



**COMUNE DI FRAGAGNANO**  
*PROVINCIA DI TARANTO*

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**COPIA**

Comunicazione ai Capigruppo Consiliari  
il 29/11/2022 Nr. Prot. 12.300

**OGGETTO:**  
**ADEGUAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2023**

**Nr. Progr. 208**  
Data 29/11/2022  
Seduta Nr. 59  
Proposta 217  
SETTORE LAVORI  
PUBBLICI

L'anno DUEMILAVENTIDUE questo giorno VENTINOVE del mese di NOVEMBRE alle ore 13:30 convocata con le prescritte modalità, Solita sala delle Adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

<b>Cognome e Nome</b>	<b>Qualifica</b>	<b>Presenza</b>	
FISCHETTI Giuseppe	SINDACO	Presente	
Bisanti Serena	ASSESSORE	Presente	
Traetta Lucia	ASSESSORE	Presente	
Cannarile Massimiliano	ASSESSORE	Presente	
Galeone Antonio	ASSESSORE	Presente	
<b>Totale Presenti</b>	<b>5</b>	<b>Totale Assenti</b>	<b>0</b>

**Assenti giustificati i signori:**

Nessun convocato risulta assente giustificato

**Assenti NON giustificati i signori:**

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Marianunzia Margherita.

In qualità di SINDACO, il Sig. FISCHETTI GIUSEPPE assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

ADEGUAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2023

LA GIUNTA COMUNALE

**VISTO** l'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, ed in particolare:

- ❖ Il comma 738, a mente del quale *"...A decorrere dall'anno 2020, l'imposta unica comunale di cui all'articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783 ..."*;
- ❖ Il comma 741, lett. d) a mente del quale *"...per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 ..."*;
- ❖ Il comma 746, a mente del quale *"...Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata 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 ..."*

**CONSTATATO** che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri e delle indicazioni da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile, il quale deve essere di volta in volta determinato in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area;

**ATTESO** che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali, in assenza di parametri forniti dal Comune, sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale del terreno;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente la individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito, il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

**VISTI** gli articoli 3, 23 e 97 della Costituzione nonché la legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto dei diritti del contribuente), che impongono alla pubblica amministrazione di improntare il rapporto con il contribuente ai principi di collaborazione, correttezza, buona fede, semplificazione e trasparenza;

**RITENUTO** quindi opportuno in attuazione dei citati principi di correttezza, collaborazione, semplificazione e buona fede, procedere alla individuazione di valori venali in comune commercio delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Propria per l'anno **2023**, aventi la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte del Comune;

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 208 DEL 29/11/2022

**RICHIAMATO** l'art. 3, comma 1, del Regolamento per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 in data 25.06.2020 e succ. mod. e integ., esecutiva ai sensi di legge, il quale attribuisce alla Giunta Comunale la facoltà di determinare, per zone omogenee, i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

**VISTA** l'allegata tabella predisposta dall'UTC, con la quale sono stati determinati i valori di mercato delle aree fabbricabili per l'anno **2023**;

**VISTA** la Deliberazione della G.C. n. **160** del **10.12.2021** con la quale si aggiornavano per l'anno **2022** i valori specifici (€/mq) delle aree edificabili;

**VISTO** il calcolo effettuato in data **22.11.2022** dall'Ufficio Tecnico Comunale, con il quale è stato determinato il valore delle singole aree fabbricabili comprese nel territorio del Comune di Fragagnano per l'anno **2023**, mediante adeguamento all'indice ISTAT pari al **1,088%** (anno 2022: dal 01.01.2022 al 31.10.2022);

**RITENUTO** necessario eseguire la nuova determinazione del valore;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** il Regolamento Comunale di Contabilità;

**VISTI** i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm. e ii.;

**VISTO** il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm. e ii.;

**CON VOTI unanimi espressi in forma palese,**

### DELIBERA

**1) Di dare atto** che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente dispositivo e, pertanto, si intendono qui integralmente riportate;

**2) di approvare**, per le motivazioni esposte in premessa ed ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738 e ss., della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili per l'anno **2023**, così come risultano dall'allegata tabella che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

**3) di dare atto che** i valori di cui al precedente punto 1):

- hanno la sola funzione di orientare il contribuente, facilitando l'individuazione del valore in comune commercio dei terreni edificabili e, di conseguenza, la determinazione della base imponibile dell'imposta;
- non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del Comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducono alla determinazione di una base imponibile superiore;

