



COMUNE DI CONTRADA

PROVINCIA DI AVELLINO

Via Luigi Bruno, n. 79 – 83020 Contrada (AV)
C. F. 80001930645 – P. IVA 00280880642
Email: protocollo@comune.contrada.av.it
PEC: protocollo.contrada@asmepec.it

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 2 del 03-04-2025

Oggetto: VALORE VENALE AREE FABBRICABILI ANNO 2025 AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU). DETERMINAZIONI

L'anno duemilaventicinque il giorno tre del mese di aprile alle ore 16:03, nella sala adibita a sede delle adunanze consiliari, in via Roma, presso l'Istituto Comprensivo “**Antonio Ammaturo**”, convocato nei modi di legge, si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione Ordinaria in Prima convocazione in seduta Pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica:

PASQUALE DE SANTIS	P	MOLLIKA MARIA PIA	P
ANGELO IANNACCONE	P	CUCCINIELLO LOREDANA	P
GIOVANNI NICOLINO	P	MANZIONE NICOLA	P
GUERRIERO MARIKA	P	GOIONE ANTONIO	P
BALSAMO FRANCESCO	P	GAETA ROSALIA	P
IANNACCONE ANGELA	P		

ne risultano presenti n. 11 e assenti n. 0.

Assume la presidenza BALSAMO FRANCESCO in qualità di assistita dal Segretario Comunale Dott.ssa TORRACA MARGHERITA.

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICO/AMMINISTRATIVO

Il Responsabile del Servizio interessato, in ordine alla Regolarità tecnica della deliberazione in oggetto indicata, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 Bis, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 si esprime parere **Favorevole**.

Contrada (AV), 03-04-2025

Il Responsabile del Settore
f.to Arch. Arch. Domenico Marmorino

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

VISTA la suesesa deliberazione esprime parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Contrada (AV),

Il Responsabile del Servizio Finanziario
f.to Dott. Dott. Vittorio Marino

Relaziona sull'argomento il Responsabile dell'UTC Arch.Marmorino.

Prende la parola il Consigliere Manzione affermando che sono sicuramente giuste tutte le modifiche regolamentari in favore dei cittadini. Sostiene, però, che fino ad oggi le zone C del PUC hanno avuto dei valori venali più alti per cui si è creata una disparità nella popolazione. Chiede che l'Amministrazione si impegni a restituire la differenza a chi ha precedentemente pagato a far data dall'approvazione del PUC. A questo impegno condiziona il voto favorevole alla presente proposta.

Risponde il Sindaco che tale restituzione non è possibile e che la modifica dei valori è scaturita dalle mutate norme e condizioni rispetto al passato.

Il Consigliere Manzione prende atto di quanto detto dal Sindaco ed afferma che, a suo avviso, in passato è stato fatto un errore di valutazione.

Interviene l'Arch.Marmorino affermando che non c'è stato alcun errore.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSI gli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 e l'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni con la legge 22 dicembre 2011 n. 214, con i quali è stata istituita l'imposta municipale propria, con anticipazione, in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012 e fino al 2014, in tutti i Comuni del territorio nazionale;

VISTO il successivo comma 3 dello stesso articolo 13, il quale dispone che «*la base imponibile dell'Imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504*»;

CONSIDERATO che, sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative dell'imposta municipale propria con riferimento ai terreni fabbricabili dovranno essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

VISTO

- che sono considerati, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti da soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9 del D.Lgs. n. 504/92 (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;
- che, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 504/92 – in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della Legge 457/1978 – la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera;
- che, altresì, l'art. 11 *quaterdecies* comma 16 D.L. 30 settembre 2005 n. 203, convertito in L. 2 dicembre 2005 n. 248, dispone che «*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 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»;

- che per i fabbricati ed i terreni agricoli, laddove non esentati per legge, la base imponibile è il valore determinato in relazione alla rendita catastale e al reddito dominicale e quindi a dati certi;
- che l'art. 5, comma 5° del D.Lgs. n. 504/92 fissa i criteri di determinazione di area fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili il cui valore impositivo ai fini I.C.I./IMU 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.

