



# COMUNE DI MARANO DI NAPOLI

Città Metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

Numero 12 del 14. 03.2024

Oggetto: Valore delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta unica comunale -IMU Anno 2024 -

L'anno 2024 giorno **quattordici** del mese di **Marzo** alle ore **13:35** nella sede municipale si è riunita la Giunta Comunale, nelle forme di legge, nelle persone dei sigg.ri:

| COGNOME    | NOME       | QUALIFICA    | P | A |
|------------|------------|--------------|---|---|
| MORRA      | Matteo     | Sindaco      | X |   |
| CARANDENTE | Luigi      | Vice Sindaco | X |   |
| BOCCHETTI  | Carmela    | Assessore    | X |   |
| CARANDENTE | Carmine    | Assessore    | X |   |
| LIBERTI    | Giuseppina | Assessore    | X |   |
| POLICHETTI | Gennaro    | Assessore    | X |   |
| RUSSO      | Concetta   | Assessore    | X |   |
| VARRIALE   | Paolo      | Assessore    | X |   |

Il Presidente constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sulla proposta di cui all'oggetto.

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott.ssa Giovanna Imperato

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE** **per la Giunta Comunale**

**Il Responsabile del Settore Urbanistica, ing. Angelo Martino**, in ragione del Decreto della Commissione Straordinaria n. 01 del 17/01/2023, propone quanto segue.

### **Premesso:**

- Che in base al Decreto Legislativo n. 504/1992, richiamato dall'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito nella Legge n. 214/2011, sono assoggettati all'IMU i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
- Che ai sensi dell'art. 5, comma 5, del suddetto D.lgs. n. 504/1992, per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio di ciascun anno d'imposta, in considerazione della zona territoriale di ubicazione, dell'indice di edificabilità, della destinazione d'uso consentita, degli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- Che nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area (anche se non edificabile), di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge n. 457/1978 (oggi disciplinate dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata comunque fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
- Che la normativa vigente in materia, nonché l'orientamento giurisprudenziale consolidatosi sul punto dispongono che un'area è da considerare edificabile e, quindi, assoggettabile all'IMU assumendo il suo valore venale in comune commercio, 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.
- Che all'art. 8 del regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU attualmente in vigore, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 23/06/2020 è previsto che la Giunta Comunale determini periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili allo scopo di indirizzare i contribuenti e ridurre l'insorgenza del contenzioso.

### **Preso atto:**

- Che nell'annualità 2014 si riteneva opportuno rivedere i valori precedentemente vigenti, desunti dalla deliberazione di G.C. n. 34 del 29/10/2012, alla luce anche della crisi nel mercato edilizio. Pertanto, la revisione dei valori venali delle aree edificabili veniva effettuata al fine di renderli il più possibile congrui alla realtà immobiliare presente sul territorio comunale, in particolare prevedendo delle decurtazioni sui valori individuati nell'anno 2009, fino ad oggi riproposti.
- Che in fase di predisposizione della presente deliberazione e degli atti allegati alla stessa, che ne formano parte integrante e sostanziale, sono state considerate tutte le informazioni, dati ed esperienze acquisite dall'Ufficio impositore, nonché dall'Area Tecnica per quanto concerne le valutazioni di rito, con l'applicazione della precedente deliberazione di G.C., valevole ai fini I.C.I., ritenendo ancora attuali i valori desunti nella precedente

Deliberazione, anche sulla scorta della mordente crisi economica con pesanti ricadute nel settore immobiliare.

