



**COMUNE DI LESINA**  
Provincia di Foggia

---

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON  
POTERI DI CONSIGLIO**

**N. 3 del 20-04-2021**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI  
IMU**

L'anno **duemilaventuno** il giorno **venti** del mese di **Aprile** alle ore 11:40, il Commissario Prefettizio DOTT.SSA NICOLINA MISCIA, nominata con Decreto del Prefetto di Foggia del 28-09-2020, con l'assistenza del SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA LUCIANA PIOMELLI, adotta il seguente Provvedimento:

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO, ASSUNTI I POTERI DEL CONSIGLIO**

Premesso che:

con Decreto del 28/09/2020 prot. n. 0049787 il Prefetto di Foggia ha nominato Commissario Prefettizio la Dott.ssa Nicolina Miscia per la provvisoria gestione del Comune di Lesina, con i poteri del Sindaco, della Giunta e del Consiglio sino a quando il Sindaco e il Consiglio medesimo non saranno rinnovati con altra elezione, ai sensi dell'art. 85 del DPR 16 maggio 1960, n. 570;

Vista la proposta n. 3 del 12-04-2021 del Responsabile del SETTORE URBANISTICA nel testo di seguito riportato:

## **PREMESSO CHE:**

- l'art. 8 del D.Lgs. 30 marzo, nr. 23, recante "Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale" ha istituito, a decorrere dall'anno 2014, in via sperimentale per il triennio 2012-2014 e con applicazione a regime a partire dall'anno 2015, l'imposta municipale propria (IMU), in sostituzione della componente immobiliare dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari dei beni non locati, nonché dell'imposta comunale sugli immobili;
- che l'art. 13 del D.L. 06/12/2011, nr. 201, convertito in legge 22/12/2011 n. 214 come modificata dal D.L. 02/03/2012 n. 16, coordinato con la legge di conversione 26/04/2012 n. 44, ha stabilito l'anticipazione dell'IMU all'anno 2012;
- preso atto che ai fini dell'applicazione dell'IMU la base imponibile è definita dall'art. 13 comma 3 D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 e successive modificazioni;
- tale disposizione stabilisce che la base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3, 5 e 6 del D.Lgs. 30/12/1992 n. 504 e dei commi 4 e 5 art. 13 del D.L. 201/2011;

## **DATO ATTO CHE ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1 del D.Lgs 30 dicembre 1992, nr. 504**

- a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza, con esclusione dei fabbricati in corso di costruzione;
- b) 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 secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerabili, tuttavia, non edificabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1) dell'art. 9) del D.Lgs. 30 dicembre 1992, nr. 504, sui quali sono previste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed allevamento di animali;
- c) per terreno agricolo, si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del Codice Civile;

## **CONSIDERATO CHE:**

- a) a base imponibile dell'imposta, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 30 dicembre 1992, nr. 504, è il valore degli immobili;
- b) per i fabbricati iscritti in catasto, il valore è costituito da quello che risulta applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti dal 1° gennaio dell'anno d'imposizione, i criteri e le modalità previsti dal primo periodo dell'ultimo comma dell'art. 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, nr. 131;
- c) per i fabbricati nel gruppo catastale D, non iscritti in catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzabili, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione di rendita, il valore è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare ovvero, se successiva, alla data di acquisizione secondo i criteri stabiliti nel penultimo periodo del comma 3), dell'art. 7 del Decreto - Legge 11 luglio 1992, nr. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, nr. 359;
- d) per i fabbricati non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti anche se dovute ad accorpamento di più unità immobiliari, che influiscono sull'ammontare della rendita catastale, il valore è determinato con riferimento alla rendita dei fabbricati similari già iscritti;

## **EVIDENZIATO CHE PER LE AREE FABBRICABILI:**

- 1) il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla

destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato alla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

2) in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1), lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, nr. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- Valutato che i valori individuati nell'attività di indagine, attraverso una approfondita verifica del mercato immobiliare mediante interrogazione della piattaforma "SISTER – Agenzia delle Entrate" delle compravendite di terreni avvenute nel 2020, non sono ritenuti tali da comportare ricadute in termini di variazione dei valori orientativi di riferimento;

