



Città di Trani

Medaglia d'Argento al Merito Civile
Provincia Barletta Andria Trani

Originale Deliberazione di Giunta Comunale

N. 57 DEL REG.	Oggetto: MODIFICA DEI VALORI MINIMI DI STIMA UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA IMU ANNO DI IMPOSTA 2021.
DATA 20/05/2021	

L'anno duemilaventuno il giorno venti del mese di **Maggio** alle ore **16.30** nella sala delle adunanze del Comune di Trani, appositamente convocata, la Giunta Comunale si è riunita nelle persone dei Signori:

		Presente	Assente
Avv. Amedeo Bottaro	SINDACO	X	
FERRANTE Fabrizio	Vice Sindaco	X	
LAURORA Carlo	ASSESSORE	X	
CERVINO Alessandro	ASSESSORE	X	
NENNA Marina	ASSESSORE	X	
RONDINONE Alessandra	ASSESSORE	X	
MERRA Raffaella	ASSESSORE	X	
MARTELLO Eugenio Benedetto	ASSESSORE	X	
ZITOLI Francesca	ASSESSORE		X
LIGNOLA Luca	ASSESSORE	X	

Con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Francesco Angelo Lazzaro

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, essendo presenti n. 9 Assessori, ed assenti n. 1 convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Acquisita la proposta di deliberazione predisposta dal Dirigente proponente, all'esito dell'istruttoria dallo stesso condotta, con il supporto delle articolazioni amministrative di riferimento e previa verifica della regolarità tecnico-amministrativa, ai sensi dell'art.147 bis, comma 1, t.u. 267/00 come da parere reso ai sensi dell'art.49, t.u. 267/00 e preso atto dei fatti e delle circostanze, nonché dei contenuti dei riferimenti documentali, come dal Dirigente stesso rappresentati.

Vista la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) art. 1 commi da 738 a 783.

Viste, altresì, tutte le disposizioni del D.Lgs. n. 504/1992, dell'art. 1, commi 161-169, della L. n. 296/2006, direttamente o indirettamente richiamate dalla L. n. 160/2019.

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 88 dell'08/06/2010 avente il seguente oggetto *“Approvazione valori di stima delle aree edificabili ai fini del versamento dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2010”* nonché la Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 24.06.2010, avente per oggetto *“Modifica parziale della deliberazione di G.M. n. 88/2010 – Riapprovazione relazione, con i relativi allegati, nonché Tabella Valori aree edificabili del Comune di Trani ai fini dell'imposta ICI anno 2010”*.

Viste le Deliberazioni di conferma dei valori di cui alla *“Tabella Valori aree edificabili del Comune di Trani ai fini dell'imposta ICI anno 2010”* approvate dalla Giunta Comunale per ogni anno di imposta ICI/ IMU a partire dal 2011 al 2020.

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 26.04.2019 avente il seguente oggetto: *“Mozione ai sensi dell'art. 25 comma 6° e 7° del Regolamento Consiglio Comunale indirizzo per modifica e revisione valori di stima unitari delle aree fabbricabili siti nel Comune di Trani ai fini dell'imposta IMU”*.

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 20.06.2019 avente il seguente oggetto: *“Atto di indirizzo per modifica valori minimi di stima unitari delle aree edificabili ai fini dell'imposta IMU”* con la quale veniva dato incarico al Dirigente dell'Area Urbanistica di predisporre una relazione di stima dei valori unitari minimi delle aree edificabili, adeguati agli attuali valori di mercato, anche attraverso la costituzione di un tavolo tecnico con la partecipazione del Dirigente dell'Area Finanziaria e dei rappresentanti degli Ordini Professionali, per eventuali valutazioni e proposte in quanto operanti sul territorio e, quindi, a conoscenza delle problematiche economiche e sociali nonché della attuale situazione del mercato immobiliare e del lavoro.

Preso atto che in data 29.05.2019 l'arch. Francesco Gianferrini Dirigente dell'Area IV – Urbanistica Demanio Ambiente ha inviato agli Ordini Professionali un invito per la partecipazione

al Tavolo tecnico per affrontare le problematiche relative all'IMU aree edificabili.

