



# Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

Via XX Settembre 20 - 87040 Castrolibero (CS) – Tel. 0984858011  
pec: [protocollo.castrolibero@asmepec.it](mailto:protocollo.castrolibero@asmepec.it) – Codice Fiscale 80003730787

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 50 del 05-05-2021

OGGETTO:

**DETERMINAZIONE VALORE AREE FABBRICABILI DEL TERRITORIO COMUNALE AI FINI DEL PAGAMENTO IMU ANNO 2021**

L'anno duemilaventuno il giorno cinque del mese di maggio alle ore 12:00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata, con appositi avvisi, la Giunta Municipale si è riunita con la presenza dei Signori:

<b>Greco Giovanni</b>	<b>Sindaco</b>	<b>P</b>
<b>Gangi Angelo</b>	<b>Vice Sindaco</b>	<b>P</b>
<b>Perrotti Nicoletta</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>Porcaro Marco</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>
<b>Serra Francesco</b>	<b>Assessore</b>	<b>P</b>

Totale Presenti: 5

Totale Assenti: 0

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Caruso Anna.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA INTERESSATA**

Per quanto riguarda la Regolarità tecnica, esprime parere: Favorevole

Data: 29-04-2021

Il Responsabile  
Arch. Salvatore Mannarino

**IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA**

Per quanto riguarda la Regolarità contabile, esprime parere: Favorevole

Data: 03-05-2021

Il Responsabile  
Dott.ssa Rosa Maria Zagarese

## LA GIUNTA COMUNALE

### **Richiamati:**

- La Legge 27/12/2019, n. 160 istitutiva dell'imposta municipale propria (IMU) art. 1 commi da 739 a 783 ed in particolare:
  - L'art. 1, comma 741, lett. d) secondo il 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”;
  - L'art. 1, comma 746, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili “è costituito da quello venale il 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 adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”.
- Il D.Lgs. 15 dicembre 1997, n.446 istitutivo dell'Imposta Regionale sulle Attività produttive e riordino della disciplina dei tributi locali, ed in particolare l'art. 52 il quale attribuisce ai Comuni un'ampia potestà regolamentare in materia di entrate anche tributarie;

**Dato atto** che occorre provvedere a determinare i valori medi venali di riferimento delle aree edificabili al fine di dare ai contribuenti utile supporto per la valutazione ed il corretto versamento dell'I.M.U. per l'anno 2021;

**Visto** che questo Comune con Delibera Consiliare n° 17 del 28.09.2011 ha approvato il Piano Strutturale Comunale a seguito degli esiti dalla Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi della Legge Regionale n° 19/02, e che quindi la determinazione dei valori per gli anni successivi è stata effettuata in riferimento alle previsioni del vigente strumento urbanistico;

**Vista** la deliberazione di G.M. n.47 del 05.06.2020 con la quale sono stati determinati i valori delle aree fabbricabili del territorio comunale ai fini del pagamento IMU anno 2020 con decorrenza 01.01.2020 e sino al 31.05.2020;

**Rilevato** che in data 18/05/2020 con delibera consiliare n° 2 è stata adottata la Variante del suindicato Strumento Urbanistico e che a seguito della intervenuta adozione la Giunta Comunale, con atto n.99 del 27.11.2020, ha provveduto all'aggiornamento della determinazione del valore delle are fabbricabili da assoggettare all'IMU per l'anno 2020 con decorrenza 01.06.2020;

**Ritenuto**, dover confermare per l'anno in corso, con decorrenza 01.01.2021, i valori delle aree fabbricabili ai fini IMU, determinati con deliberazione di G.C n. 47 del 05.06.2020 e successivo aggiornamento adottato con deliberazione di G.C. n.99 del 27.11.2020;

**Vista**, la relazione effettuata dal Responsabile Area Tecnica di data 29.04.2021- prot. n.8263, inerente la valutazione del valore delle aree fabbricabili per l'anno 2021, che prevede la conferma dei precedenti valori relativi all'anno 2020;

**Ritenuto** condividere le valutazioni formulate dall'U.T.C. con la suddetta relazione, relative al permanere del rallentamento del mercato per la compravendita di terreni, comportante, di conseguenza, una contrazione del prezzo di mercato dei terreni edificabili;

**Viste** le restanti valutazioni espresse nella citata relazione dell'U.T.C. al riguardo dei valori delle aree fabbricabili del Territorio Comunale e le possibili riduzioni ivi previste che, parimenti, si ritengono condividere

