

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

L'Assessore Assetto del Territorio - Urbanistica

Il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale Edilizia

PREMESSO:

- che a decorrere dall'anno 2020, il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (Legge di Bilancio 2020) ha istituito la nuova Imposta Municipale Propria (IMU), abolendo l'Imposta Unica Comunale (ICI) e il Tributo per i Servizi Indivisibili (TASI), di cui all'articolo 1, comma 639, della L. 27 dicembre 2013, n. 147;
- che secondo quanto stabilito dal comma 745, Art. 1, L. 160/2019, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili, determinato, relativamente alle aree edificabili, secondo quanto previsto dal successivo comma 746 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;
- l'articolo 5 del D.Lgs n. 504 del 1992 che così dispone: "Per le aree fabbricabili, 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 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'articolo 59 del D.Lgs. n. 446/97 che al comma 1 dispone la facoltà del Comune di determinare 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 di contenzioso;
- la circolare del Ministero delle Finanze n. 296/E del 31.12.1998, con la quale si chiarisce che l'esercizio della facoltà del Comune di determinare tali valori costituisce una sua limitazione, rappresentando il massimo valore al di sopra del quale il Comune si impegna a non rettificare, senza peraltro determinare il superamento dell'onere della prova che grava a carico del soggetto medesimo;
- l'art. 36 comma 2 del D.L. 223/06, convertito in L. 248/06, ai sensi del quale un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

RICHIAMATO l'art. 3 del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) di cui alla Legge 160/2019, approvato con Delibera Commissariale n.35 del 14/09/2020.

VISTO il PRG vigente del Comune di Giugliano, adottato dal Commissario ad Acta, con delibera numero 87 del 29 ottobre del 1983, seguita dalla delibera dello stesso Commissario n 120 del 06/07/1984 con la quale vengono approvate le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pervenute nella fase di pubblicazione. Il Piano è reso esecutivo con Decreto sindacale del 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985.

DATO ATTO che con Deliberazione di Giunta Comunale n.27/2026 del 27/02/2026 veniva determinato il “VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L’ANNO 2026”.

VISTA la relazione per il calcolo del valore imponibile delle aree edificabili al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU, redatta dal Settore Pianificazione territoriale ed edilizia e trasmessa al Dirigente dei Servizi Finanziari in data 27/02/2026 prot.n. 29387.

CONSIDERATO che d’Ufficio si è resa necessaria una revisione del valore di cui alla relazione prot.n.29387 del 27/02/2026 esclusivamente per le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5 per le quali, la strumentazione urbanistica vigente, ne prevede l’edificazione attraverso una pianificazione attuativa.

VISTO la relazione istruttoria prot.n.83493 del 15/06/2026 del Settore Pianificazione Territoriale edilizia (Allegato A) dalla quale è emerso che, per il calcolo del valore imponibile delle aree edificabili al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'IMU, per le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5, sono emerse le seguenti quotazioni:

VALORE 2026	ZONA URBANISTICA OMOGENEA	
€ 100 x mq	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA	C1
€ 100 x mq	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA	C2
€ 150 x mq	ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO	F4
€ 150 x mq	ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA	G2
€ 100 x mq	ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO	G5

- che i valori delle aree edificabili potranno essere ridotti come di seguito indicato:

- a) le aree che possiedono l'edificabilità, ma un'estensione inferiore al minimo previsto per la corrispondente zona omogenea nelle norme tecniche di attuazione di PRG, i valori di riferimento sono ridotti del 50%; tale riduzione non si applica in presenza di piani urbanistici (PUA) attuativi presentati, anche se non ancora approvati;
- b) per le aree gravate da servitù di elettrodotto o di altri pubblici servizi, per le aree che presentano condizioni morfologiche e/o geologiche particolarmente disagiate che ne riducano tecnicamente la trasformabilità e per le zone soggette a fenomeni di rischio o pericolosità elevata ai sensi del vigente Piano di Assetto Idrogeologico, particolari condizioni ambientali e/o igienico-sanitari i valori di riferimento potranno essere ridotti fino al 30%, applicato limitatamente alle sole porzioni di suolo direttamente interessato da tali condizioni di criticità;
- c) si applica la riduzione del 15% per i lotti non dotati di opere di urbanizzazione primaria, limitatamente alle reti tecnologiche idrica e fognaria, solo se accessibili ad una distanza superiore a 50 ml;

- d) i valori di riferimento nonché le riduzioni, di cui alle precedenti lettere da a) a c), sono cumulabili nella misura massima dell'80%, così come previsto dal vigente Regolamento IMU Comunale;
- e) i valori di riferimento nonché le riduzioni, di cui alle precedenti lettere da a) a c), non sono da ritenersi vincolanti, potendo essere dichiarati valori inferiori, anche se mai superiori all'80%, in presenza di particolari ulteriori acclarate e palesi condizioni che compromettano o limitino o impediscano, in tutto o in parte, l'effettiva edificabilità delle aree o ne riducano sensibilmente i valori;
- f) i valori delle aree edificabili non potranno essere ridotti in alcun modo nel caso di proprietà immobiliare qualificabile quale persona giuridica;
- g) i valori di riferimento e le connesse riduzioni si applicano all'assetto proprietario e catastale relativo agli effetti del presente deliberato, fissato all'annualità 2026;

