



CITTÀ DI CASAGIOVE
Provincia di Caserta

COPIA/ORIGINALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 7 del 18/02/2021

OGGETTO: Valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. Anno 2021.

L'anno Duemilaventuno, addì DICIOTTO del mese di FEBBRAIO, nella sala delle consuete adunanze della Casa Comunale di Casagiove

Alle ore 12.30, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, sotto la presidenza del SINDACO ing. Giuseppe VOZZA

N.	COMPONENTI	Pres.	Ass.	FIRMA
1	VOZZA GIUSEPPE	X		
2	COMES GIUSEPPE	X		
3	DE SIMONE GIUSEPPE	X		
4	MARCHESIN CARLO	X		
5	CASTIELLO ANNA	X		
6	ALTAVILLA ANNA		X	

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE dott. Clemente LOMBARDI

IL SINDACO, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza e dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sulla seguente proposta di deliberazione.

Il Dirigente Responsabile dell'Area Tecnica

Visto l'art. 59 (Potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili) comma 1 lettera g) del D.Lgs. 446/1997 che stabilisce che i comuni determinano periodicamente e per zone omogenee i valori 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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n° 129 dell' 11.12.2012 con la quale sono stati approvati i valori unitari delle aree fabbricabili ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U.

Richiamata la deliberazione del Commissario Straordinario n. 28 del 16.07.2020 con la quale sono stati confermati i valori stabiliti con la delibera di cui sopra precisando i criteri che hanno determinato i valori delle aree fabbricabili, infatti, ai fini della determinazione dei valori da applicare per le aree edificabili vale la pena soffermarsi sulla distinzione tra aree urbanizzate e aree non urbanizzate. La Corte di Cassazione ha chiarito che "non bisogna confondere lo jus edificandi con lo jus valutandi, che poggiano su differenti presupposti. Il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure. C'è infatti differenza tra i terreni immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, con possibilità legale ed effettiva di rilascio di permesso di costruire al momento dell'imposizione tributaria, distinguendosi, nella disciplina dell'imposta, tra le zone urbanizzate per le quali è consentito il rilascio del permesso di costruire secondo le previsioni del piano regolatore generale del comune, ancora prima dell'adozione dei piani attuativi, e le zone che, pur comprese nelle previsioni del piano regolatore generale, non sono immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio, essendo il rilascio del permesso di costruire subordinato all'adozione dei piani attuativi" (zone non urbanizzate). Alla luce di tale orientamento giurisprudenziale si ritiene pertanto opportuno formulare il seguente indirizzo per la distinzione delle aree in "urbanizzate" e "non urbanizzate":

- "urbanizzate": sono le aree per le quali è consentito direttamente il rilascio del permesso di costruire o, nel caso di aree che necessitino dei piani urbanistici attuativi, quelle per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire per le opere edilizie di comparto (nel computo della superficie si tiene conto dell'area approvata con il piano urbanistico attuativo, al netto delle opere edilizie di urbanizzazione di comparto);

- "non urbanizzate": sono le aree inserite nel piano regolatore generale, per le quali non è stato ancora rilasciato il permesso di costruire per le opere edilizie di comparto e non è stato approvato il piano urbanistico attuativo, quali permessi convenzionati.

Che occorre precisare che per quanto riguarda il valore attribuito alle aree B Centro Urbano e C Residenziale di espansione per il Comune di Casagiove vi è una particolarità dovuta dalla presenza del limitrofo comune di Caserta e dalla presenza del casello autostradale della Napoli Roma A1 e dell'ex strada statale / Appia che collega il precitato casello autostradale con la città di Caserta, pertanto i valori di mercato sia del residenziale che del commerciale produttivo risultano più elevati nelle zone C di espansione che nelle zone B più prossime al centro del Comune di Casagiove che invece risulta essere una "periferia" del limitrofo comune di Caserta. Tutto questo è confermato dalle quotazioni del mercato immobiliare dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Banca dati delle quotazioni immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate (valori liberamente scaricabili dal sito) dove il valore delle abitazioni civili in zona periferica risulta mediamente più alto di quelle della zona centrale. Anche il borsino immobiliare delle principali agenzie immobiliari (borsinoimmobiliare.it) confermano tale dato proprio perché la zona di espansione del Comune di Casagiove visti i fattori di prossimità con la Città di Caserta, la presenza della Reggia (sito Unesco), la stazione ferroviaria, il casello autostradale e la strada Appia (storicamente fulcro del commercio e delle attività economiche imprenditoriali) risulta di maggior pregio rispetto alle zone centrali del Comune di Casagiove.