**Accertato:**

- Che sulla base dei criteri sopraesposti, si ritiene opportuno confermare per l'anno di imposta 2024, i valori precedentemente stabiliti nella deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 29/09/2014, ottenuti utilizzando i valori indicati nella precedente tabella dei valori ICI 2009, con le decurtazioni di cui alla tabella specificata ed allegata alla Deliberazione G.C. succitata, **ovvero quelli riportati nella tabella seguente:**

| DATI GENERALI    |             |             |              |            |            |            |              |              |              |             |              |            |
|------------------|-------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|
| Ubicazione       | Varie       | Varie       | Varie        | Varie      | Varie      | Varie      | Varie        | Varie        | Varie        | Varie       | Varie        | Varie      |
| Zona di PRG      | da B1 a B4  | da B5 a B17 | da B18 a B21 | da C1 a C4 | da C5 a C8 | C9         | da C10 a C11 | da C12 a C13 | da C14 a C16 | C17         | da C18 a C22 | D          |
| Valore dell'area | 302.25 €/mq | 183.20 €/mq | 48.00 €/mq   | 68.00 €/mq | 59.50 €/mq | 68.00 €/mq | 59.50 €/mq   | 137.70 €/mq  | 153.00 €/mq  | 194.00 €/mq | 144.00 €/mq  | 40.00 €/mq |

**Ritenuto** opportuno provvedere in merito a quanto innanzi esposto;

**Visti** gli artt. 2, comma 1, lettera b), e 5, commi 5 e 6, del D. Lgs. n. 504/1992, istitutivo dell'I.C.I. e vevole anche ai fini IMU;

**Visto** l'art. 36 del D.L. n. 223/2006, convertito nella Legge n. 248/2006;

**Visto** il vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU.

**PROPONE DI DELIBERARE**

Per quanto esposto in premessa, che qui si intende per riportato di:

1. **Confermare** anche per l'anno di imposizione 2024, i valori delle aree fabbricabili, ai fini IMU, **riportati nella tabella seguente:**

| DATI GENERALI    |             |             |              |            |            |            |              |              |              |             |              |            |
|------------------|-------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|
| Ubicazione       | Varie       | Varie       | Varie        | Varie      | Varie      | Varie      | Varie        | Varie        | Varie        | Varie       | Varie        | Varie      |
| Zona di PRG      | da B1 a B4  | da B5 a B17 | da B18 a B21 | da C1 a C4 | da C5 a C8 | C9         | da C10 a C11 | da C12 a C13 | da C14 a C16 | C17         | da C18 a C22 | D          |
| Valore dell'area | 302.25 €/mq | 183.20 €/mq | 48.00 €/mq   | 68.00 €/mq | 59.50 €/mq | 68.00 €/mq | 59.50 €/mq   | 137.70 €/mq  | 153.00 €/mq  | 194.00 €/mq | 144.00 €/mq  | 40.00 €/mq |

2. **Dare atto** che il presente provvedimento, preliminare all'approvazione del bilancio di previsione 2024, sarà allegato allo stesso ai sensi dell'art. 172 del D.lgs. 267/2000;

3. **Trasmettere** la presente deliberazione al Dirigente Area Economica Finanziaria, Settore Tributi per gli adempimenti consequenziali;

4. **Dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

IL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA  
Ing. Angelo Martino

## LA GIUNTA COMUNALE

**Vista** ed esaminata la proposta a firma del Responsabile del Settore Urbanistica come innanzi formulata

**Visto** il Decreto Legislativo n. 267/00 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 48 in merito alla competenza all'assunzione del presente Atto;

**Visto** lo Statuto dell'Ente;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi a norma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 allegati al presente atto;

**Ritenuto** di dover approvare la proposta di cui sopra;

Con voto unanime e favorevole, espressa nei modi e nelle forme di legge

### DELIBERA

1. **Confermare** anche per l'anno di imposizione 2024, i valori delle aree fabbricabili, ai fini IMU, riportati nella tabella seguente:

| DATI GENERALI    |             |             |              |            |            |            |              |              |              |             |              |            |
|------------------|-------------|-------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------|
| Ubicazione       | Varie       | Varie       | Varie        | Varie      | Varie      | Varie      | Varie        | Varie        | Varie        | Varie       | Varie        | Varie      |
| Zona di PRG      | da B1 a B4  | da B5 a B17 | da B18 a B21 | da C1 a C4 | da C5 a C8 | C9         | da C10 a C11 | da C12 a C13 | da C14 a C16 | C17         | da C18 a C22 | D          |
| Valore dell'area | 302.25 €/mq | 183.20 €/mq | 48.00 €/mq   | 68.00 €/mq | 59.50 €/mq | 68.00 €/mq | 59.50 €/mq   | 137.70 €/mq  | 153.00 €/mq  | 194.00 €/mq | 144.00 €/mq  | 40.00 €/mq |