Considerato che:

- in data 03.06.2019, l'Assessore al Bilancio del Comune di Trani dott. Luca Lignola ricevute le comunicazioni dagli Ordini Professionali interpellate ha avviato i lavori del Tavolo Tecnico composto da:
 - o arch. Francesco Gianferrini, Dirigente Area IV Urbanistica, Demanio e Ambiente del Comune di Trani,
 - o ing. Giorgio Gramegna delegato dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia BAT;
 - o ing. Alessandro Cervino delegato dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia BAT;
 - o arch. Giovanni Forlano delegato dell'Ordine degli Architetti PPC della Provincia BAT;
 - o geom. Domenico Ferrante, delegato dell'Ordine dei Geometri della Provincia BAT;
 - o dott. Emanuele Cozzoli, delegato dell'Ordine dei Commercialisti della Provincia BAT;
- il Tavolo Tecnico in data 29.06.2020, al termine di una fase di studio e confronto, ha redatto una relazione *“per la determinazione di aliquote di riduzione dei valori unitari imponibili per la determinazione dell'imposta sugli immobili IMU”* che è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**All. A**), sottoscritta in data in data 8 gennaio 2021 e trasmessa con pec in pari data al Dirigente della 2^a Area Economica Finanziaria e all'Assessore al ramo.

Considerato altresì che i valori delle aree edificabili dal 2010 ad oggi non sono stati oggetto di revisione e non hanno subito alcuna variazione e/o modificazione.

Analizzata, pertanto, la relazione illustrativa redatta dai membri del Tavolo Tecnico sottoscritta in data 08.01.2021 e riportata in allegato A alla presente, che dopo un'analisi del territorio urbano e dello strumento urbanistico vigente (PUG 2009) ha proposto alcuni criteri di determinazione dei valori delle aree edificabili, aggiuntivi a quelli attualmente in vigore, al fine di ricondurre i valori delle stesse ad una maggiore aderenza alla reale capacità edificatoria.

I suddetti criteri, elencati in allegato 1 alla Relazione, sono di seguito riportati:

<<Criterio 1 – Minore dotazione di standard e urbanizzazioni primarie

Si sono individuate quattro fasce di territorio parallele alla costa ciascuna con una aliquota di riduzione crescente man mano che ci si allontana dalla stessa. I confini delle suddette fasce territoriali sono individuati dalla rete ferroviaria, la SS.16 bis, Via Duchessa d'Andria – Via I Capiro e le SP 13 e 168 applicando una aliquota di riduzione da 0 al 25%, in funzione della fascia di appartenenza (si veda allegato 1).

Inoltre, si è individuata una quinta porzione di territorio denominata “Periferie del PUG” che ricomprende al suo interno le microzone C2a, C2b, C4, C11, D3b e l'area ovest del Carcere

(Maglie D1e -5 -6- 7-8, Ds.ad/9-10-11-14-15, D1/20). Per questa porzione di territorio si propone una aliquota di riduzione del 30%.

Infine, si propone una riduzione specifica pari al 35% per le zone ZRT e AS.

Critério 2 – Dimensioni del comparto con obbligo di PUE

Si propone una aliquota di riduzione variabile dallo 0% al 35% in funzione della superficie del comparto. A tale scopo i Comparti sono classificati con l'attribuzione di una "taglia"

... da XXS a XXL; si applica la riduzione in relazione all'ampiezza della maglia (vedi allegato I relazione).

Critério 3 – Presenza di Vincolo Idrogeologico PAI – ADB

Sono stati individuati i Comparti su cui grava la presenza di un vincolo idrogeologico PAI (Cp/2, Cp/4, Cp/6, Cp7, Cp11 e Cp/43) e per ciascuno di essi è stata calcolata l'incidenza della superficie interessata dal vincolo rispetto a quella complessiva del comparto. In funzione di tale incidenza (con un coefficiente moltiplicativo pari a 0,5 e arrotondando il valore all'intero) si sono attribuite le relative aliquote di riduzione che variano dal 10% al 29% per i suoli facenti parte di comparti interessati da detti vincoli.