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Responsabile Area Tecnica ed il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

Per i motivi in premessa indicati e che qui si intendono integralmente richiamati,

**DI DETERMINARE** per l'anno 2021, i valori medi per le aree fabbricabili presenti nel territorio comunale per ciascuna tipologia di destinazione di area fabbricabile, secondo i criteri e la stima indicati nella relazione redatta dal Responsabile dell' Area Tecnica di data 29.04.2021- prot. n..8263 per come riportato nell'allegata tabella;

**DI DARE ATTO** che i valori sono stati stabiliti in base alle previsioni del Piano Strutturale Comunale approvato in via definitiva con Delibera Consiliare n° 17 del 28.09.2011 ed alla Variante al citato Piano, adottata con delibera di C.C. n.2 del 18.05.2020 e che il relativo pagamento con riferimento ai predetti valori, è dovuto con decorrenza 01.01.2021;

**DI DARE ATTO**, altresì, che

-per le aree edificabili della adottata variante al PSC che non hanno subito variazioni di destinazione urbanistica nonché di indice di fabbricabilità, sono stati confermati i valori già riportati nella relazione del Responsabile di Area n° 10028/2020 allegata alla deliberazione di G.C. n.47/2020;

-per le aree edificabili oggetto di variazione dei parametri edilizi e/o di modalità di attuazione degli interventi, si è proceduto con interpolazione dei valori di aree aventi simili caratteristiche;

-per le aree sottoposte nel vigente PSC a Piano Operativo Temporale - POT, non più previsto nella adottata Variante al PSC, per le cui aree era prevista una riduzione del 30% dei relativi valori, si è proceduto alla eliminazione della predetta riduzione, in quanto il valore già determinato tiene comunque conto della previsione di preventivo Piano Attuativo Unitario;

**DI APPLICARE** le seguenti riduzioni sui valori delle aree fabbricabili:

- confermare, per le aree classificate come di rispetto del metanodotto, nel caso queste risultino indicizzate in quanto attigue a zone edificabili, l'applicazione di una riduzione nella misura del 30% sul prezzo base delle attigue aree edificabili di riferimento;
- confermare una riduzione del 20% per i terreni edificabili sottoposti a tutela paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs n° 42/2004, quale la fascia compresa nei 150 mt dai Torrenti Campagnano e Surdo, per le limitazioni di tipo costruttivo che le stesse comportano al fine di rispettare le prescrizioni di tutela dell'area;

**DI DEMANDARE** all'Ufficio Tributi di questo Comune la pubblicità e l'applicazione del presente deliberato;

Con successiva, separata votazione in forma palese a risultato unanime favorevole, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile a norma e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. (D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267), ritenuta l'urgenza di dare alla stessa immediato seguito.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Ing. Giovanni Greco

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Anna Caruso

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 05-05-2021**

Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'Art. 134, comma 4, del D.L.vo n. 267/2000.

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Anna Caruso

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il Responsabile della Pubblicazione attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 06-05-2021

Si da atto che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 125 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267 viene trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari.

N. 1449 del Registro Pubblicazioni

Castrolibero, lì 06-05-2021

Il Responsabile della Pubblicazione  
Infante Ivan

TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI DETERMINATI IN BASE ALLE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S.C  
ADOTTATA CON DELIBERA CONSILIARE N° 2 DEL 18/05/2020  
DECORRENZA 01/01/2021

Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi	STR	N° Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR1	37	Centro Storico	AUB3d	0,200		36,94
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR1	23	Centro Storico	AUB3e		0,200	48,02
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR1	24	Centro Storico	Nub2		0,233	39,00
Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi	STR	N° Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR2	31	San Marco	AUB1m2	0,667		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR2	32	San Marco	AUB1m2	0,250		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR2	33 – 34	San Marco	AUB1m2	0,267		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR2	20 – 21	San Marco	NUm		0,250	20,15
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR2	22	Centro Storico	NUb		0,234	17,91
Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi	STR	N° Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR3	49 – 50	Santa Lucia	AUB1b	0,400		30,78
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR3	56	Santa Lucia	AUB1	0,333		43,09
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR3	55	Santa Lucia	Numa		0,267	35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR3	38 – 1	Santa Lucia	Numa		0,267	22,39
Zona Urbanistica Centro Storico - S. Lucia - Fontanesi	STR	N° Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR4	51-52-53-54-57-68-69-70	Fontanesi S.Lucia	AUB1	0,400		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR4	58	Santa Lucia	Nua	0,334		35,98
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR4	37-39	Fontanesi	Nua	0,333		20,15

