



CITTÀ DI FASANO

COPIA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 388 del Registro Deliberazioni

OGGETTO

"NUOVA" IMU - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI CONTROLLO E DI ACCERTAMENTO

Il giorno Sei Novembre Duemilaventicinque alle ore 16:00 con la continuazione, in Fasano nella Sala di Rappresentanza del Palazzo di Città e videoconferenza, la Giunta Comunale, con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE ELISABETTA SCATIGNA, ha adottato la deliberazione di cui all'oggetto.

| | | | Presente | Assente |
|---|-----------------------------------|--------------|----------|---------|
| 1 | FRANCESCO ZACCARIA | SINDACO | P | |
| 2 | LUANA AMATI | VICE SINDACO | P | |
| 3 | GIANLUCA GIACOMO CISTERNINO | ASSESSORE | P | |
| 4 | PIETRO FRANCESCO PALMARIGGI | ASSESSORE | P | |
| 5 | CINZIA CAROLI | ASSESSORE | P | |
| 6 | GIUSEPPE GALEOTA | ASSESSORE | P | |
| 7 | ANTONIO PAGNELLI | ASSESSORE | P | |
| 8 | MARTUCCI DONATELLA | ASSESSORE | P | |

Acquisiti i seguenti pareri di regolarità tecnica e contabile, resi dai rispettivi responsabili di servizio, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267.

Esito: APPROVATA CON IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ



CITTÀ DI FASANO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 73 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 gli organi eletti dell'Amministrazione locale possono riunirsi in videoconferenza;
- in forza del Regolamento per il funzionamento della Giunta in modalità telematica, approvato in Consiglio Comunale in data 19 Aprile 2022 n. Delibera 27/2022 si disciplina il funzionamento e lo svolgimento della giunta in videoconferenza o modalità mista;
- il Sindaco ha stabilito le modalità di svolgimento delle sedute di giunta comunale, con il supporto del Segretario Generale;
- la presente seduta, convocata per la data odierna con strumenti di messaggistica istantanea, si tiene in presenza, ad eccezione dell'Assessore Gianluca Giacomo Cisternino in videoconferenza;

il Segretario Generale ha accertato l'identità dei partecipanti all'inizio di seduta e constatato il numero legale e provvederà a constatare e proclamare i risultati della votazione;

Visto l'art. 1, comma 739 e seguenti della Legge 160/2019 (Legge di bilancio 2020-2022) e ss.mm.ii., che disciplina l'applicazione della "nuova" imposta municipale propria sugli immobili a decorrere dall'anno 2020, sulla base delle disposizioni suddette, nonché con riferimento all'art. 8, comma 1, del d.lgs. n. 23/2011, in quanto compatibili;

Considerato che, a norma delle su richiamate disposizioni normative, il presupposto per l'applicazione dell'imposta municipale è il possesso di fabbricati, terreni agricoli ed aree fabbricabili;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. d) della richiamata Legge 160/2019, 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 esproprio per pubblica utilità. Si applica l'art. 36, comma 2, del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. (..)*";

Considerato che, ai sensi dell'art. 1, comma 746, della Legge istitutiva della "nuova" IMU, la base imponibile dell'area edificabile è costituita 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. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lett. c), d) e f) del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare i valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione, ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato";

Preso atto che l'art. 52 del D.lgs. n. 446/1997 riconosce ai Comuni potestà regolamentare in ordine alla gestione delle entrate di propria competenza, salvo per quanto attiene all'individuazione e definizione delle fattispecie imponibili, dei soggetti passivi e dell'aliquota massima dei singoli tributi, nel rispetto delle esigenze di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti;



CITTÀ DI FASANO

Considerato che, in virtù della potestà regolamentare disciplinata dal suddetto art. 52, l'Ente locale ha il compito di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, nonché rendere trasparente l'azione amministrativa;

Rilevata la difficoltà dei contribuenti nella determinazione della predetta base imponibile, tenuto che il "valore venale in comune commercio" non è sempre quantificato nella stessa misura dagli stessi operatori del mercato e dall'ufficio tributi, addetto al controllo delle dichiarazioni e dei versamenti dell'imposta municipale propria, con conseguente possibile insorgenza di contenzioso e di contestazioni da parte dei contribuenti;

Ritenuto pertanto stabilire i valori venali in indirizzo per la valutazione delle aree edificabili presenti sul territorio comunale, utili per la determinazione della base imponibile ai fini IMU del calcolo della corrispondente imposta dovuta;

Richiamata, pertanto, la propria precedente deliberazione n. 50 del 01.03.2018 di pari oggetto e ritenuto, in funzione integrativa, determinare il valore delle aree fabbricabili site in:

Torre Canne (zona B5)

Montalbano (zona C4)

Laureto (zona D2)

Scanzossa Stazione (zoneD1 e D2)

Montalbano (zona C4)

Nonché prevedere i coefficienti di riduzione (al 15%) per le zone per attrezzature turistico ricettive (Pezze di Greco, Montalbano e Speziale)

Precisato che il comma 746 della Legge 160/2019 prevede che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lett. c), d) e f) del DPR n. 380/2001, 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 o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato";

Visto il vigente Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale propria, ed in particolare:

- l'art. 3, comma 1, lett. d) recante la definizione di area fabbricabile: "*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. Non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. L'agevolazione è applicabile anche alle ipotesi in cui le persone fisiche, coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, abbiano costituito una società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno di cui mantengono il possesso ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. Nell'ipotesi in cui il terreno sia posseduto da più soggetti, ma condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l'agevolazione di cui alla presente lettera si applica a tutti i comproprietari*";
- l'art. 6, commi 6 e 7 recante la disciplina della base imponibile:
 6. *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 della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*
 7. *In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di*



CITTÀ DI FASANO

recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 del D.lgs. n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

- l'art. 6, comma 9, in materia di disciplina regolamentare del Comune: "Ai fini dell'individuazione della base imponibile delle aree fabbricabili il Comune, con apposita deliberazione di G.C., può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali di riferimento delle stesse".

