

## **IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO E IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA**

### **Premesso che ;**

- l'art. 13 del D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011 ha introdotto in via sperimentale, a decorrere dall'anno 2012, l'istituzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), che ha come presupposto il possesso di immobili di cui all'art. 2 del D. Lgs. 504/92;
- l'art. 13, comma 3 del D.L. 201/2011 rinvia all'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 504/1992, il quale prevede, per le aree fabbricabili, che la base imponibile sia costituita dal valore 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;
- l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203 convertito con modificazioni dalla Legge 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”*;
- il successivo art. 36, comma 2 D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito in L. 4 agosto 2006 n. 248 (cd. decreto Bersani), sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che *“ai fini dell’applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l’imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un’area è da considerare fabbricabile 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”*;
- il comma 741 lett. d) della Legge nr. 160 del 27 dicembre 2019 definisce *“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 della Legge nr. 160 del 27 dicembre 2019 prevede che “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”;*

**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 ICI prima e IMU poi;*

**Precisato che :**

- *per consolidato orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte di Cassazione (ordinanza n. 15198 del 01/06/2021), “ ... il provvedimento adottato in proposito dall'Ente, pur non avendo natura imperativa, è tuttavia assimilabile agli studi di settore, nel senso che si tratta di fonti di presunzione dedotte da dati di comune esperienza idonei a costituire supporti razionali ... utilizzabili, quali indici di valutazione, anche retroattivamente, analogamente al c.d. redditometro ...” e che (ordinanza n. 4814 del 15/02/2023) “le delibere adottate ai sensi del Decreto Legislativo n. 446 del 1997, articolo 59, con le quali il Comune determina periodicamente per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili svolgono una funzione analoga a quella dei cosiddetti studi di settore, costituenti una diretta derivazione dei "redditometri" o "coefficienti di reddito e di ricavi" previsti dal Decreto Legge n. 69 del 1989, convertito in L. n. 154 del 1989, ed atteggiandosi come mera fonte di presunzioni hominis, vale a dire supporti razionali offerti dall'amministrazione al giudice, paragonabili ai bollettini di quotazioni di mercato o ai notiziari Istat, nei quali e' possibile reperire dati medi presuntivamente esatti (Cass., 3 maggio 2019, n. 11643; Cass., 30 ottobre 2018, n. 27572; Cass., 12 giugno 2018, n. 15312; Cass., 13 marzo 2015, n. 5068; Cass., 24 gennaio 2013, n. 1661; Cass., 30 giugno 2010, n. 15555; Cass., 27 luglio 2007, n. 16702; Cass., 3 maggio 2005, n. 9137) ...”*

**Atteso inoltre che :**

- è orientamento consolidato della Corte di Cassazione (ordinanza n. 4814 del 15/02/2023) anche che le delibere di approvazione dei valori di riferimento *“in ragione, pertanto, della loro natura non imperativa, e funzione probatoria, ... possono essere utilizzate anche con riferimento ad annualità anteriori a quella della loro adozione (Cass., 12 giugno 2018, n. 15312; Cass., 13 marzo 2015, n. 5068; Cass., 7 maggio 2010, n. 11171; Cass., 3 maggio 2005, n. 9135)”*;

**Considerato altresì che :**

- ai sensi del D.Lgs. 504/1992 art. 2 co. 1 lett. b) prima e del summenzionato comma 741 lett. d) della Legge nr. 160 del 27 dicembre 2019, 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;
- che la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:
  - dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili;
  - dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che *“il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al “reddito dominicale risultante in Catasto”): quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)”*. - nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato *“le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione*

*fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso”, specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi “poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull’avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)”. - le Sezioni Unite hanno quindi precisato che “la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non edificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore”, perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;*

