



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA

Area Governo del Territorio

Determinazione nr. 775 del 04/12/2020

Proposta nr. 813 del 04/12/2020

OGGETTO: VALUTAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U. - ANNO 2020

L'anno duemilaventi il giorno quattro del mese di Dicembre

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DELL' AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Premesso:

- che con deliberazione della Giunta Comunale n.160 del 26/09/2019 è stata approvata la riorganizzazione della struttura comunale ed individuate le posizioni organizzative di Responsabile di Area;
- che con Decreto Sindacale del 31/10/2019 prot. num. 31249 è stato individuato il Funzionario Responsabile dell' Area fino al 31.12.2021;
- Visto:
- la legge n. 160 del 27/12/2019, "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022." (Legge di Stabilità 2020);
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento di Contabilità;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 30 settembre 2020 con la quale è stato deliberato l'Esercizio per l' Anno 2020-2021-2022;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 30 settembre 2020 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020 -2021-2022;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 172 del 15 ottobre 2020 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2020 e assegnate le risorse umane, finanziarie e gli obiettivi ai funzionari responsabili;

Visto l'art.7 commi 2 e 3 del vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'I.M.U. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 29 giugno 2013 che testualmente recita:

"2. Al fine di fornire ai contribuenti dei parametri di riferimento utili a indirizzarli nella quantificazione della base imponibile, il Comune mette annualmente a disposizione delle tabelle di valori presunti delle aree fabbricabili ai fini I.M.U., precisando che, qualora l'Ufficio Tributi recepisce elementi atti a dimostrare che il valore venale di uno specifico terreno è superiore a quello a suo tempo indicato dal Comune ed utilizzato dal contribuente, scatta necessariamente l'azione accertatrice, stante i principi di indisponibilità dell'obbligazione tributaria e di irrinunciabilità del prelievo tributario. Quali elementi utili a dimostrare che il valore venale di uno specifico terreno si indicano a titolo esemplificativo:

- *atti di compravendita, successione o donazione del terreno,*

- perizie giurate redatte da tecnico di parte utilizzate, comprese quelle utilizzate ai fini del pagamento di imposte sostitutive sulla plusvalenza.

3. Le tabelle di cui al comma precedente sono modificate periodicamente con determina del Responsabile dell'Area Urbanistica.”

Visto che il PRG-PO del Comune di Castiglione del Lago adottato con D.C.C. n. 38 del 07.09.2017 è stato approvato con D.C.C. n. 27 del 09.08.2018 e pubblicato nel B.U.R. n. 45 in data 18.09.2018, sostituendo integralmente il PRG-1999;

Visto che il PRG-PO è stato redatto con l'obiettivo di “zero” nuovo consumo di suolo, riducendo del 14,50 % l'impronta urbana degli insediamenti, rispetto alle previsioni del PRG-1999; come ben si evince dall'elaborato a pag. 23 della relazione di verifica assoggettabilità a VAS del PRG-PO;

Tenuto conto che la scelta di cui sopra ha comportato la contrazione del 14,5% dell'offerta di aree edificabili con il conseguente incremento di valore di quelle confermate dal PRG e quindi la conseguente necessità di un adeguamento al rialzo dei valori di cui alla D.D. n. 671/2013;

Visto che, ai sensi delle Norme e Regolamenti Regionali vigenti, i diritti edificatori a far seguito dall'anno 2015 debbono essere espressi in S.U.C. (Superficie Utile Coperta) espressa in mq/mq e non più in volume espresso in mc/mq;

Visto che le disposizioni del R.R. n. 2/2015 che fanno equivalere 1 mq di S.U.C. a 3 mc volumetrici;

D E T E R M I N A

1. Le seguenti valutazioni delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2020, conformi ed adeguate alle previsioni del PRG-PO approvato con D.C.C. n. 27 del 09.08.2018 e pubblicato nel B.U.R. n. 45 in data 18-09.2018, ripartite di seguito per tipo insediamento e localizzazione territoriale e riferite alla S.U.C. potenziale delle aree. Ovvero ai diritti edificatori espressi dai suoli, come assegnati dal PRG-PO.