RICHIAMATO in tal senso l'art. 59, comma 1, lettera g) D.Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, il quale dispone che *«con regolamento adottato a norma dell'articolo 52, i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, 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»;*

RITENUTO opportuno per l'anno 2025 provvedere alla conferma dei valori venali delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica, così come aggiornati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 24.05.2011 e di anno in anno sempre confermati, sottolineando nel contempo che i valori individuati sono considerati valori minimi, applicabili esclusivamente per le verifiche relative all'imposta comunale sugli immobili da parte dell'Ufficio Tributi e che quindi non sono vincolanti e che, qualora il contribuente abbia dichiarato il valore delle aree fabbricabili in misura superiore ai valori determinati nella deliberazione della Giunta, al contribuente non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata;

PRECISATO che il provvedimento comunale di approvazione dei valori delle aree fabbricabili è un provvedimento indicativo che individua i valori medi espressi nel tempo dal mercato in relazione alle diverse tipologie di aree edificabili, rispettando il criterio del valore venale previsto dal D.Lgs. n. 504/92, che non comporta una valutazione fissa ed astratta del valore dell'area, ma che consente di attribuire al terreno edificabile il suo valore di mercato, adeguando la valutazione alle specifiche condizioni di fatto del bene e, quindi, anche alle più o meno rilevanti probabilità di rendere attuali le potenzialità edificatorie dell'area;

VISTO il Decreto del Ministero dell'Interno del 24 dicembre 2024 (pubblicato sulla G.U. n. 2 del 3 gennaio 2025) che ha prorogato al 28 febbraio 2025 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2025/2027 da parte degli Enti Locali, di cui all'art. 151 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.lgs. n. 267/2000;

VISTO il REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 29.09.2020;

VISTO

- il D.Lgs. n. 504/1992;
- il D.Lgs. n. 446/1997;

VISTO il Testo Unico Enti Locali, approvato con il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

ATTESO che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 28.10.2021, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale e la VAS ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e del Regolamento per il Governo del Territorio n. 5/2011 comprensivo dei relativi studi tematici, geologico ed agronomico composto dagli elaborati da ultimo aggiornati con deliberazione della Giunta Comunale n. 16 del 02.02.2021;

VISTA la delibera di G.C. n.111 del 19.11.2024;

ACQUISITO, in ordine alla regolarità tecnica, il parere favorevole del Responsabile del Settore Tecnico-Manutentivo, Arch. Domenico Marmorino, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

ACQUISITO, in ordine alla regolarità contabile, il parere favorevole del Responsabile del Settore Economico-Finanziario, Dott. Vittorio Marino, reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

CON N. 8 VOTI Favorevoli e N. 3 Astenuti (Consiglieri Manzione, Goione e Gaeta) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

per quanto in premessa motivato e che qui si dà per integralmente trascritto

- 1. di approvare**, per quanto espresso in narrativa, i seguenti nuovi valori venali delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica per l'anno 2025:

ZTO B	Ambito Edificato Residenziale non storico	€/mq	55,00
ZTO Bs	Ambito Edificato Residenziale non storico sottoposta a vincolo idrogeologico	€/mq	50,00
ZTO C	Ambito di nuova edificazione residenziale	€/mq	60,00
ZTO D1	Are P.I.P. da riqualificare e/o integrare	€/mq	30,00
ZTO D2	Ambito produttivo – artigianale da integrare	€/mq	30,00
ZTO H1	Ambito di nuova edificazione commerciale	€/mq	30,00

ZTO T1	Ambito turistico – ricettivo esistente	€/mq	45,00
ZTO F3	Verde attrezzato esistente di proprietà pubblica	€/mq	5,00
ZTO F4	Verde attrezzato di progetto	€/mq	5,00
ZTO F5	Verde attrezzato esistente di proprietà privata	€/mq	5,00
ZTO F6	Attrezzature di interesse comune esistenti	€/mq	30,00
ZTO F7	Attrezzature di interesse comune di progetto	€/mq	30,00
ZTO F8	Parcheggi esistenti	€/mq	10,00
ZTO F9	Parcheggio di progetto	€/mq	10,00

2. **di dare atto** che la zona ZTO C rispetto l'anno precedente è passata da € 90,00 ad € 60,00 in quanto ci si è reso conto del reale valore delle aree e per non creare troppo differenza dalle zone ZTO B e ZTO Bs;
3. **di dare atto** infine che il presente provvedimento costituisce allegato al Bilancio di Previsione 2024/2026 in conformità a quanto dispone l'art. 172 comma 1 lettera e) del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;
4. **di rendere**, con N. 8 VOTI Favorevoli e N. 3 Astenuti (Consiglieri Manzione, Goione e Gaeta) il presente atto immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to BALSAMO FRANCESCO

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa TORRACA MARGHERITA

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1 della Legge n. 267/2000.
Li, 08-04-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa TORRACA MARGHERITA

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dall'art. 134, comma 4 della Legge n. 267/2000.
Li, 03-04-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Dott.ssa TORRACA MARGHERITA

È copia conforme all'originale.
Li, 08-04-2025

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa TORRACA MARGHERITA