- dalla Corte di Cassazione che con l’Ordinanza n. 18429 del 12 luglio 2018 ha chiarito che *“La nozione di area edificabile di cui all’art. 2, comma 1, lett. b) del d.lgs. n. 504/1992 non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l’edificabilità del suolo, giacché tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali, connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico-edilizia del suolo, ne presuppongono la vocazione edificatoria, sicché la presenza di tali vincoli non sottrae le aree su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificatori, ma incide soltanto sulla concreta valutazione del relativo valore venale e, conseguentemente, sulla base imponibile”* (Cass., sez. trib., n. 11853 del 2017. Cfr. anche in tal guisa: Cass., sez. trib., n. 13063 del 2017; Cass., sez. trib., n. 7340 del 2014; Cass., sez. trib., n. 5161 del 2014).

### **Ritenuto che :**

- -in questi ultimi anni, l’attenzione della giurisprudenza si è quindi concentrata sull’aspetto della valorizzazione delle aree edificabili, nel tentativo di fornire un quadro completo in ordine ai criteri di imposizione delle aree, per contemperare la definizione del momento impositivo con una individuazione del valore imponibile che non sia più fissa per tutti i terreni aventi le medesime caratteristiche sotto il profilo urbanistico, ma

che tenga conto delle singole peculiarità di ogni area edificabile, intese come elementi di valorizzazione o di svalutazione della singola area rispetto a quella definita sulla carta dallo strumento urbanistico;

**Precisato altresì che :**

- i contribuenti che non riterranno congrui i valori individuati dal Comune per le singole fattispecie, potranno comunque provare l'effettivo minor valore delle aree edificabili mediante presentazione all'Ente di apposita documentazione da sottoporre a valutazione degli uffici anche al fine di procedere con l'accertamento di un maggior valore nel caso in cui il minor valore prospettato non sia ritenuto congruo;

**Verificato:**

- la necessità di introdurre criteri di valutazione e rideterminazione dei valori delle aree edificabili che, nel rispetto dei principi di equità e capacità contributiva, consentano di differenziare il valore dei suoli edificatori tra aree o porzioni di aree soggette a vincoli e/o limitazione della potenzialità edificatoria da aree o porzioni di aree totalmente prive di qualsivoglia limitazione alla potenzialità edificatoria;

**Atteso che:**

- l'art. 14, comma 6, del D. Lgs. 23/2011 ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare di cui all'art. 59 del D. Lgs. 446/97, anche in materia di Imposta Municipale Propria (IMU);
- la L. n. 160/2019 (Legge di Stabilità 2020) dispone l'abrogazione, a decorrere dall'anno 2020, delle norme relative all'imposta comunale unica IUC e disciplina l'applicazione della nuova IMU;
- l'art. 1 comma 777 della suddetta Legge 160/2019 alla lett. d) prevede per i Comuni la facoltà di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;
- questo Comune non ha a tutt'oggi esercitato la facoltà della normativa soprarichiamata a seguito dell'adozione del nuovo Piano Urbanistico Comunale;

**Evidenziato altresì che :**

- la determinazione del valore venale delle aree edificabili del territorio, non può e non vuole essere esaustiva della casistica in tema di determinazione del valore venale delle aree che, per loro natura e morfologia, presentano caratteristiche peculiari da valutare caso per caso;

**Visto :**

- il Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione della Giunta Comunale nr. 78 del 20 luglio 2023 avente ad oggetto l'Adozione del Piano Urbanistico Comunale - PUC 2023 - ai sensi della Legge Regione Campania n. 16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii e del relativo Regolamento n. 5/2011 e ss.mm.ii. e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 46 del 25 luglio 2024 avente ad oggetto l'Approvazione del Piano Urbanistico Comunale e delle elaborazioni integrative, del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica (VAS), ai sensi della Legge Regione Campania n.16 del 22/12/2004 e relativo Regolamento di attuazione n. 5/2011

**Ritenuto altresì** di approvare la stima del valore delle aree edificabili anche per gli anni successivi all'adozione del PUC formulata previa applicazione di formule di matematica finanziaria utili all'allineamento cronologico dei dati oltre che alla loro omogeneizzazione;

