



CITTÀ DI POTENZA

U. D. RISORSE FINANZIARIE

Unità Organizzativa Gestione Entrate Tributarie

Oggetto: Imposta Municipale Propria (IMU) e Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) - Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2016.

Relazione istruttoria/illustrativa

Ai sensi dell'articolo 1, comma 639, della Legge n. 147 del 27 dicembre 2013, è istituita l'Imposta Unica Comunale (IUC), che si compone dell'Imposta Municipale Propria (IMU), di natura patrimoniale, e di una componente riferita ai servizi, che a sua volta si articola nel Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI) e nella Tassa sui Rifiuti (TARI), destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

L'Imposta Municipale Propria (IMU), istituita a partire dall'anno d'imposta 2012, è disciplinata dall'art. 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214, mentre il Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), istituito nell'anno 2014, è disciplinato dai commi da 669 a 702 della citata Legge 147/2013.

I commi 669 e 671 dell'articolo 1 della legge 147/2013 stabiliscono che il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale, e di aree edificabili, come definiti ai fini IMU, esclusi in ogni caso i terreni agricoli. I successivi commi 675, 676 prevedono poi che la base imponibile della TASI sia la medesima prevista per l'applicazione dell'IMU.

La base imponibile dell'IMU, ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del sopra citato DL 201/2011, è costituita dal valore dell'immobile determinato, relativamente alle aree edificabili, secondo le modalità previste in materia di ICI dall'articolo 5, comma 5 del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.

Tale ultima norma prevede che la base imponibile per le aree edificabili è rappresentata dal relativo valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, determinato con 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 applicazione di quanto previsto dall'articolo 20 del vigente Regolamento Comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale (IUC), nell'ottica delle semplificazioni degli adempimenti richiesti ai contribuenti e della necessità di ridurre quanto più possibile l'insorgenza del contenzioso, si ritiene opportuno determinare per zone omogenee i valori venali minimi in comune commercio delle aree edificabili comunali.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Giovanni MOSCATIELLO

Tale deliberazione è effettuata ai fini della limitazione del potere di accertamento del comune, nei casi in cui l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello deliberato. Resta fermo che, ai sensi del comma 3 del citato articolo 20 del Regolamento IUC, i valori minimi determinati con il presente atto devono essere derogati dall'Ufficio Tributi, ai fini dell'accertamento IMU di singole terreni edificabili, allorquando tali valori risultino inferiori a quelli desumibili per i medesimi terreni da atti pubblici o privati

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili al 1° gennaio 2016, effettuata sulla base dei criteri di cui al su citato art. 5, comma 5, del D.Lgs. 504/92 ed in funzione dello stato di attuazione dei singoli strumenti urbanistici ai fini dell'effettiva edificazione dei suoli, non comporta innovazioni rispetto alle considerazioni ed alle metodologie operative utilizzate per la determinazione dei valori dei suoli edificabili per le annualità precedenti.

Con l'approvazione nell'anno 2009 del Regolamento Urbanistico della Città di Potenza si è infatti provveduto alla realizzazione di un nuovo censimento delle aree edificabili comunali. Tale censimento ha portato alla suddivisione del territorio comunale in micro zone omogenee, per ciascuna delle quali sono state esaminate le caratteristiche urbanistiche (indice di edificabilità e destinazione), geologiche (presenza o meno di areali di rischio) e territoriali (macro zona di appartenenza - centrale, semicentrale, periferia, estrema periferia).

Sulla base del su descritto studio dei suoli edificabili comunali e di uno specifico modello di stima appositamente predisposto, entrambi allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 19 maggio 2010, sono stati determinati di anno in anno i valori venali in comune commercio delle aree edificabili comunali.

Vista la nota tecnica a firma del Dirigente dell'U.D. Pianificazione - Edilizia Residenziale e produttiva - Ricostruzione, che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, con la quale stati determinati i valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2016, sulla base dell'attuale situazione urbanistica comunale.