- Dato atto che si è inoltre proceduto ad una verifica della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate;

- Vista la nota del Responsabile del Settore III, qui allegata, redatta in data 31/03/2021, dalla quale si evince l'andamento del mercato in rapporto all'appetibilità commerciale e la conseguente utilizzazione delle aree considerate fabbricabili nello strumento di pianificazione generale, anche in relazione alla mancanza di opere infrastrutturali di urbanizzazione e la parziale mancanza di strumenti attuativi, che, di fatto, rallentano l'iniziativa privata;

- Visto l'art. 13, comma 3, del D.L. 06/12/2011 n. 201 convertito in legge 22/12/2011 n. 214 il quale sancisce che la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1,3,5 e 6 del D.Lgs. 504/1992;

- Richiamato l'art. 5, comma 5 del 30/12/1992 il quale dispone che *"per le aree fabbricabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 01 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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche"*;

- Richiamato l'art. 11 quaterdecies, comma 16, della legge 248/2005 e l'art. 36, comma 2, della legge 248/2006, i quali sanciscono che "un'area è da considerarsi comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

- Dato atto che con Delibera del Comitato Istituzionale nr. 226 del 29/06/2006 (All. 11), l'Autorità di Bacino della Puglia ha perimetrato l'intero centro urbano di Marina di Lesina in area a pericolosità geomorfologica "molto elevata" P.G.3.

- Verificato che l'art. 13, lett. d), e) ed f) delle Norme Tecniche del Piano di Assetto Idrogeologico, precisa che nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3), sono esclusivamente consentiti:

1) interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. a condizione che non concorrano ad incrementare il carico urbanistico;

2) adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

3) interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico;

4) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geologico e geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area;

5) Ulteriori tipologie di intervento sono consentite a condizione che venga dimostrata da uno studio geologico e geotecnico la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità dell'area ovvero che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato. Detto studio e i progetti preliminari delle opere di consolidamento e di messa in sicurezza dell'area sono soggetti a parere vincolante da parte dell'Autorità di Bacino secondo quanto previsto agli artt. 12, 24, 25 e 26 in materia di aggiornamento dal PAI. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità. In tal caso, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità;

- Dato atto che, ai sensi dell'art. 25 delle N.T.A del P.A.I., le Amministrazioni e gli Enti Pubblici, nonché i soggetti privati interessati, possono presentare istanze di modifica alla perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica, sulla scorta di conoscenze e/o di studi di dettaglio sulle condizioni effettive di pericolo delle aree di interesse, quindi con eventuali possibilità di rimozione del vincolo in caso di esito favorevole delle indagini geognostiche e/o l'eventuale nulla-osta da parte dell'Autorità di Bacino della Puglia.

- Considerato che con sentenza nr. 5161/2014 la Corte di Cassazione – Sez. Tributaria ha stabilito che un'area risulta edificabile, in quanto classificata come tale dal P.R.G., è comunque soggetta al pagamento dell'imposta anche se di fatto non edificabile per l'esistenza di vincoli;

- Considerato inoltre che la Corte di Cassazione, Sez. VI Civ., con ordinanza del 18/05/2019 ha affermato il principio di diritto secondo cui a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 11-quaterdecies, comma 16, del D.L. n. 203 del 2005, convertito, con modifiche, dalla L. n. 248 del 2005 e 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 ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dalla Regione;

- Dato atto inoltre che l'art. 36, comma 2, del D.L. 223/2006 stabilisce che in base al D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, un'area è da considerare utilizzabile a scopo edificatorio secondo lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi;

- Richiamata la sentenza del Consiglio di Stato n. 7170/2020, relativa ad un ricorso proposto dal Comune di Lesina e dalla Società Lesina 2 s.r.l. contro l'Autorità di Bacino della Puglia (ora Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale), che ha disposto la deperimetrazione del vincolo P.A.I. – PG3 dell'area oggetto di un Piano di Lottizzazione da realizzarsi nelle vicinanze di Marina di Lesina;

