100%	
Cod.21	Quando l'area è inserita in zona P2	-30%	
Cod.22	Quando l'area è inserita in zona P1	-10%	
Cod.23	Aree ricadenti in zone soggette a vincolo fluviale di inedificabilità assoluta nei primi 50 mt. dai corsi d'acqua, al di fuori dei centri abitati.	-100%	
Cod.24	Aree ricadenti in zone soggette a vincolo fluviale di inedificabilità assoluta nei primi 50 mt. dai corsi d'acqua, nei centri abitati.	-10%	
Cod.25	Aree ricadenti in fasce soggette a vincolo fluviale ricadenti oltre i primi 50 mt. e fino ai 150 mt. dai corsi d'acqua	-10%	
Cod.26	Aree ricadenti in zone di cui all'art. 57 in ambito urbano per le quali l'attuazione e' vincolata da accordi con altri proprietari.	-10%	
Cod.26_A	Aree ricadenti in zone di cui all'art. 58 in ambito urbano per le quali l'attuazione e' vincolata da accordi con altri proprietari: CATEGORIA I: DA 1 A 10 Particelle CATEGORIA II: DA 11 A 20 particelle CATEGORIA III: > 20 particelle	-10% -30% -50%	perizia tecnica + dichiarazione
Cod.27	Aree ricadenti in zone di cui all'art. 57 in ambito frazionale per le quali l'attuazione e' vincolata da accordi con altri proprietari.	-20%	
Cod.27_A	Aree ricadenti in zone di cui all'art. 58 in ambito frazionale per le quali l'attuazione e' vincolata da accordi con altri proprietari: CATEGORIA I: DA 1 A 10 Particelle CATEGORIA II: DA 11 A 20 particelle CATEGORIA III: > 20 particelle	-20% -40% -60%	
Cod.28	Aree ricadenti in zone di interesse archeologico	-20%	
	Aree ricadenti in zone interessate dalla presenza di detritori ambientali		

TABELLA COEFFICIENTI DI RIDUZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - Anno 2020				
Cod	Condizione area fabbricabile	Riduzione	adempimento	
Cod.29	Entro 500 mt dalle discariche o impianti di trattamento dei rifiuti	-60%		
Cod.30	Entro 300 mt da depuratori	-30%		
Cod.31	Entro 500 mt dalle D.P.A degli elettrodotti	-50%		
Cod.32	Entro le D.P.A. degli elettrodotti	-100%		
Cod.33	Aree ricadenti in zone soggette a servitù prediali di tipo privato e pubblico, (servitù di passaggio, ferroviarie, telecomunicazioni, stradali, di elettrodotto, acquedotto, metanodotto, ect) quando interessano il lotto interamente o anche in parte nel caso in cui non rendono possibile la realizzazione della costruzione.	-80%	perizia tecnica + dichiarazione	
Cod.34	Aree ricadenti in zone soggette a servitù prediali di tipo privato e pubblico, (servitù di passaggio, ferroviarie, telecomunicazioni, stradali, di elettrodotto, acquedotto, metanodotto, ect) quando interessano il lotto in parte consentendo di realizzare la costruzione.	-20%	perizia tecnica + dichiarazione	
Cod.35	Aree ricadenti in zone di cui agli art. 55,56,63 non suscettibili di autonoma utilizzazione edificatoria, non accorpabili, aventi forma e /o dimensioni geometriche/planimetriche tali da non consentire l'ubicazione di idonea sagoma di edificio (con manica utile del fabbricato < 7 m). Nel caso in cui non si trasferiscono i diritti edificatori.	-80%	perizia tecnica + dichiarazione	
Cod.36	Aree ricadenti in zone di cui agli art. 55,56,63 non suscettibili di autonoma utilizzazione edificatoria, ma accorpabili, aventi forma e /o dimensioni geometriche/planimetriche tali da non consentire l'ubicazione di idonea sagoma di edificio (con manica utile del fabbricato < 7 m). (Riduzione applicabile quando i lotti adiacenti non siano riconducibili alla stessa proprietà)	-30%	perizia tecnica + dichiarazione	
Cod.37	Aree di cui agli artt. 48,61,65 NTA PRG, preordinate all'adozione di strumenti urbanistici attuativi di competenza del Consiglio Comunale non ancora adottati per impedimenti di tipo giuridico/urbanistico/amministrativo.	-50%	dichiarazione	
Cod.38	Aree di cui agli artt. 59,66 NTA PRG, preordinate all'adozione di strumenti urbanistici attuativi di competenza del Consiglio Comunale non ancora adottati per impedimenti di tipo giuridico/urbanistico/amministrativo.	-70%	dichiarazione	

TABELLA COEFFICIENTI DI RIDUZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - Anno 2020			
Cod	Condizione area fabbricabile	Riduzione	adempimento
Cod.39	Osservazioni di natura soggettiva con valutazione singola	-	verifiche d'ufficio
Cod.40	Aree che sono diventate di proprietà comunale, provinciale o demaniale	-100%	dichiarazione
Cod.41	Valore ritenuto non corrispondente al valore di mercato	-	perizia tecnica e verifiche d'ufficio
	Trasferimento dei diritti edificatori		
Cod.42	Nel caso in cui ricorrono le casistiche di cui alla presente tabella che scontano una totale riduzione dell'imposta questa è consentita solo nel caso in cui <u>non vengono</u> trasferiti i diritti edificatori.	-100%	dichiarazione
Cod.43	Nel caso in cui ricorrono le casistiche di cui sopra che scontano una totale riduzione dell'imposta e si opta per il trasferimento dei diritti edificatori, si sconta una riduzione del valore calcolata sulla zona di origine fino al loro atterraggio nella nuova zona. La valutazione finale del valore dell'area verrà fatta sulla base della zona di atterraggio (nel rispetto di quanto previsto dal piano dei servizi) con la riserva da parte dell'amministrazione di procedere a eventuali conguagli.	-20%	dichiarazione
Cod.44	Nel caso in cui si decide volontariamente di trasferire i diritti edificatori, per l'attribuzione dei valori delle aree ai fini della tassazione si farà riferimento ai valori attribuiti nella zona di origine fino all'atterraggio dei diritti stessi (nel rispetto di quanto previsto dal piano dei servizi-quando vigente). La valutazione finale del valore dell'area verrà fatta sulla base della zona di atterraggio con la riserva da parte dell'amministrazione di procedere a eventuali conguagli.	0%	
**	Nella descrizione delle casistiche delle riduzioni si parla di aree , queste a seconda dei casi si possono configurare come singole particelle o gruppi di esse che costituiscono lotti.		
***	Le riduzioni di cui sopra non sono cumulabili , sicché nell'ipotesi di concorso tra più situazioni che consentirebbero più riduzioni, troverà applicazione quella più favorevole al contribuente.		

TABELLA COEFFICIENTI DI RIDUZIONE VALORI AREE EDIFICABILI - Anno 2020				
Cod	Condizione area fabbricabile		Riduzione	adempimento
****	In casi eccezionali, l'amministrazione si riserva di valutare valori diversi delle aree solo se comprovati da perizia di stima asseverata riferita ad elementi nuovi o diversi o non presi in considerazione dal Comune nel Censimento delle aree o da altra documentazione ufficiale prodotta dai contribuenti			