**Vista** la relazione di stima per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, distinto per le singole zone omogenee di cui al suddetto PUC, riportante i seguenti valori per l'anno 2023 e lo studio preliminare e stima delle entrate derivanti dal potenziale recupero IMU

ZTO	Destinazione prevalente	Vm (OMI)	K			Ip	Sgen	Scom	PI	r	n	Rut (o Rct)	h max	Coefficienti di correzione	Valore Aree Edificabili al mq
			Ko	Kp	Ku										
B1	R	2.400,80 €	1.050,00 €	105,00 €	52,50 €	19,10 €	60,38 €	48,02 €	360,12 €	0,55%	4	0,37	12,00		255,44 €
B2	R	2.400,80 €	1.050,00 €	105,00 €	52,50 €	19,10 €	60,38 €	48,02 €	360,12 €	0,55%	4	0,33	12,00		227,82 €
C	R	1.781,25 €	1.050,00 €	105,00 €	52,50 €	19,10 €	60,38 €	35,63 €	267,19 €	0,55%	4	0,5	12,00	0,55	51,51 €
D2	P	837,16 €	350,00 €	35,00 €	17,50 €	6,37 €	20,13 €	16,74 €	125,57 €	0,55%	1	0,4	10,00		105,76 €
D3	P	857,50 €	350,00 €	35,00 €	17,50 €	6,37 €	20,13 €	17,15 €	128,63 €	0,55%	1	0,5	12,00	0,4	56,24 €
F	D - S - T														28,12 €
G	D - S - T														28,12 €
Pt	P - Ric - S - T	1.463,73 €	700,00 €	70,00 €	35,00 €	12,74 €	40,25 €	29,27 €	219,56 €	0,55%	1	0,065	10,00	0,65	15,00 €

ZTO	Descrizione zona
B1	Insedimenti urbani saturi
B2	Completamento da residui di piano
C	Edilizia residenziale sociale
D2	Insedimenti produttivi - Completamento
D3	Insedimenti produttivi - Progetto
F	Attrezzature di interesse generale sovracomunale
G	Dotazioni territoriali esistenti e di progetto
Pt	Parco naturalistico tecnologico e dei servizi

Codici di destinazione	Destinazione prevalente
R	Residenziale
P	Produttiva
D	Direzionale
T	Terziario
S	Servizi
Ric	Ricettiva

**Considerato:**

- la necessità di rivalutare i valori determinati con riferimento all'anno 2023 per il 2024 a, a regime, dal 2025 sulla base di elementi oggettivi quali quelli derivanti dalla variazione dei tassi di interesse determinati dalla Banca d'Italia (InfoStat) con riferimento ai tassi di interesse armonizzati per l'acquisto di abitazioni ai residenti in Italia per l'anno 2024, in ragione dei tassi riportati nel prospetto seguente

ZTO	Descrizione	Valore al mq		
		2023	2024	2025
B1	Insedimenti urbani saturi	255,44 €	259,05 €	262,71 €
B2	Completamento da residui di piano	227,82 €	231,04 €	234,30 €
C	Edilizia residenziale sociale	51,51 €	52,24 €	52,98 €
D2	Insedimenti produttivi - Completamento	105,76 €	107,25 €	108,77 €
D3	Insedimenti produttivi - Progetto	56,24 €	57,03 €	57,84 €
F	Attrezzature di interesse generale sovracomunale	28,12 €	28,52 €	28,92 €
G	Dotazioni territoriali esistenti e di progetto	28,12 €	28,52 €	28,92 €
Pt	Parco naturalistico tecnologico e dei servizi	15,00 €	15,21 €	15,42 €