Ritenuto di approvare i valori delle aree edificabili come risultanti dalla su citata nota tecnica dell'U.D. Edilizia e Pianificazione.

Visti:

- I commi 639 e successivi dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificati dal Decreto legge 6 marzo 2014, n. 16, convertito dalla Legge 2 maggio 2014, n. 68;
- l'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito nella Legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni ed integrazioni, concernente l'anticipazione sperimentale dell'Imposta municipale propria;
- il Titolo I, Capo I, del Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni ed integrazioni, concernente l'istituzione dell'Imposta comunale sugli immobili, limitatamente agli articoli ed ai commi espressamente richiamati dal Decreto legge 201/2011;
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
- il Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 87 del 9 settembre 2014 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone di adottare la seguente

DELIBERAZIONE

1. Approvare i valori di mercato delle aree edificabili comunali, rilevanti ai fini dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU) e del Tributo per i servizi indivisibili (TASI) dovuti per l'anno d'imposta 2016, come risultanti da apposito prospetto riepilogativo, redatto in conformità all'elaborato tecnico predisposto dall'Unità di Direzione Pianificazione - Edilizia Residenziale e produttiva - Ricostruzione, allegati entrambi al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.
2. Stabilire che, qualora il valore di mercato di un'area edificabile, come risultante dalla presente deliberazione, risulti inferiore a quello desumibile da atti certi (contratti di compravendita, atti di esproprio, accertamenti definitivi dell'Ufficio del Registro, rivalutazione aree fabbricabili ai sensi dell'art.1, c. 91, L. 244/2007, ecc.), sia questo ultimo ad essere utilizzato ai fini dell'accertamento IMU e TASI, in quanto più rispondente al valore venale in comune commercio dell'area medesima.

Il Dirigente dell'U.D. Risorse Finanziarie
Dott. Giovanni MOSCATIELLO

L'Assessore ai Servizi Finanziari-Patrimonio
Dott. Luigi VERGARI

Potenza, 12 maggio 2016

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.4.2000 n. 267 (T.U. Enti Locali) si esprime il seguente **parere:**
FAVOREVOLE

Potenza, 12 maggio 2016

Il Dirigente dell'U.D. Risorse Finanziarie
Dott. Giovanni MOSCATIELLO

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.04.2000 n. 267 (T.U. Enti Locali) si esprime il seguente **parere:**
FAVOREVOLE

Potenza, 12 maggio 2016

Il Dirigente dell'U.D. Risorse Finanziarie
Dott. Giovanni MOSCATIELLO



ORIGINALE
UFFICIO DEL REGISTRO
Comune di MOSCATIELLO

TABELLA RIEPILOGATIVA 2015

Norma R.U.	Componenti normative di R.U.	Valore venale IMU			
AMBITO URBANO					
	Tessuti	Centro	Semicentro	Periferia	
art. 27	Tessuti del Centro Storico	98,23			Euro/mc
art. 28	Tessuti storici di impianto novecentesco	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 29	Tessuti a impianto unitario compatto	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 30	Tessuti a impianto unitario uniforme	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 31	Tessuti a impianto unitario prevalente terziario-commerciale	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 32	Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
"	Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario (ex zone D7 e D8 di PRG)		59,66	56,64	Euro/mc
art. 33	Tessuti ad impianto incongruo	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 34	Tessuti ad impianto disomogeneo	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
"	Tessuti ad impianto disomogeneo (aree libere)	26,78	25,57	24,28	Euro/mq
art. 35	Tessuti artigianali senza progetto unitario		59,66	56,64	Euro/mc
"	Tessuti artigianali senza progetto unitario (aree libere)		80,55	76,47	Euro/mq
Distretti Urbani di Trasformazione (DUT)					
art. 33.4	DUT 1			11,51	Euro/mq
"	DUT 2			12,05	Euro/mq
"	DUT 4 COMPARTO 1			17,42	Euro/mq
"	DUT 4 COMPARTO 2			13,40	Euro/mq
"	DUT 5			8,04	Euro/mq
"	DUT 6			17,42	Euro/mq
"	DUT 7			20,09	Euro/mq
"	DUT 8			13,40	Euro/mq
art. 36	DUT A Gallitello			42,48	Euro/mq
"	DUT B Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT C Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT D Gallitello			228,20	Euro/mq di Sul
"	DUT E Gallitello			230,11	Euro/mq di Sul
"	DUT ENEL Gallitello			44,75	Euro/mq
"	DUT F Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT G Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT H Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT I Gallitello			36,41	Euro/mq
"	DUT J Gallitello			36,41	Euro/mq
"	DUT K Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT L Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT M Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT N Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT O Gallitello			44,75	Euro/mq
"	DUT P Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT Q Gallitello			36,41	Euro/mq
"	DUT R Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT S Gallitello			255,68	Euro/mq di Sul
"	DUT T Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT U Gallitello			36,41	Euro/mq
"	DUT V Gallitello			25,57	Euro/mq