SPAZIO URBANO – RESIDENZA - Capoluogo

- Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali	€ a mq 240
- Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali-Aree a disciplina particolareggiata pregressa	€ a mq 270
- Trasformazioni strutturanti nell'insediato esistente	€ a mq 240
- Insediamenti esistenti recenti da riqualificare (°)	€ a mq 240

(°) solo nel caso in cui vi siano diritti edificatori pregressi, espressi attraverso certificati o piani attuativi approvati o convenzionati

- SPAZIO URBANO – RESIDENZA - Pozzuolo, Pucciarelli-Sanfaticchio

- Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali	€ a mq 150
- Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali-Aree a disciplina particolareggiata pregressa	€ a mq 180
- Trasformazioni strutturanti nell'insediato esistente	€ a mq 150
- Insediamenti esistenti recenti da riqualificare (°)	€ a mq 150

(°) solo nel caso in cui vi siano diritti edificatori pregressi, espressi attraverso certificati

o piani attuativi approvati o convenzionati

- SPAZIO URBANO – RESIDENZA - Altre frazioni e località

- Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali

€ a mq 110



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PROVINCIA DI PERUGIA



- Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali-Aree a disciplina particolareggiata pregressa € a mq 140
- Trasformazioni strutturanti nell'insediato esistente € a mq 110
- Insediamenti esistenti recenti da riqualificare (°) € a mq 110
- (°) solo nel caso in cui vi siano diritti edificatori pregressi, espressi attraverso certificati o piani attuativi approvati o convenzionati

- **SPAZIO URBANO – RESIDENZA - Tutto il territorio**
- Ambiti per operazioni di trasformazione- APOT n. 1 Loc. Badiaccia (*) € a mq 120
- (*) sono escluse dall'applicazione tutte le altre APOT, che restano zone agricole senza alcun diritto edificatorio assegnato e quindi **non avendo natura edificabile** rientrano nel disposto del comma 7, articolo 5 del D.Lgs. n. 504/1992

- **SPAZIO URBANO – PRODUZIONE - Tutto il territorio**
- Insediamenti esistenti recenti produttivi direzionali per servizi-Ambiti della produzione di beni e servizi, anche a disciplina particolareggiata pregressa € a mq 60

- **SPAZIO URBANO – ATTREZZATURE E SERVIZI - Tutto il territorio**
- Insediamenti per attrezzature e servizi pubblici di uso pubblico e di interesse generale o collettivo Dotazioni territoriali-Attrezzature € a mq 60

- **SPAZIO RURALE – RESIDENZA - Tutto il Territorio**
- Insediamenti esistenti recenti da riqualificare (°) € a mq 110
- (°) solo nel caso in cui vi siano diritti edificatori pregressi, espressi attraverso certificati o piani attuativi approvati o convenzionati
- Piani di Recupero annessi e cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 91, comma 10 L.R.n.1/2015 € a mq 180

- **SPAZIO URBANO – RESIDENZA - Tutto il territorio**
- Insediamenti esistenti prevalentemente residenziali(*)
- (*) nel caso di richiesta di attivazione della procedura autorizzativa diretta condizionata prevista dai commi 5, 6 dell'articolo 55 delle n.t.a. del PRG-PO approvato con D.C.C. n. 27 del 09.08.2018 e pubblicato nel B.U.R. n. 45 in data 18-09.2018, l'IMU sarà dovuta per il periodo temporale compreso fra la data di presentazione della richiesta e la comunicazione di fine dei lavori e applicata ai diritti edificatori richiesti nella procedura sopra richiamata con i valori di località sopra riportati. Sarà cura dell'Ufficio Urbanistica comunicare con tempestività l'attivazione di quanto sopra, all'Ufficio Tributi.