**4) di assicurare**, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori delle aree fabbricabili ai fini del pagamento dell'imposta municipale propria.

e inoltre, stante l'urgenza di procedere, con votazione unanime e palese

**DELIBERA**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 208 DEL 29/11/2022

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

**SCHEDA RIEPILOGATIVA**

ADEGUAMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI		PER L'ANNO 2023
(INDICE DI RIVALUTAZIONE ISTAT: <b>1,088</b> DAL 01.01.2022 AL 31.10.2022)		
AREE FABBRICABILI		
Zona Urbanistica P.U.G.	Valore Aree Edificabili valido per l'anno <b>2022</b> (€/mq)	Valori Aree Edificabili determinate al 31.10.2022 con aggiornamento variazione Istat dello 1,088% Validi per l'anno <b>2023</b> (€/mq)
<b>Ba</b>	153,18	<b>166,66</b>
<b>Bb</b>	111,66	<b>121,48</b>
<b>Bb</b> (aree fondiarie ERS)	56,16	<b>61,11</b>
<b>Bb</b> (vincolata S. Sofia)	56,16	<b>61,11</b>
<b>Bb1</b>	56,16	<b>61,11</b>
<b>B1</b>	112,33	<b>122,21</b>
<b>B1</b> (fasce di pertinenza fluviale art. 10 NTA PAI)	37,44	<b>40,74</b>
<b>B1</b> (aree di salvaguardia art. 6 NTA PAI)	28,03	<b>30,49</b>
<b>B1</b> (standard ai sensi del D.M. n. 1444/68)	28,03	<b>30,49</b>
<b>C1</b>	17,36	<b>18,89</b>
<b>C2</b>	43,40	<b>47,22</b>
<b>C3</b>	43,20	<b>47,00</b>
<b>C4</b>	17,36	<b>18,89</b>
<b>C7</b>	28,22	<b>30,70</b>
<b>C8</b>	17,36	<b>18,89</b>
<b>Cd</b>	47,74	<b>51,95</b>
<b>Dc</b>	18,04	<b>19,63</b>
<b>Dct</b>	18,04	<b>19,63</b>
<b>DH</b>	18,93	<b>20,60</b>
<b>D1</b>	Lotti non disponibili	<b>Lotti non disponibili</b>

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 208 DEL 29/11/2022

<b>D2</b>	18,04	<b>19,63</b>
-----------	-------	--------------

Il presente verbale, redatto in conformità alla volontà espressa dal Sindaco - presidente viene sottoscritto a norma di legge come segue:

**IL SINDACO**

F.to DOTT. GIUSEPPE FISCHETTI

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

F.to DOTT.SSA MARIANUNZIA MARGHERITA

---

**SI ATTESTA**

**☐ LA TRASMISSIONE**

- Della presente deliberazione ai sigg.ri Capigruppo consiliari con nota n° 12.300 del 29/11/2022 (art. 125 D.Lgs. 267/2000)

**☐ L'ESECUTIVITA'**

Della presente deliberazione avvenuta il 09/12/2022 in quanto:

- Dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000).
- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000)

---

**☐ LA PUBBLICAZIONE**

Del presente atto all'Albo pretorio di questo Comune dal 29/11/2022 al 14/12/2022.

Fragagnano, 29/11/2022

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

DOTT.SSA ANNACHIARA COLUCCI

---

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ**  
È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE.

Addi, 29/11/2022

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

DOTT.SSA ANNACHIARA COLUCCI

---



## **DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

Delibera nr. **208**      Data Delibera **29/11/2022**

### **OGGETTO**

ADEGUAMENTO VALORI AREE EDIFICABILI PER L'ANNO 2023

### **PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000**

<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO</b>	Per quanto concerne la <b>REGOLARITA' TECNICA</b> esprime parere : <b>FAVOREVOLE</b> <hr/> <p>Data 29/11/2022</p> <p style="text-align: right;"><b>IL RESPONSABILE DI SERVIZIO</b> F.to arch. <b>MARIA ADDOLORATA FEDELE</b></p>
<b>IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO</b>	Per quanto concerne la <b>REGOLARITA' CONTABILE</b> esprime parere : <b>FAVOREVOLE</b> <hr/> <p>Data 29/11/2022</p> <p style="text-align: right;"><b>IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI</b> F.to Dott.ssa <b>TAMARA LONOCE</b></p>