Per i suoli ad intervento diretto e quindi non ricompresi all'interno dei Comparti di cui sopra, l'aliquota di riduzione sarà calcolata in funzione dell'incidenza della superficie interessata dal vincolo rispetto a quella complessiva del suolo in questione. In funzione di tale incidenza (con un coefficiente moltiplicativo 0,5 e arrotondando il valore all'intero) il contribuente potrà calcolare la relativa aliquota di riduzione spettante.

Critério 4 – Presenza di ulteriori vincoli diversi da quello idrogeologico

Analogamente a quanto esposto al criterio precedente per tutti i suoli compresi all'interno di Comparti edificatori sui quali Comparti grava un qualsivoglia vincolo di inedificabilità parziale o assoluta (ad esempio Art. 142 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio – Territori Costieri entro i 300 m, fasce di rispetto da vincoli puntuali, fasce di rispetto stradale e ferroviarie, fascia di rispetto cimiteriale, cave con profondità maggiore o uguale a 5m dalla viabilità più vicina...) si propone una aliquota di riduzione calcolata in funzione dell'incidenza della superficie interessata dal vincolo rispetto a quella complessiva del comparto. In funzione di tale incidenza (con un coefficiente moltiplicativo 0,5 e arrotondando il valore all'intero) il contribuente potrà calcolare la relativa aliquota di riduzione spettante.

Si propone, infine, che tale riduzione venga applicata anche per i suoli non ricompresi all'interno di Comparti edificatori, con la differenza che in tal caso l'aliquota di riduzione sia calcolata in funzione dell'incidenza della superficie interessata dal vincolo rispetto a quella complessiva del suolo in questione. In funzione di tale incidenza (con un coefficiente

moltiplicativo 0,5 e arrotondando il valore all'intero) il contribuente potrà calcolare la relativa aliquota di riduzione spettante.

Tali riduzioni si intendono come aggiuntive rispetto a quelle già previste dall'Ing. dell'Oglio, che sono attualmente in uso. Per non gravare oltremodo sugli equilibri del bilancio comunale, il Tavolo Tecnico ha convenuto sull'opportunità di prevedere comunque una aliquota massima di riduzione pari al 50%, da applicarsi in presenza di una sommatoria più elevata delle singole aliquote godibili. L'applicabilità della riduzione dovrà essere certificata da tecnico abilitato che asseveri la rispondenza ai criteri di cui sopra.>>

Preso atto della persistente crisi economica, amplificata dalla pandemia iniziata nei primi mesi del 2020 a causa del virus Covid 19, attualmente ancora in atto, che ha pesantemente influito sulla situazione economica e occupazionale del territorio, con la perdita di numerosi posti di lavoro e chiusura di diverse attività imprenditoriali.

Considerato che ai sensi dell'art. 8, comma 2, del vigente Regolamento di disciplina dell'IMU, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 68 del 10.9.2020, al solo fine di semplificare gli adempimenti a carico del contribuente e per orientare l'attività di controllo degli uffici, la Giunta Comunale approva, periodicamente e per zone omogenee, i valori di riferimento delle aree edificabili site nel territorio comunale.

Esaminata la relazione predisposta dal Tavolo Tecnico, si ritengono applicabili le riduzioni previste dal:

- **Criterio n. 1 - Minore dotazione di standard e urbanizzazione primaria** -, in base al quale sono state individuate quattro fasce così come determinate nell'allegato II alla Relazione, ma nella FASCIA 4 è stata ricompresa anche l'area ricadente nel PUG in zona AL - microzona C/10 del foglio 75, con aliquota di riduzione che varia da 0% a 25%.

Si propone inoltre di applicare la riduzione del 25%, non solo per l'area ovest del Carcere (Maglie D1e -5 -6- 7-8, Ds.ad/9-10-11-14-15, D1/20), ma per tutte le aree ricadenti nel vigente PUG in zona D – Produttiva, definendola “Zona Produttiva”, a prescindere dalla fascia di appartenenza e precisando che, le riduzioni all'interno dello stesso criterio non sono cumulabili tra loro.