2. **Dare atto** che il presente provvedimento, preliminare all'approvazione del bilancio di previsione 2024, sarà allegato allo stesso ai sensi dell'art. 172 del D.lgs 267/2000;
3. **Trasmettere** la presente deliberazione al Dirigente Area Economica Finanziaria, Settore Tributi per gli adempimenti consequenziali;
4. **Dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000 con separata ed unanime votazione.

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI  
Città Metropolitana di Napoli

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Proponente: Responsabile del Settore Urbanistica

Oggetto: VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA UNICA COMUNALE –  
IMU ANNO 2024

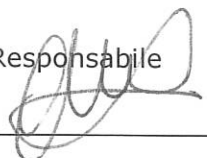

Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/00, che testualmente recita:

1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.

2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze.

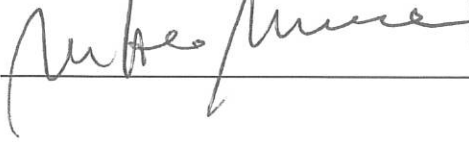
3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono il parere di cui al seguente prospetto:

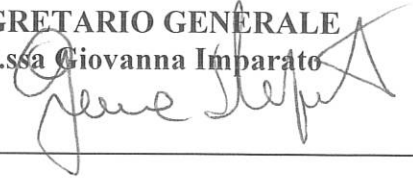
|   |   |
|---|---|
| <p>IL RESPONSABILE AREA<br/>Settore Urbanistica<br/>Ing. Angelo Martino</p>               | <p>Il sottoscritto Responsabile dichiara che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo stesso ed al responsabile del procedimento ove diverso dal sottoscritto ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990.</p> <p>Per quanto concerne <b>la regolarità tecnica</b> esprime parere:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE                      <input type="checkbox"/> NON FAVOREVOLE<br/>per il seguente motivo.....</p> <p>Data _____</p> <p style="text-align: right;">Il Responsabile<br/></p>  |
| <p>IL RESPONSABILE AREA<br/>Servizi economico-finanziario<br/>Dott. Renato Spedaliere</p> | <p>Il sottoscritto Responsabile servizi finanziari dichiara che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo stesso ed al responsabile del procedimento ove diverso dal sottoscritto ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 241/1990.</p> <p>Per quanto concerne <b>la regolarità contabile</b> esprime parere:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FAVOREVOLE                      <input type="checkbox"/> NON FAVOREVOLE<br/><del>che attesta la correttezza</del><br/><del>amministrativa</del> per il seguente motivo.....</p> <p><input type="checkbox"/> atto che non necessita di parere contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e /o su patrimonio dell'Ente.</p> <p>Data _____</p> <p style="text-align: right;">Il Responsabile<br/></p> |

Il presente verbale viene così sottoscritto:

**IL SINDACO**  
dott. Matteo Morra



**IL SEGRETARIO GENERALE**  
dott.ssa Giovanna Imperato



### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

IL SOTTOSCRITTO RESPONSABILE ALBO PRETORIO ON LINE ATTESTA CHE

La presente deliberazione viene affissa a questo Albo Pretorio on line, ai sensi della normativa vigente, per quindici giorni consecutivi, a decorrere dal 20-03-2021

Marano di Napoli, li

20-03-2021



**Il Responsabile**



### CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ/ESEGUIBILITÀ

Il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio, Visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

- ( ) diviene esecutiva, ai sensi del disposto di cui all'art. 134- comma 3 – del D.Lgs 267/00, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione on.line.
- è immediatamente eseguibile, ai sensi del disposto di cui all'art.134, comma 4 – del D.Lgs. 267/00.



**Il Responsabile**



### CONFORMITÀ

Per copia conforme all'originale, agli atti dell'Ufficio di Segreteria Generale

Marano, li

**Il Responsabile**