Ritenuto confermare i predetti valori, non ravvisando andamenti del mercato tali da produrre sensibili variazioni;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) di confermare, **per l'anno 2021**, i valori minimi di riferimento delle aree fabbricabili del Territorio Comunale, per la determinazione della base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U. secondo quanto già stabilito con la deliberazione G.C. n° 129 dell'11.12.2012 e confermati con la del delibera del Commissario Straordinario n. 28 del 16.07.2020, che si riportano nella seguente tabella:

Zona	Descrizione	Valore €/mq.
B1 B2 B4 (intervento diretto)	-Centro urbano -Completamento urbano -Recupero asse viario Nazionale Appia	170,00
B4 (intervento con piano particolareggiato)	Recupero asse viario Nazionale Appia	140,00
C1 (intervento subordinato a piano di zona)	Ampliamento piano di zona 167	120,00
C2 – comparto	Residenziale di espansione	130,00
D1 (intervento diretto)	Impianti produttivi	130,00
D1 – piano P.I.P.	Impianti produttivi	100,00
D2 – D3 – D4 Comparto	Centro Polifunzionale– Centro Commerciale e di servizi – Attrezzature di servizio annesse alle aree produttive	140,00
F1	Istruzione d'obbligo	50,00
F2	Attrezzature di interesse comune	70,00
F3	Verde	20,00
F5 (limitrofa a zone con destinazione produttiva)	Rispetto dai nastri stradali e ferroviari	40,00
F7	Fiera mercato	80,00


- 2) Di dare atto che i predetti valori costituiscono mera indicazione di valore minimo che hanno la funzione di offrire uno strumento conoscitivo del valore di mercato, trattandosi di fonti di presunzione dedotte dai dati di comune esperienza, al fine di ridurre l'insorgenza del contenzioso e di fornire al funzionario responsabile dell'IMU uno strumento atto ad agevolarlo nell'esercizio della propria attività;
- 3) Di applicare una riduzione per particolari condizioni di disagio del lotto che pregiudicano la normale edificabilità. Tali condizioni dovranno essere debitamente documentate e dichiarate da un tecnico privato, mediante la presentazione di una dettagliata relazione. La riduzione da applicare, rapportata allo stato di disagio, non potrà essere superiore al 30%;
- 4) Rendere il presente atto immediatamente eseguibile.


IL DIRIGENTE AREA Tecnica
Arch. Americo Picariello



COMUNE DI CASAGIOVE

(Art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267) Pareri sulla proposta ad OGGETTO: **Valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. Anno 2021.**

<p>AREA FUNZIONALE N.2 "TECNICA" REGOLARITA' TECNICA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> Contrario</p> <p><input type="checkbox"/> Non necessita di parere di regolarità tecnica</p> <p>Data</p> <p>Il Dirigente Responsabile </p>
--

<p>SERVIZIO RAGIONERIA REGOLARITA' CONTABILE <i>(in caso di impegno di spesa o diminuzione di entrata)</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Favorevole</p> <p><input type="checkbox"/> Contrario</p> <p><input type="checkbox"/> Non necessita di parere di regolarità contabile</p> <p>Data</p> <p>Il Dirigente Responsabile </p>

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTA valida la proposta di deliberazione ad oggetto : " **Valore imponibile delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. Anno 2021.**

ATTESO che la stessa ha riportato i pareri prescritti dall'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

CON VOTI UNANIMI LEGALMENTE RESI,

DELIBERA

APPROVARE la proposta sopra riportata, che si intende fatta propria integralmente sia nella parte narrativa sia nella parte dispositiva.

DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 a seguito di separata palese votazione ad esito unanime.

IL PRESIDENTE
f.to ing. Giuseppe VOZZA



IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dott. Clemente LOMBARDI

Per copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Dal Municipio, li _____

IL DIRIGENTE UFFICIO SEGRETERIA
Dott. Michele PAONE

Il sottoscritto Dirigente dell'Ufficio di Segreteria, Visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

CHE la presente deliberazione

- E' dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs. 267 del 18.08.2000)
- E' affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, D. Lgs. 267/2000)
- E' comunicata ai Sigg. capigruppo consiliari (art. 125, comma 1, D. Lgs. 267/2000)

Dal Municipio, li 24 FEB. 2021



IL DIRIGENTE UFFICIO SEGRETERIA
f.to Dott. Michele PAONE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto, Visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

CHE la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 18 FEB. 2021

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D. Lgs. 267/2000)
- Decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di Invio al controllo (art. 134, comma 3, D. Lgs. 267/2000)



IL DIRIGENTE UFFICIO SEGRETERIA
f.to Dott. Michele PAONE