PROPONGONO ALLA GIUNTA DI DELIBERARE

1. **la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto e per l'effetto qui si intende integralmente richiamata e trascritta;**
2. **di approvare** il valore di stima per le aree edificabili ai fini dei controlli IMU come riportato nella redatta dal Settore Pianificazione territoriale ed edilizia e trasmessa al Dirigente dei Servizi Finanziari in data 15/06/2026 prot.n. 83493 (Allegato A), per le zone territoriali omogenee C1, C2, F4, G2 e G5, di seguito tabellati:

ZONA URBANISTICA OMOGENEA		VALORE 2026
C1	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA	€ 100 x mq
C2	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA	€ 100 x mq
F4	ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO	€ 150 x mq
G2	ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA	€ 150 x mq
G5	ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO	€ 100 x mq

3. **di confermare l'esclusione** dall'ambito dell'applicazione dell'IMU le aree inserite in zone territoriali omogenee tipizzate A e B1, prive di capacità edificatoria in quanto in esse non è consentita la realizzazione di nuovi volumi a norma del vigente PRG, essendo utilizzabili esclusivamente per ampliamento di aree ad uso cortilizio ad integrazione e ampliamento delle preesistenti, anch'esse prive di capacità edificatoria propria;
4. **di dare atto** che il valore di stima per le aree edificabili ai fini dei controlli IMU come riportato nella redatta dal Settore Pianificazione territoriale ed edilizia e trasmessa al Dirigente dei Servizi Finanziari in data 27/02/2026 prot.n. 29387 e successiva revisione in data 15/06/2026 prot.n. 83493, è di seguito tabellato:

ZONA URBANISTICA OMOGENEA		VALORE 2026
B2	ZONA DI COMPLETAMENTO DI PRIMO GRADO	€ 260 x mq
B3	ZONA DI COMPLETAMENTO DI SECONDO GRADO	€ 250 x mq

	(COSTIERA)	
C1	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA	€ 100 x mq
C2	ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA	€ 100 x mq
D2	ZONA PER ARTIGIANATO, PICCOLE INDUSTRIE E CONNESSE ATTIVITA' COMMERCIALI	€ 100 x mq
F1	ZONA PER STANDARD ED ATTREZZATURE, IVI COMPRESA L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED I SERVIZI SOCIALI A SCALA COMUNALE E SOVRACOMUNALE	€ 50 x mq
F3	ZONA ATTREZZATURE COMMERCIALI	€ 300 x mq
F4	ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO	€ 150 x mq
G1	ZONA DIREZIONALE DELLE NUOVE ESPANSIONI	€ 65 x mq
G2	ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA	€ 150 x mq
G3	ZONA TURISTICA ALBERGHIERA	€ 200 x mq
G5	ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO	€ 100 x mq

5. di dare atto che i valori delle aree edificabili indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:

- a) le aree che possiedono l'edificabilità, ma un'estensione inferiore al minimo previsto per la corrispondente zona omogenea nelle norme tecniche di attuazione di PRG, i valori di riferimento sono ridotti del 50%; tale riduzione non si applica in presenza di piani urbanistici (PUA) attuativi presentati, anche se non ancora approvati;
- b) per le aree gravate da servitù di elettrodotto o di altri pubblici servizi, per le aree che presentano condizioni morfologiche e/o geologiche particolarmente disagiate che ne riducano tecnicamente la trasformabilità e per le zone soggette a fenomeni di rischio o pericolosità elevata ai sensi del vigente Piano di Assetto Idrogeologico, particolari condizioni ambientali e/o igienico-sanitari i valori di riferimento potranno essere ridotti fino al 30%, applicato limitatamente alle sole porzioni di suolo direttamente interessato da tali condizioni di criticità;
- c) si applica la riduzione del 15% per i lotti non dotati di opere di urbanizzazione primaria, limitatamente alle reti tecnologiche idrica e fognaria, solo se accessibili ad una distanza superiore a 50 ml;
- d) i valori di riferimento nonché le riduzioni, di cui alle precedenti lettere da a) a c), sono cumulabili nella misura massima dell'80%, così come previsto dal vigente Regolamento IMU Comunale;
- e) i valori di riferimento nonché le riduzioni, di cui alle precedenti lettere da a) a c), non sono da ritenersi vincolanti, potendo essere dichiarati valori inferiori, anche se mai superiori all'80%, in presenza di particolari ulteriori acclamate e palesi condizioni che compromettano o limitino o impediscano, in tutto o in parte, l'effettiva edificabilità delle aree o ne riducano sensibilmente i valori;

- f) i valori delle aree edificabili non potranno essere ridotti in alcun modo nel caso di proprietà immobiliare qualificabile quale persona giuridica;
 - g) i valori di riferimento e le connesse riduzioni si applicano all'assetto proprietario e catastale relativo agli effetti del presente deliberato, fissato all'annualità 2026;
6. **di precisare** infine che i valori approvati con il presente provvedimento hanno rilevanza esclusivamente ai fini interni di questo Comune relativamente ai controlli I.M.U.;
 7. **di dare atto** che i componenti della Giunta dichiarano la non sussistenza a loro carico di obblighi di astensione nel caso di specie né situazioni che comportano conflitto d'interesse;
 8. **di rendere** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. 267/2000;
 9. **di pubblicare** l'atto deliberativo sul sito istituzionale del Comune, all'Albo Pretorio e di demandare al Responsabile del Settore Servizi Finanziari, le opportune ed eventuali necessarie modalità di pubblicità del presente atto anche mediante altri mezzi di comunicazione.

L'Assessore
Arch. Gennaro Guarino

Il Dirigente
Ing. Giuseppe Sabini