Zona Urbanistica Fontanesi – Motta	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR5	59	Fontanesi	Nua2	0,334		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR5	60-61-62-63 - 66	Fontanesi	AUB1a	0,400		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR5	64	Fontanesi	AUB3a	0,400		36,94
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR5	67 - 71	Fontanesi-Motta	NUma	0,267		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR5	72	Fontanesi-Motta	AUB1a	0,400		43,09
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR5	75 - 76	Fontanesi-Motta	NUma	0,267		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR5	34 – 35 - 36	Fontanesi	NUma		0,267	22,39

Zona Urbanistica Fontanesi – Motta	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR6	77-78-79	Giannelle	NUm	0,250		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR6	29-30	Giannelle	NUm		0,250	20,15

Zona Urbanistica Centro Storico – S. Lucia -Fontanesi	STR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	39-40	Cimbri	AUB3	0,200		36,94
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	42-43	Cibbia	NUr	0,134		25,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	44	Serra Miceli	NUm	0,250		38,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	45	Serra Miceli	AUB3	0,200		36,94
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR7	46-47-48	Serra Miceli	AUB1m	0,267		43,09
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR7	80	Serra Miceli	NUm	0,250		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR7	25	Serra Miceli	NUm		0,250	20,15
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR7	26	Cibbia	NUr		0,133	15,67
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR7	27	Cibbia	AUB3		0,200	20,00

<b>Zona Urbanistica Andreotta</b>	<b>STR</b>	<b>N. Comparto</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Classificazione vigente PSC</b>	<b>IF – mq/mq</b>	<b>IT – mq/mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	22-23-24	Garofalo	AUB1m	0,284		73,87
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	25-26	Rusoli	AUB1a	0,333		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	28	Piani	NUma	0,267		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	29	Rusoli	AUB1a	0,400		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR8	35	Via Kant	AUB3	0,200		55,40
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR8	28	Rusoli	NUa		0,334	35,84

<b>Zona Urbanistica Andreotta</b>	<b>STR</b>	<b>N. Comparto</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Classificazione vigente PSC</b>	<b>IF – mq/mq</b>	<b>IT – mq/mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR9	20	Marchesato	NUa	0,333		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR9	21	Marchesato	AUB1m	0,267		67,72
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR9	15-16	Marchesato	NUa		0,333	35,84
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR9	17-18	Marchesato	NUm		0,250	35,84

<b>Zona Urbanistica Andreotta</b>	<b>STR</b>	<b>N. Comparto</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Classificazione vigente PSC</b>	<b>IF – mq/mq</b>	<b>IT – mq/mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR10	19	Marchesato	NUm3		0,250	35,84

<b>Zona Urbanistica Ortomatera - Feudo</b>	<b>STR</b>	<b>N. Comparto</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Classificazione vigente PSC</b>	<b>IF – mq/mq</b>	<b>IT – mq/mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR11	12	Pirelle	NUsr	0,200		30,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR11	30	Feudo	AUB1m	0,667		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR11	38 -82	Feudo	NUsr	0,200		40,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR11	6--8-9-10-11-12-13	Feudo	NUsr		0,200	20,15
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR11	7	Feudo	NUsr		0,334	20,15

<b>Zona Urbanistica Ortomatera - Feudo</b>	<b>STR</b>	<b>N. Comparto</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Classificazione vigente PSC</b>	<b>IF – mq/mq</b>	<b>IT – mq/mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR12	9-10-11-15	Cavalcanti	AUB1a	0,400		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR12	17-18-19	Cavalcanti	AUB1b	0,250		36,94
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR12	14	Cavalcanti	NUm1	0,250		43,09
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR12	36	Cavalcanti	NUm1	0,250		43,09
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR12	13-16	Cavalcanti	NUm1	0,250		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR12	4-5	Cavalcanti	NUm1		0,250	20,15
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR12	14	Cavalcanti	NUsr		0.200	20,15