Visti i valori rilevati nella pubblistica immobiliare, negli atti di compravendita dei terreni edificabili siti nel territorio del Comune e di quanto già in possesso negli archivi dell'ufficio stesso, quali dichiarazioni ICI ed IMU;

Riconosciuto che le planimetrie e i valori minimi al mq delle aree edificabili costituiranno riferimento applicativo per la determinazione delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali nei casi previsti dai relativi strumenti urbanistici, nonché a quegli atti che fanno riferimento ai valori IMU, fermo restando che l'applicazione dei suddetti importi potrà avvenire dopo l'approvazione del presente atto, compresi gli accordi operativi e altri strumenti di attuazione;

Considerato, inoltre, che per maggior trasparenza ed equità nel trattamento dei contribuenti, anche in sede di utilizzo di strumenti deflattivi del contenzioso (per esempio, accertamenti con adesione) sono stati definiti dei coefficienti correttivi di abbattimento dei valori delle aree che tengano conto delle fattispecie di deprezzamento. Tali abbattimenti sono derogabili solo in casi particolari, opportunamente documentati dal contribuente e adeguatamente argomentati con perizia estimativa che potrà essere sottoposta al controllo del Settore Urbanistica e Gestione del territorio per la necessaria valutazione di congruità;

Atteso che i valori minimi espressi nella tabella sono da ritenersi puramente indicativi, in quanto, al fine della valutazione delle aree, ai sensi del già citato art. 1, comma 746, della Legge 160/2019 occorre comunque riferirsi al valore venale in comune commercio;

Visto l'apporto ratione materiae fornito dal Settore Urbanistica e Gestione del territorio in merito alla classificazione delle aree e alla determinazione dei valori delle stesse;

Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi sulla presente proposta di deliberazione da parte del Dirigente del settore Risorse, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

Visto l'art. 48 del d.lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto comunale;

A voti unanimi, espressi in forma palese,

DELIBERA

6. Di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, la tabella dei valori minimi di indirizzo al metro quadrato delle aree fabbricabili (allegato A), individuate per zone omogenee nell'ambito del territorio comunale ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale propria, di cui all'art. 1, comma 739 e seguenti della Legge n. 160/2019 e ss.mm.ii., nonché i coefficienti correttivi dei valori;
7. di stabilire che non si darà corso ad alcun accertamento qualora l'IMU sia stata versata sulla base di valori non inferiori a quelli predeterminati, purché non siano stati riscontrati atti di compravendita con valori maggiori di quelli indicati nell'allegato A) al presente atto;
8. di dare atto che qualora il contribuente abbia dichiarato il valore venale delle aree edificabili in misura superiore a quello che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso



CITTÀ DI FASANO

- non compete alcun rimborso relativamente all'eccedenza di imposta versata a tale titolo;
9. di dare atto che i valori proposti sono compatibili con gli stanziamenti del bilancio 2025/2027 approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 70/2024 ed assestato con successiva n. 34/2025;
 10. di conferire alla presente deliberazione l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.



CITTÀ DI FASANO

LA GIUNTA COMUNALE
con voti unanimi, espressi in forma palese,
DICHIARA
il presente atto immediatamente eseguibile.

Il presente verbale, letto ed approvato, viene sottoscritto dal SINDACO FRANCESCO ZACCARIA
e dal SEGRETARIO GENERALE ELISABETTA SCATIGNA.

IL SINDACO
f.to FRANCESCO ZACCARIA
(Firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to ELISABETTA SCATIGNA
(Firmato digitalmente)



CITTÀ DI FASANO

Parere Tecnico Responsabile di Servizio
per la Proposta di Delibera di Giunta 2069

Avente oggetto:

"NUOVA" IMU - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI CONTROLLO E DI ACCERTAMENTO

Il Dirigente MARISA RUGGIERO

Ai sensi dell'Art.49 del Decreto Legislativo 18/8/2000, n.267, sulla presente proposta di deliberazione

esprime PARERE FAVOREVOLE per quanto concerne la regolarità tecnica

Data Parere 05/11/2025

**Il Dirigente
MARISA RUGGIERO**
(Firmato digitalmente)



CITTÀ DI FASANO

Parere Contabile per la Proposta di Delibera di Giunta 2069

Avente oggetto:

"NUOVA" IMU - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE
FABBRICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI CONTROLLO E DI ACCERTAMENTO

Ai sensi dell'Art.49 del Decreto Legislativo 18/8/2000, n.267, sulla presente proposta di deliberazione,

IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA esprime parere favorevole, per quanto concerne la regolarità contabile.

Fasano, lì 05/11/2025

**Il Dirigente dei Servizi Finanziari
MARISA RUGGIERO**
(Firmato digitalmente)



CITTÀ DI FASANO

Oggetto: "NUOVA" IMU - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'ATTIVITA' DI CONTROLLO E DI ACCERTAMENTO

Come prescritto dall'art. 32 comma 1 della L 18/6/2009 n. 69 e dall'art. 124 comma 1 del TUEL 267/2000 si attesta che il presente provvedimento è stato pubblicato all'Albo Pretorio Online di questo Ente in data 07/11/2025.

Fasano, 07/11/2025

Il Responsabile della Pubblicazione
ELISABETTA SCATIGNA