ORIGINALE
 V. M. GALITELLO GENERALE
 GIOVANNI MOSCATIELLO

12

"	DUT W Gallitello	36,41	Euro/mq
"	DUT X Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT Y Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT Z Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT A1 Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT B1 Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT A Via Appia	38,35	Euro/mq
"	DUT B Via Appia	29,81	Euro/mq
"	DUT C Via Appia	25,57	Euro/mq
art. 39	Distretti Urbani assoggettati a Schede Urbanistiche di dettaglio (DUS)		
"	DUS 1a	22,77	Euro/mq
"	DUS 1b	22,77	Euro/mq
"	DUS 2	22,77	Euro/mq
"	DUS 3	241,07	Euro/mq di Sul
"	DUS 3 (Aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale)	241,05	Euro/mq di Sul
"	DUS 4	21,73	Euro/mq
"	DUS 5	20,64	Euro/mq
"	DUS 7	20,64	Euro/mq
"	DUS 8	17,97	Euro/mq
art. 40	Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo (DUP)		
art. 40.5	DUP Verderuolo-Epitaaffio	21,85	Euro/mq
art. 40.6	DUP Poggio Tre Galli	27,92	Euro/mq
art. 40.7	DUP Malvaccaro	20,64	Euro/mq
art. 40.8	DUP Macchia Giocoli	27,92	Euro/mq
art. 40.9	DUP Via dei Molinari	27,92	Euro/mq
art. 40.10	DUP Rossellino Nord	18,21	Euro/mq
art. 40.10	DUP Rossellino Sud	18,21	Euro/mq
art. 40.11	DUP Ex Fornace del Gallitello	85,23	Euro/mc
art. 40.12	DUP Vallone di S. Lucia	12,78	Euro/mq
art. 40.13	DUP Centro Studi	19,18	Euro/mq
art. 40.14	DUP Pascon Grande	19,18	Euro/mq
art. 40.15	DUP Via Canale	21,85	Euro/mq
art. 40.16	DUP 1° Centro Direzionale	174,44	Euro/mq di Sul
art. 40.17	DUP Verderuolo Inferiore Nord	25,57	Euro/mq
art. 40.18	DUP Verderuolo Inferiore Sud (Et: 0,45 mq/mq)	57,54	Euro/mq
art. 40.18	DUP Verderuolo Inferiore Sud (Et: 0,10 mq/mq)	12,78	Euro/mq
art. 40.19	DUP S. Antonio La Macchia	30,35	Euro/mq
art. 40.20	DUP Costa della Gaveta	30,35	Euro/mq
art. 41	Previsioni previgenti riconfermate, con o senza modifiche, Programmi o Piani Attuativi vigenti, "Diritti Acquisiti", zone da assoggettare a PdR		
		Edilizia pubblica	Edilizia privata
"	PA Zona C5/C6	59,62	80,92
"	PdL B2		85,23
"	PP Zona C1C		48,69
"	PP Zona G		85,23
"	PP Zona F2A - PRUSST II° Centro Direzionale		85,23
"	PP Comparto 2 Zona F4A - PRiU area Ex Fornace Ierace		89,29
"	PdL Zona D3		59,66
"	PP Zona A Centro Storico		98,23
"	PP C8B Comparto A		15,17
"	PdL C7B1 - PRUSST Pascon Grande		85,23
"	PdL C7D Comparto 2		85,23
"	Galoppatoio di Rossellino		15,29
art. 41.1	P.P. Zona F4A Comparto 1		62,05
art. 41.2	PdR Cocuzzo-Contratto di Quartiere		85,23
art. 41.3	P.I.A. Ponte Attrezzato Zona CP		85,23
art. 41.4.1	P.U. Zona F12 Verderuolo Inferiore		76,71