<b>Zona Urbanistica Ortomatera</b>	<b>STR</b>	<b>N. Comparto</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Classificazione vigente PSC</b>	<b>IF – mq/mq</b>	<b>IT – mq/mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>
Ambito Città Residenziale Urbanizzata	STR13	4-5-6-8	Orto Matera	AUB1a	0,400		67,72
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR13	1	Orto Matera	NUm3	0,400		35,00
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR13	7	Orto Matera	AUB3a	0,250		35,00
Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata	STR13	73	Orto Matera	NUm3	0,250		35,00
Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	STR13	2-3	Orto Matera	NUm2		0,250	20,15

**Esterni agli ATO - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI**

<b>Ambiti Esterni</b>	<b>STR</b>	<b>N. Comparto</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Classificazione vigente PSC</b>	<b>IF – mq/mq</b>	<b>IT – mq/mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>
Residenziali Rurali	Esterni	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	Varie		0,10		10,00

**STS - 1 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI**

<b>Ambito Città</b>	<b>STS</b>	<b>N. Comparto</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Classificazione vigente PSC</b>	<b>IF – mq/mq</b>	<b>IT – mq/mq</b>	<b>Prezzo/mq</b>
Urbanizzabile	STS 1	31-32-33	Motta	APRa		0,250	17,23
Produttiva Urbanizzata	STS 1	12	Motta	APRa	0,833		30,78
Produttiva Urbanizzabile	STS 1	4	Motta	APR1a		0,833	29,90
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS 1	12-13-14-15	Motta	AUD2		1,333	49,25

**STS - 2 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI**

Ambito Città	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Servizi Comunali di Progetto	STS 2	1	Fontana la Pietra	AUD3-b		0,17	12,31
Urbanizzata	STS 2	27	Fontana la Pietra	AUB1-b	0,250		43,09
Urbanizzata	STS 2	65	Andreotta	AUB1-a	0,400		43,09
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS 2	10	Fontana la Pietra	AUD2		1,333	49,25
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS 2	11	Andreotta	AUD2	0,400		61,56

**STS - 3 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI**

Ambito Città	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS3	9	Campagnano	AUD1i		0,500	61,56

**STS - 4 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI**

Ambito Città	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Semi-Urbanizzata	STS4	41	Via E. Kant	AUD1		0,833	67,72
Terziaria Commerciale Urbanizzata	STS4	1-2-3-4-5-7	Via Mattia Preti	AUD1		0,833	73,87

**STS - 6 - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI**

Ambito Città	STS	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Produttiva Urbanizzata	STS6	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	Orto Matera	APR		0,833	43,09
Produttiva Urbanizzabile	STS6	2-3	Orto Matera	APN		1,167	30,78
Produttiva Urbanizzabile	STS6	1	Orto Matera	APN		0,833	30,78
Produttiva Urbanizzabile	STS6	5	Orto Matera	APN		1,500	43,09

**SRR - VERIFICA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PER COMPARTI EDIFICATORI**

Ambito Città	SRR	N. Comparto	Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mq/mq	IT – mq/mq	Prezzo/mq
Dotazioni Territoriali Comunali Esistenti	SRR	6-7	Centro Storico	F3a		0,500	23,09
Dotazioni Territoriali Comunali Esistenti	SRR	5	Centro Storico	F3c		0,833	26,93

Ambito Città	STR 8		Localizzazione	Classificazione vigente PSC	IF – mc/mq	IT	Prezzo/mc
Lotti inseriti nel PAU approvato con delibera di G.M. n° 96 del 13/09/2019			Garofalo	AUB2 I	2,00		40,00/mc
“ “			Andreotta	AUB II	2,00		40,00/mc
“ “			Rusoli	AUB2 III	2,00		40,00/mc

RIDUZIONI		
Intero Territorio Comunale	Localizzazione	Prezzo/mq
Zone di rispetto del metanodotto che risultino indicizzate in quanto attigue a zone edificabili	Intero territorio	Riduzione del 30% rispetto al valore dell'area edificabile attigua
Terreni edificabili ricadenti nella fascia di tutela paesaggistico ambientale (D.lgs 42/2004)	Intero territorio	Riduzione del 20% rispetto al valore indicato in tabella

**Il Responsabile Servizio Urbanistica  
(Geom. Andrea PESCATORE)**

**Il Responsabile di Area  
(Arch. Salvatore MANNARINO)**



# Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

*AREA TECNICA*  
*Servizio Urbanistica ed Edilizia*

Prot. n. 8263

Li, 29/04/2021

ALLA GIUNTA COMUNALE  
S E D E

**OGGETTO: Aggiornamento stima valori aree fabbricabili ai fini IMU a seguito adozione Variante PSC.**

La presente relazione di stima è relativa alla determinazione del valore delle aree fabbricabili da assoggettare all'IMU per l'anno 2021, a seguito della intervenuta adozione della variante al vigente PSC, giusta delibera consiliare n° 2 del 18/05/2020.