La zona definita “Periferie del PUG” sarà costituita dalle aree ricadenti nelle microzone C2a, C2b e C4, a cui potrà essere applicata una riduzione del 30%.

Le aree ricadenti in zona AS e ZRT ricadendo nelle FASCE 3 e 4, alle quali spetta una riduzione che varia dal 20% al 25%, considerando che nella “Tabella Unica dei valori delle aree fabbricabili al 01/01/2010” dette aree scontano già una riduzione del 35%, in quanto soggette a PUE, sommando le due riduzioni si raggiunge la riduzione massima applicabile del 50%.

Si evidenzia in merito che, rispetto alla proposta ricevuta dal Tavolo Tecnico, sono state

ampliate le fasce di riduzione, attuando un criterio uniforme per i terreni ricadenti in area D produttiva, evitando una sperequazione di riduzione per aree aventi la stessa destinazione urbanistica.

Le singole riduzioni previste all'interno del **Criterion n. 1** non sono cumulabili tra loro, resta salva la cumulabilità con le riduzioni già vigenti e quelle del **Criterion n. 2**, sempre nel limite massimo complessivo del 50%.

- **Criterion n. 2 - Dimensioni Comparto con obbligo di PUE** -, si applicano le riduzioni così come specificato nell'Allegato I alla Relazione Tecnica.

- **Criteria n. 3 e 4.**

Diversamente, non si ritengono applicabili i criteri indicati ai punti 3 e 4 della Relazione Tecnica, in quanto il meccanismo di riduzione, non solo rende complessa la fase di verifica, ma soprattutto, gli effetti dei vincoli avrebbero una incidenza sulla capacità edificatoria dei terreni diversa a seconda delle particolarità urbanistiche del terreno e della sua localizzazione, ciò creerebbe una oggettiva difficoltà nell'adottare un criterio univoco di valutazione.

Ad esempio: le aree interessate dal vincolo idrogeologico PAI e/o da altri vincoli, che ricadono in comparti soggetti a PUE, possono perequare la volumetria espressa all'interno dell'area dell'intero comparto, senza perdere la propria capacità edificatoria a causa del vincolo; in tali particolari situazioni, il contribuente potrà comunque avvalersi degli istituti deflattivi del contenzioso (autotutela, accertamento con adesione, ecc.), definendo in contraddittorio con l'Ufficio l'eventuale incidenza del vincolo.

Ritenuto che le predette riduzioni sono cumulabili con quelle già stabilite dalla "Tabella Unica dei valori delle aree fabbricabili al 01/01/2010", nel limite massimo complessivo del 50% di riduzione applicabile alle singole fattispecie.

Preso atto che ai sensi dell'art.49 del D.Lgs n.267/2000, come da allegato prospetto, sono stati espressi i pareri attestanti la regolarità tecnica e contabile.

Con voti unanimi e favorevoli, resi ai sensi di legge dagli aventi diritto

DELIBERA

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.

1. **Di confermare** i valori base di riferimento delle aree edificabili come da Tabella Unica dei valori (Allegato B) adottati con Delibera di Giunta Comunale n. 98 del 24.06.2010, comprese le riduzioni ivi previste.
2. **Di approvare** le ulteriori riduzioni sui valori delle aree edificabili come di seguito specificate:

Criterio 1 – Minore dotazione di standard e urbanizzazioni primarie**Riduzione %**

FASCIA 1	COSTA - FERROVIA	0%
FASCIA 2	FERROVIA – STATALE 16 BIS	15%
FASCIA 3	STATALE 16 BIS – VIA DUCHESSA D’ANDRIA - VIA	20%
FASCIA 4	CAPIRRO I°	25%
Zona	VIA DUCHESSA D’ANDRIA- SP. 13 – SP 168 (*)	25%
Produttiva	AREE RICADENTI IN ZONA D - Produttiva	30%
Periferie del PUG	PERIFERIE DEL PUG (C2a, C2b, C4)	

*(comprendendo anche la zona ricadente nel PUG in zona AL - microzona C/10 del foglio 75)

specificando che le singole riduzioni previste all’interno del criterio sono alternative tra loro.