- Dato atto inoltre che la presenza di vincoli edificatori su di un'area edificabile (zona a ridosso del canale Acquarotta, su ambo i lati), secondo la sentenza sopra citata, incide sul valore venale della stessa

e di conseguenza sulla base imponibile;

- Preso atto di una significativa ed oggettiva riduzione del valore venale dei terreni ricadenti in area PAI – PG2-PG3;

- Vista la precedente Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 8 del 23/04/2020;

- Dato atto inoltre il valore venale delle aree edificabili è direttamente proporzionale alla sua immediata capacità edificatoria, in funzione della presenza o meno di piani attuativi, (approvati con coeff. pari ad 1,00, adottati con coeff. pari a 0,60 o del tutto inesistenti con coeff. pari a 0,30);

- Considerato che i terreni edificabili in assenza di piani attuativi vengono definiti giuridicamente inefficaci, come meglio specificato nella relazione allegata al presente provvedimento);

**Visto l'art.151, comma 1 del D.Lgs. 18/08/200, nr. 267 Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, "Principi in materia di contabilità"**

*1. Gli enti locali deliberano entro il 31 dicembre il bilancio di previsione per l'anno successivo, osservando i principi di unita', annualità, universalità ed integrità, veridicità, pareggio finanziario e pubblicità. Il termine può essere differito con decreto del Ministro dell'interno d'intesa con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, in presenza di motivate esigenze."*

**Visto l'art.172, comma 1 lettera e) del D.Lgs. 18/08/2000, nr. 267 Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, "Altri allegati al bilancio di previsione"**

*".....omissis....."*

*e) le deliberazioni con le quali sono determinati, per l'esercizio successivo, le tariffe, le aliquote d'imposta e le eventuali maggiori detrazioni, le variazioni dei limiti di reddito per i tributi locali e per i servizi locali, nonché, per i servizi a domanda individuale, i tassi di copertura in percentuale del costo di gestione dei servizi stessi;*

**Vista la Legge costituzionale 18 ottobre 2001 nr.3 "Modifiche al titolo V° della parte seconda della Costituzione"** con la quale cessa l'obbligo di invio degli atti amministrativi da parte degli enti locali agli organi regionali di controllo;

**Visto l'art.27, comma 8 della legge 28 dicembre 2001 nr.448 (legge finanziaria 2002) "Il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'aliquota dell'addizionale comunale all'I.R.Pe.F. di cui all'art.1, comma 3, del decreto legislativo 28 settembre 1998, nr.360, recante istituzione di una addizionale comunale all'I.R.Pe.F., e successive modificazioni, e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali, è stabilito entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. I regolamenti sulle entrate, anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio purchè entro il termine di cui sopra, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento";**

Acquisiti i pareri dei responsabili dei servizi interessati per la regolarità tecnica e contabile della proposta ai sensi del D.Lgs. n. 267/00;

## **DELIBERA**

1) - di approvare i valori dei suoli edificabili ai fini degli accertamenti IMU sulle aree fabbricabili, per il 2021, di cui all'allegato prospetto predisposto dell'Ufficio Tecnico – Settore III e che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) - di determinare una riduzione dei valori tabellari al 30% per le aree del P.R.G. considerate giuridicamente non efficaci (nella fattispecie le zone C1, D1,CT-Marina di Lesina) e pertanto di ridotto valore venale in comune commercio;

3) - di procedere per gli anni successivi, alla stima puntuale dei valori dei suoli edificabili ai fini degli accertamenti IMU sulle aree fabbricabili, sulla base della variazione dell'indice ISTAT nonché previa valutazione tecnico – economica delle eventuali variazioni dei prezzi di mercato.

4) - Di allegare copia della presente deliberazione al bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2021 in conformità a quanto dispone l'art.172 del D.Lgs. 18 agosto 2000 nr.267.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO**  
DOTT.SSA NICOLINA MISCIA

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
DOTT.SSA LUCIANA PIOMELLI

**IL COMMISSARIO PREFETTIZIO VICARIO**  
DOTT.SSA SAVERINA ROMANO

---

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.*