**Considerato che :**

- questa Amministrazione intende adottare ogni utile provvedimento che favorisca un leale rapporto con i contribuenti, eviti contenziosi, aumenti la base imponibile dell'IMU e recuperi risorse indispensabili a garantire gli equilibri di bilancio ed il finanziamento dei servizi e che è obiettivo dell'Amministrazione procedere al contrasto all'evasione tributaria;

**Ritenuto :**

- applicare ai valori delle aree fabbricabili i coefficienti di riduzione / maggiorazione di seguito riportati

Indice	Casistica	Coefficiente di riduzione / maggiorazione	
I <sub>1</sub>	Aree con estensione inferiore al lotto minimo edificabile così come previsto dalle NTA	0,90	
I <sub>2</sub>	Aree edificabili per le quali non è ragionevolmente ipotizzabile nessun tipo di accesso diretto alla strada	0,85	
I <sub>3</sub>	Aree la cui potenzialità edificatoria è limitata in ragione di servitù (elettrdoti, acquedotti, gasdotti, metanodotti)	0,70	
I <sub>4</sub>	Fasce di rispetto stradali	Aree che nonostante l'insistenza di una fascia di	0,90

	(indice non cumulabile con I <sub>5</sub> )	rispetto stradale consentono l'edificazione sul lotto Aree che a causa dell'insistenza di una fascia di rispetto stradale non consentono l'edificazione sul lotto	0,70
I <sub>5</sub>	Aree caratterizzate da conformazione tale (forma geometrica del lotto) per cui nel lotto non è iscrivibile un poligono avente area pari o superiore a 100 mq i cui lati siano ad una distanza di mt. 5 dai limiti del lotto		0,90
I <sub>6</sub>	Aree edificabili dotate di concessioni edilizie e/o permessi di costruire		1,50
I <sub>7</sub>	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R3 – aree in cui è possibile l'instaurarsi di fenomeni comportanti rischi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici, ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, interruzione delle attività economiche o danni al patrimonio.		0,90
I <sub>8</sub>	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R4 – aree in cui si ravvisa la possibilità che si instaurino fenomeni tali da provocare la perdita di vite umane, lesioni gravi alle persone, danni gravi a edifici, infrastrutture e al patrimonio, distruzione delle attività economiche.		0,80

**Visto che :**

- come si evince dallo studio preliminare e stima delle entrate derivanti dal potenziale recupero IMU :
  - [...]La superficie totale da sottoporre a tassazione è risultata pari a 4.130.766,72 mq con un controvalore pari a 275.316.487,20 € di base imponibile per ciascun anno d'imposta con un totale di IMU da incassare pari a 2.918.354,76 €[...];
  - [...]Ulteriormente, volendo considerare ulteriori ipotesi che potrebbero influire sulla ricostruzione della base imponibile come ineseguite vulture, errori di trascrizione, mancati accatastamenti, fasce di rispetto, etc., e ipotizzando una riduzione del potenziale recupero di un ulteriore 15%, il Comune di Afragola otterrebbe comunque un beneficio economico prossimo ai 2.480.601,00 €[...]

**Visto** l'art. 1, comma 741, lett. d) della L. 160/2019;

**Visto** l'art. 1, comma 746 della L. 160/2019;

**Visto** il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria per l'anno 2020 e successivi approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 41 del 29 settembre 2020;

Il Dirigente del Settore Finanziario

Dott.Marco Chiauzzi

Il Dirigente del Settore  
Urbanistica

Ing. Valerio Esposito

**L'ASSESSORE CON DELEGA AL BILANCIO  
DOTT.PASQUALE DE STEFANO**

**L'ASSESSORE CON DELEGA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO  
COMUNALE**

**DOTT.SSA CHIARA NESPOLI**

**Vista** la relazione istruttoria che precede a firma del Dirigente del Settore Finanziario e del Dirigente del Settore Urbanistica;

**Vista** la relazione di stima per la determinazione del valore venale delle aree fabbricabili, distinto per le singole zone omogenee di cui al suddetto PUC, riportante i seguenti valori per l'anno 2023 e lo studio preliminare e stima delle entrate derivanti dal potenziale recupero IMU