N.B. nella formulazione € a mq la superficie di riferimento è sempre quella utile coperta (S.U.C.) di cui al R.R. n. 2/2015.

2. Di ribadire che nel caso di piani di Recupero nello Spazio RURALE a fini residenziali, il termine iniziale dell'applicabilità dell'imposta come area fabbricabile deve essere riferito:

- alla data di approvazione definitiva del Piano di Recupero, se la S.U.C. deriva da immobili esenti o non assoggettabili all'IMU (caso tipico l'immobile strumentale all'attività agricola) e immobili per i quali pur soggetti all'imposta, la stessa non era stata pagata.
- alla data di inizio dei lavori, qualora i manufatti in demolizione fossero invece assoggettati in precedenza ad IMU. Tale data è deducibile dalla apposita dichiarazione che viene prodotta in seno alle rispettive pratiche edilizie ed alla medesima cesserà l'obbligo di pagare l'imposta utilizzando la rendita con cui gli immobili erano iscritti a catasto ed inizierà a pagare come area fabbricabile. E'infatti indispensabile dimostrare, ancora prima di aver iniziato le opere, di aver provveduto all'abbattimento del/i manufatti/i che hanno generato la possibilità del recupero.

3. Di confermare che i valori di cui al precedente punto 1) saranno applicati fino alla data di accatastamento, secondo i tempi stabiliti dal D. Lgs. n. 425/94 e s.m.i.

4. Di confermare, inoltre, che se nell'anno d'imposta 2020 e nei due anni precedenti il contribuente dichiarerà o ha dichiarato in contratti di compravendita, atti di successione o donazione, perizie del tecnico di parte, un valore dell'area superiore a quello derivante dai valori medi approvati con il presente atto, il contribuente dovrà utilizzare il valore da esso dichiarato ai fini fiscali o attestato in perizia anche per il pagamento dell'IMU anno 2020.

5. Di richiamare quanto disposto dall'art. 41 delle n.t.a. del PRG-PS che stabilisce la corrispondenza tra l'articolazione del territorio comunale, le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 e le situazioni insediative introdotte dal RR 2/2015 (ex RR 7/2010), ovviamente fatte proprie anche dal PRG-PO:

- Aree agricole - Zona territoriale omogenea E;
- Aree agricole di pregio - Zona territoriale omogenea E; -
- Aree agricole periurbane - Zona territoriale omogenea E;
- Aree agricole ricomprese tra infrastrutture - Zona territoriale omogenea E; - APOT - Zona territoriale omogenea E;
- Insediamenti per attrezzature e servizi - Zona territoriale omogenea F;
- Insediamenti che rivestono valore storico culturale - Zona territoriale omogenea A;
- Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti - Zona territoriale omogenea B, C,
- Insediamenti prevalentemente direzionali, per servizi, produttivi e turistici esistenti - Zona territoriale omogenea D, F;
- Aree a disciplina particolareggiata pregressa - Zona territoriale omogenea, C, D;

6. Di pubblicare sul sito istituzionale dell'Ente la presente Determina contenente alcune informazioni esplicative, che fanno parte integrante del presente atto;

7. Di inviare il presente atto al Responsabile Dell'Area Tributi per gli adempimenti di competenza.

1. Di inviare il presente atto al responsabile del servizio finanziario per gli adempimenti di competenza.

Ai sensi dell'art. 147bis del TUEL si appone:

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA ATTESTANTE LA REGOLARITA' E CORRETTEZZA DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA

Capitolo	CC	Beneficiario	Impegno	Importo	CIG
----------	----	--------------	---------	---------	-----

--	--	--	--	--	--

Capitolo	CC	Beneficiario	Accertamento	Importo

Castiglione del Lago, li 04/12/2020

Il Funzionario Responsabile
Mauro Marinelli / INFOCERT SPA