Le principali disposizioni normative prese a riferimento, sono:

- il Dlgs 30.12.1992, n. 504, art. 5, comma 5, secondo il quale il valore delle aree fabbricabili "è costituito da quello venale il 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 adattamenti del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche";
- il Dlgs 15.12.97, n. 446;
- la Circolare del Ministero delle Finanze n. 296/e del 31.12.98;
- il DL n. 223 del 04.07.06 convertito con la legge n. 248 del 04.08.06;
- la Sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 23889 del 19.11.07 di chiarimento sui contrasti giurisprudenziali precedenti;
- art. 13 D.L. n.201/2011 convertito in L. n.214/2011 e ss.mm.ii.

La Cassazione Civ. con sentenza n. 4952 del 2/03/2018, ha affermato che "In tema di ICI, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11-quaterdecies, comma 16 del d.l. n. 203 del 2005, conv. con modif. dalla l. n. 248 del 2005, e dell'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006, conv. con modif. dalla l. n. 248 del 2006, che hanno fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 1, lett. b del d.lgs. n. 504 del 1992, l'edificabilità di un'area, per l'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione urbanistica ad essa attribuita nel P.R.G. adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della regione e dell'adozione di strumenti urbanistici attuativi, tenendo altresì conto che il detto art. 2, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992, prevedendo che un terreno sia considerato edificatorio anche ove esistono possibilità effettive di costruzione, delinea, ai fini fiscali, una nozione di area edificabile ampia ed ispirata alla mera potenzialità edificatoria".

Nella precedente relazione di stima del valore delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2020, di data 01/06/2020, n° 10128 e successiva relazione prot. n° 20389 del 27/11/2020, sono stati esplicitati i criteri di applicazione dei valori IMU delle aree fabbricabili, per l'anno 2020, precisando che a seguito della intervenuta adozione della variante al PSC devono essere rideterminati i valori delle aree fabbricabili, in base alle nuove previsioni ed alle relative potenzialità edificatorie.

Pertanto, con la presente relazione di stima dei valori delle aree fabbricabili ai fini IMU dell'anno 2021, si ritiene confermare quanto già riportato nelle relazioni di stima per l'anno 2020, di seguito riportato:



- per le aree edificabili della adottata variante al PSC che non hanno subito variazioni di destinazione urbanistica nonché di indice di fabbricabilità, sono stati confermati i valori già riportati nella predetta relazione n° 10128/2020;
- per le aree edificabili oggetto di variazione dei parametri edilizi e/o di modalità di attuazione degli interventi, si è proceduto con interpolazione dei valori di aree aventi simili caratteristiche;
- per le aree sottoposte nel vigente PSC a Piano Operativo Temporale - POT, non più previsto nella adottata Variante al PSC, per le cui aree era prevista una riduzione del 30% dei relativi valori, così stabilito con delibera di d.m. n° 67 del 26/05/2008, si è proceduto alla eliminazione della predetta riduzione, in quanto il valore già determinato tiene comunque conto della previsione di preventivo Piano Attuativo Unitario;
- si confermano le riduzioni percentuali già indicate per i terreni ricadenti nelle seguenti aree:
  - aree classificate come di rispetto del metanodotto, nel caso queste risultino indicizzate in quanto attigue a zone edificabili, si applica una riduzione nella misura del 30% sul prezzo base delle attigue aree edificabili di riferimento;
  - per i terreni edificabili sottoposti a tutela paesaggistico ambientale ai sensi del D.lgs n° 42/2004, quale la fascia compresa nei 150 mt dai Torrenti Campagnano e Surdo, per le limitazioni di tipo costruttivo che le stesse comportano al fine di rispettare le prescrizioni di tutela dell'area, si applica una riduzione del 20% sul valore base delle stesse aree;

In allegato si riporta la tabella dei predetti valori.

**Il Responsabile Servizio Urbanistica**  
**(Geom. Andrea PESCATORE)**

**Il Responsabile di Area**  
**(Arch. Salvatore MANNARINO)**