ORIGINALE
 SEGRETERIA GENERALE
 Giovanni MOSCANELLO

1

art. 41.4.2	PdL Zona D10 San Vito			85,23	Euro/mc
art. 41.4.3	PdL Zona D10 Via Grippo			63,92	Euro/mq
art. 41.4.4	PRUSST Via Ancona			86,90	Euro/mq
art. 41.4.5	PRUSST Ex Mulino Pascon Grande			240,31	Euro/mq di Sul
art. 41.4.6	PdL F4B2 PRUSST Via Ciccotti			166,20	Euro/mq
art. 41.4.7	PdL F4B1 PRUSST Ex Fornace La Sala			72,83	Euro/mc
art. 41.7	PdR Via Palmanova			113,81	Euro/mq
art. 42	Aree per Edilizia Residenziale Sociale di Bucaletto e dell'ex Zona container di Rione Francioso				
art. 42.3	PRU Bucaletto			80,92	Euro/mc
art. 42.6	DUP Francioso ex Zona container			41,52	Euro/mq
	Suoli Riservati all'Armatura Urbana	Centro	Semicentro	Periferia	
artt. 45 e seguenti	SRAU ricadenti nel Centro Storico	98,23			Euro/mc
	SRAU	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
AMBITO PERIURBANO					
art. 57	Aree a trasformabilità limitata			41,56	Euro/mc
art. 58	Aree a trasformabilità controllata			41,56	Euro/mc
AMBITO EXTRAURBANO					
art. 60	Territorio aperto			28,98	Euro/mc
art. 61	Aggregati edilizi a normativa agricola differenziata			28,98	Euro/mc
art. 62	Insediamenti produttivi				
art. 62.2	Cementificio in località Lavangone			23,86	Euro/mq
	Centro ludico sportivo in località Lavangone			19,86	Euro/mq
AREA ASI					
		Semicentro	Periferia	Estrema P.	
art. 63	Aree per insediamenti	85,23	80,92	75,87	Euro/mc
"	Aree per insediamenti (aree libere)	108,82			Euro/mq
"	Aree di riqualificazione (c.a.o)	85,23			Euro/mc
"	Aree P.P. loc. Riofreddo			7,59	Euro/mq

PIANO OPERATIVO		Valore venale ICI		
		Edilizia pubblica	Edilizia privata	
C4-C5 Comparto 1		59,62	80,92	Euro/mc
C4-C5 Comparto 3		34,00	72,83	Euro/mc
C4-C5 Comparto C5A		59,62	72,83	Euro/mc
C4-C5 Comparto C5A/1		59,62	80,92	Euro/mc
C8B Comparto D2-D4			72,83	Euro/mc
C8B Comparto E1			72,83	Euro/mc
C8B Comparto E3			72,83	Euro/mc
C8B Comparto H3			72,83	Euro/mc
C8B Comparto H5-H6			72,83	Euro/mc
C2			72,83	Euro/mc
C8A3			68,28	Euro/mc



ORIGINALE
 IL SINDACO GENERALE
 Giovanni MOSCARILLO