**Visti:**

- o il vigente statuto comunale;
- o il vigente regolamento di contabilità;
- o il D.gs.18 agosto 2000 n.267;
- o il D. Lgs. 504/1992 (Disciplina dell'ICI, ora IMU);
- o il D.L. 201/2011 - Convertito in L. 214/2011 (Istituzione dell'IMU);
- o il D.L. 30 settembre 2005, n. 203 - Convertito in L. 2 dicembre 2005, n. 248;
- o il D.L. 4 luglio 2006, n. 223 - Convertito in L. 4 agosto 2006, n. 248 (cd. Decreto Bersani);
- o il L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) - Commi 741 e 746;
- o il D. Lgs. 23/2011 - Art. 14, comma 6;
- o il D. Lgs. 446/1997 - Art. 59 (Potestà regolamentare in materia tributaria);
- o la L. Regione Campania n. 16/2004 e Regolamento n. 5/2011 (Norme urbanistiche regionali);

Tutto ciò premesso e considerato, per le motivazioni suesposte

**PROPONGONO ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE**

Per le motivazioni espresse e che qui si intendono integralmente riportate, quanto segue.

- **Approvare** la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente;

- **Specificare che** la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore 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 e che quindi eventuali versamenti effettuati dai contribuenti sulla base dell'effettivo valore venale dell'area o di valori di mercato delle aree edificabili più elevati, saranno ritenuti congrui e non daranno luogo a rimborsi di quanto versato;
- **Specificare altresì che** i contribuenti che non riterranno comunque congrui i valori individuati dal Comune avranno comunque la possibilità di provare il minor valore delle aree edificabili mediante presentazione di idonea documentazione da sottoporre a valutazione da parte del Comune anche al fine di accertare un eventuale maggior valore anche in difformità ai minori valori prospettati dal contribuente;
- **Approvare** i valori di stima delle aree edificabili secondo quanto riportato nel prospetto seguente

ZTO	Descrizione	Valore al mq		
		2023	2024	2025
<b>B1</b>	Insedimenti urbani saturi	255,44 €	259,05 €	262,71 €
<b>B2</b>	Completamento da residui di piano	227,82 €	231,04 €	234,30 €
<b>C</b>	Edilizia residenziale sociale	51,51 €	52,24 €	52,98 €
<b>D2</b>	Insedimenti produttivi - Completamento	105,76 €	107,25 €	108,77 €
<b>D3</b>	Insedimenti produttivi - Progetto	56,24 €	57,03 €	57,84 €
<b>F</b>	Attrezzature di interesse generale sovracomunale	28,12 €	28,52 €	28,92 €
<b>G</b>	Dotazioni territoriali esistenti e di progetto	28,12 €	28,52 €	28,92 €
<b>Pt</b>	Parco naturalistico tecnologico e dei servizi	15,00 €	15,21 €	15,42 €

- **Approvare**, al fine di individuare dei criteri di rimodulazione del valore delle aree

edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione, i seguenti coefficienti:

Indice	Casistica	Coefficiente di riduzione / maggiorazione	
I <sub>1</sub>	Aree con estensione inferiore al lotto minimo edificabile così come previsto dalle NTA	0,90	
I <sub>2</sub>	Aree edificabili per le quali non è ragionevolmente ipotizzabile nessun tipo di accesso diretto alla strada	0,85	
I <sub>3</sub>	Aree la cui potenzialità edificatoria è limitata in ragione di servitù (elettrdoti, acquedotti, gasdotti, metanodotti)	0,70	
I <sub>4</sub>	Fasce di rispetto stradali (indice non cumulabile con I <sub>5</sub> )	Aree che nonostante l'insistenza di una fascia di rispetto stradale consentono l'edificazione sul lotto	0,90
		Aree che a causa dell'insistenza di una fascia di rispetto stradale non consentono l'edificazione sul lotto	0,70
I <sub>5</sub>	Aree caratterizzate da conformazione tale (forma geometrica del lotto) per cui nel lotto non è iscrivibile un poligono avente area pari o superiore a 100 mq i cui lati siano ad una distanza di mt. 5 dai limiti del lotto	0,90	
I <sub>6</sub>	Aree edificabili dotate di concessioni edilizie e/o permessi di costruire	1,50	
I <sub>7</sub>	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R3 – aree in cui è possibile l'instaurarsi di fenomeni comportanti rischi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici, ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, interruzione delle attività economiche o danni al patrimonio.	0,90	
I <sub>8</sub>	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R4 – aree in cui si ravvisa la possibilità che si instaurino fenomeni tali da provocare la perdita di vite umane, lesioni gravi alle persone, danni gravi a edifici, infrastrutture e al patrimonio, distruzione delle attività economiche.	0,80	

- **Precisare che**

- le riduzioni sono da intendersi cumulative e che il totale delle stesse non può superare la misura complessiva dell'85% (o comunque comportare una riduzione del valore dell'area edificabile al di sotto dei Valori Agricoli Medi rilevati per ogni singolo lotto).
- La superficie totale da sottoporre a tassazione è risultata pari a 4.130.766,72 mq con un controvalore pari a 275.316.487,20 € di base imponibile per ciascun anno d'imposta con un totale di IMU da incassare pari a 2.918.354,76 €;

- Ulteriormente, volendo considerare ulteriori ipotesi che potrebbero influire sulla ricostruzione della base imponibile come ineseguite vulture, errori di trascrizione, mancati accatastamenti, fasce di rispetto, etc., e ipotizzando una riduzione del potenziale recupero di un ulteriore 15%, il Comune di Afragola otterrebbe comunque un beneficio economico prossimo ai 2.480.601,00 €;

**L'Assessore con delega al Bilancio**

**L'Assessore con delega all'Attuazione del PUC**

**Dott.Pasquale De Stefano**

**Dott.ssa Chiara Nespoli**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

- Esaminate la relazione istruttoria a firma del Dirigente del Settore Finanziario e del Dirigente del Settore Urbanistica e la proposta di deliberazione a firma dell'Assessore al Bilancio e dell'Assessore con delega all'Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, quivi accluse per formare parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Visti i pareri favorevoli, espressi da Dirigenti di settore, sulla proposta di deliberazione in ordine alla regolarità tecnica e contabile come previsto dall'art.49 -comma 1 e 147 bis - comma 1 del Dlgs 267/2000
- Con voti unanimi, resi ed espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

- **Specificare che** la base imponibile delle aree edificabili è costituita dal valore 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 e che quindi eventuali versamenti effettuati dai contribuenti sulla base dell'effettivo valore venale dell'area o di valori di mercato delle aree edificabili più elevati, saranno ritenuti congrui e non daranno luogo a rimborsi di quanto versato;
- **Specificare altresì che** i contribuenti che non riterranno comunque congrui i valori individuati dal Comune avranno comunque la possibilità di provare il minor valore delle aree edificabili mediante presentazione di idonea documentazione da sottoporre a

valutazione da parte del Comune anche al fine di accertare un eventuale maggior valore anche in difformità ai minori valori prospettati dal contribuente;

- **Approvare** i valori di stima delle aree edificabili secondo quanto riportato nel prospetto

ZTO	Descrizione	Valore al mq		
		2023	2024	2025
<b>B1</b>	Insedimenti urbani saturi	255,44 €	259,05 €	262,71 €
<b>B2</b>	Completamento da residui di piano	227,82 €	231,04 €	234,30 €
<b>C</b>	Edilizia residenziale sociale	51,51 €	52,24 €	52,98 €
<b>D2</b>	Insedimenti produttivi - Completamento	105,76 €	107,25 €	108,77 €
<b>D3</b>	Insedimenti produttivi - Progetto	56,24 €	57,03 €	57,84 €
<b>F</b>	Attrezzature di interesse generale sovracomunale	28,12 €	28,52 €	28,92 €
<b>G</b>	Dotazioni territoriali esistenti e di progetto	28,12 €	28,52 €	28,92 €
<b>Pt</b>	Parco naturalistico tecnologico e dei servizi	15,00 €	15,21 €	15,42 €