Criterio 2 – Dimensioni comparto con obbligo di PUE**Riduzione %**

XXS	COMPARTI CON SUPERFICIE MINORE DI 30.000 MQ	0%
XS	COMPARTI CON SUPERFICIE COMPRESA TRA 30.000	10%
S	E 50.000 MQ	15%
M	COMPARTI CON SUPERFICIE COMPRESA TRA 50.000	20%
L	E 100.000 MQ	25%
XL	COMPARTI CON SUPERFICIE COMPRESA TRA 100.000	30%
XXL	E 150.000 MQ	35%
	COMPARTI CON SUPERFICIE COMPRESA TRA 150.000	
	E 200.000 MQ	
	COMPARTI CON SUPERFICIE COMPRESA TRA 200.000	
	E 250.000 MQ	
	COMPARTI CON SUPERFICIE MAGGIORE DI 250.000	
	MQ	

- Di precisare** che le riduzioni di cui sopra sono cumulabili a quelle stabilite dalla Tabella Unica Valori, di cui all’allegato B, fermo restando il limite complessivo del 50% (Riduzioni Tabella Unica Valori + Riduzioni tavolo tecnico Criteri 1 e 2).
- Di confermare** quanto riportato nella “Tabella Unica dei valori delle Aree Fabbricabili al 01/01/2010” (allegato B), sicché i fattori correttivi di riduzione decadranno al momento del rilascio del Permesso di Costruire e/o dell’approvazione del PUE, così come saranno applicati i coefficienti correttivi di incremento dei valori base, come di seguito specificati, giusta Tabella Unica Valori (Allegato B):

- Suoli non soggetti a PUE ed in possesso del Permesso di Costruire o equivalente + 20%
- Suoli soggetti a PUE ed in possesso di Piano Urbanistico esecutivo approvato + 20%
- Suoli soggetti a PUE ed in possesso del Permesso di Costruire o equivalente + 40%.

5. **Che** le riduzioni dei valori delle aree edificatorie, introdotti con il presente provvedimento, sono da considerarsi applicabili per l'anno di imposta 2021 e successivi, sino a seguenti deliberazioni in merito e non sono da considerarsi retroattive.
6. **Di dare indirizzo** al Dirigente dell'Area Urbanistica affinché proceda, entro il termine previsto per il pagamento del saldo IMU 2021 (16/12/2021), alla revisione ed aggiornamento della Tabella Unica Valori, alla luce delle disposizioni di cui alla presente deliberazione.
7. **Di tramettere** la presente deliberazione al Dirigente Area IV Urbanistica, Demanio e Ambiente del Comune di Trani.
8. **Di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'ex art. 134 comma 4 del D.Lgs N°267/2000.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 104**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tributi**

Oggetto: **MODIFICA DEI VALORI MINIMI DI STIMA UNITARI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA IMU ANNO DI IMPOSTA 2021.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tributi)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 20/05/2021

Il Responsabile di Settore
DOTT. VINCENZO COLUCCI

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 20/05/2021

Responsabile del Servizio Finanziario
DOTT. VINCENZO COLUCCI

DELIBERA N. 57 DEL 20/05/2021

Il presente verbale è stato approvato e sottoscritto nei modi di legge.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Angelo Lazzaro

IL SINDACO
Avv. Amedeo Bottaro

Il Segretario, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è stata dichiarata con esecutività Immediata

Trani, 20/05/2021

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Angelo Lazzaro

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

Amedeo Bottaro;1;8955423
Francesco Angelo Lazzaro;2;11849832

DELIBERA N. 57 DEL 20/05/2021

IL SEGRETARIO GENERALE

ATTESTA

che la presente deliberazione è affissa all'Albo Pretorio dal 26/05/2021 al 10/06/2021 per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, 1° comma, del T.U.E.L. approvato col D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Trani, 26/05/2021

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
Delcuratolo Debora

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art .20 e 21 D.lgs 82/2005 da:

Debora Delcuratolo;1;11535253