- **Approvare**, al fine di individuare dei criteri di rimodulazione del valore delle aree edificabili che, senza giungere a richiedere la predisposizione di una perizia per valutare ogni singolo terreno, siano rispondenti alle effettive caratteristiche delle diverse aree edificabili, in modo da poter riconoscere ad ognuna un corretto valore imponibile, in applicazione del principio di capacità contributiva dettato dall'art. 53 della Costituzione, i seguenti coefficienti:

Indice	Casistica	Coefficiente di riduzione / maggiorazione	
I <sub>1</sub>	Aree con estensione inferiore al lotto minimo edificabile così come previsto dalle NTA	0,90	
I <sub>2</sub>	Aree edificabili per le quali non è ragionevolmente ipotizzabile nessun tipo di accesso diretto alla strada	0,85	
I <sub>3</sub>	Aree la cui potenzialità edificatoria è limitata in ragione di servitù (elettrorodotti, acquedotti, gasdotti, metanodotti)	0,70	
I <sub>4</sub>	Fasce di rispetto stradali (indice non cumulabile con I <sub>5</sub> )	Aree che nonostante l'insistenza di una fascia di rispetto stradale consentono l'edificazione sul lotto	0,90
		Aree che a causa dell'insistenza di una fascia di rispetto stradale non consentono l'edificazione sul lotto	0,70
I <sub>5</sub>	Aree caratterizzate da conformazione tale (forma geometrica del lotto) per cui nel lotto non è iscrivibile un poligono avente area pari o superiore a 100 mq i cui lati siano ad una distanza di mt. 5 dai limiti del lotto	0,90	
I <sub>6</sub>	Aree edificabili dotate di concessioni edilizie e/o permessi di costruire	1,50	
I <sub>7</sub>	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R3 – aree in cui è possibile l'instaurarsi di fenomeni comportanti rischi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici, ed alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, interruzione delle attività economiche o danni al patrimonio.	0,90	

I <sub>8</sub>	Aree sottoposte a vincolo idrogeologico R4 – aree in cui si ravvisa la possibilità che si instaurino fenomeni tali da provocare la perdita di vite umane, lesioni gravi alle persone, danni gravi a edifici, infrastrutture e al patrimonio, distruzione delle attività economiche.	0,80
----------------	---	------

- **Precisare** che

- le riduzioni sono da intendersi cumulative e che il totale delle stesse non può superare la misura complessiva dell'85% (o comunque comportare una riduzione del valore dell'area edificabile al di sotto dei Valori Agricoli Medi rilevati per ogni singolo lotto).
- La superficie totale da sottoporre a tassazione è risultata pari a 4.130.766,72 mq con un controvalore pari a 275.316.487,20 € di base imponibile per ciascun anno d'imposta con un totale di IMU da incassare pari a 2.918.354,76 €;
- Ulteriormente, volendo considerare ulteriori ipotesi che potrebbero influire sulla ricostruzione della base imponibile come ineseguite vulture, errori di trascrizione, mancati accatastamenti, fasce di rispetto, etc., e ipotizzando una riduzione del potenziale recupero di un ulteriore 15%, il Comune di Afragola otterrebbe comunque un beneficio economico prossimo ai 2.480.601,00 €;
- Demandare ai Dirigenti del Settore Finanziario e del Settore Urbanistica, l'adozione degli atti consequenziali ai fini dell'esecuzione della presente deliberazione.

Dichiarare la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Dlgs 267/2000;