

COPIA



Reg. Gen. n. 130  
del 05/12/2023

# Città di Locri

Città Metropolitana di Reggio Calabria

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 130

<b>OGGETTO:</b>	APPROVAZIONE VALORI VENALI AREE EDIFICABILI E POTENZIALMENTE EDIFICABILI DEL TERRITORIO DI LOCRI.
-----------------	--

L'anno 2023 il giorno cinque del mese di dicembre alle ore 13.15 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, si è riunita la Giunta Comunale, nelle persone seguenti:

Num. Ord.	COGNOME E NOME	Incarico	Presente	Assente
1	FONTANA GIUSEPPE	Sindaco-Presidente	X	
2	CAPPUCCIO ALFREDO	Vice Sindaco	X	
3	BUMBACA DOMENICA	Assessore		X
4	MONTELEONE ORNELLA	Assessore	X	
5	ARONE GIUSEPPE	Assessore	X	
6	IORFIDA BRUNO	Assessore	X	
Totale			5	1

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa **Caterina Giroldini**.

Il Sindaco-Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dopo aver dichiarato aperta la riunione, li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### VISTA

la Legge 27 dicembre 2019 n. 160 che prevede con decorrenza dall'anno 2020 che *“l'imposta unica comunale, di cui all'art 1 comma 639 della L. 147/2013 sia abolita ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti Tari.....”* sia che *“ l'imposta municipale propria Imu sia disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi dal 739 al 783..... ”*

### RICHIAMATO

altresi l'art. 1 comma 780 L. 160/2019 con il quale, a decorrere dal 01 Gennaio 2020, sono abrogati il comma 639 nonché i commi successivi dell'art. 1 della L. n. 147/2013 concernenti l'istituzione e la disciplina dell'imposta IUC limitatamente alle disposizioni riguardanti la disciplina dell'IMU e della TASI (restano ferme le disposizioni TARI), abrogando altresì le disposizioni incompatibili con l'IMU disciplinata dalla presente Legge;

### VISTO

- il comma 741 lett. d) che novella *“per area fabbricabile s'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”*
- il comma 746 in virtù del quale... *“ Per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d' imposizione o a far data dall'abolizione 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..... ”*

### DATO ATTO CHE

per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri di stima e di trasformazione ossia parametri da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile quali a titolo esemplificativo destinazione urbanistica, ubicazione, indici di utilizzazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto ecc;

### ATTESO CHE

la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dall'Amministrazione Comunale sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

### RITENUTO

pertanto opportuno procedere alla determinazione del valore delle aree edificabili adottando un procedimento per la determinazione della stima del valore verificabile dalle parti in causa e avente la semplice funzione di orientare il contribuente nella determinazione della base imponibile senza alcuna limitazione del potere di accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale;

### CONSIDERATO CHE

- si è ritenuto opportuno suddividere il territorio comunale di Locri in conformità all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Tale osservatorio ha individuato il territorio Comunale di Locri in 4 ambiti territoriali omogenei da un punto di vista del mercato immobiliare pertanto al fine d'individuare i valori rilevati a seconda della destinazione d'uso è necessario identificare in primis l'appartenenza ad una specifica zona OMI. ([https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/index.php](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php)).
- la Giunta Comunale delibera i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale;

### DATO ATTO CHE

ad oggi si possono individuare tre categorie (**GRUPPI**) di aree, in relazione al Piano Strutturale Comunale vigente:

1. il *Territorio Urbanizzato* (TU) che comprende i centri e i nuclei a carattere storico, la città consolidata, la città in formazione, compresi i servizi e le attrezzature alla collettività esistenti e di nuova previsione e tutti gli altri elementi costitutivi del sistema urbano, nonché le parti urbane soggette a Piani Attuativi vigenti o in itinere alla data di approvazione del presente PSC e REU;

ZONE O.M.I.					
	1 (B1)	2 (C1)	3 (D2)	4 (D1)	5 (R1)
<b>A.T.U. del P.S.C.</b>					
Territorio Urbanizzato (TU)	€ 35,00	€ 20,00	€ 20,00	€ 15,00	€ 15,00
Territorio Urbanizzabile (TDU)	€ 120,00	€ 90,00	€ 80,00	€ 70,00	€ 60,00
Territorio Agricolo e Forestale (TAF)	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale	Reddito Dominicale

Territorio Urbanizzato (TU)

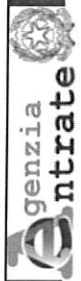
- ATU 1 – Ambito identitario
- ATU 2 – Ambito consolidato
- ATU 3 – Ambito di rigenerazione urbana ad alta densità
- ATU 4 Ambito di completamento – Perequazione; Concentrazione dei diritti edificatori
- ATU 5 – Lottizzazione in atto
- ATU 6 – Servizi esistenti
- ATU 7 – Servizi di progetto
- ATU 8 – Ambito di salvaguardia ambientale
- ATU 10 - Area produttiva esistente
- ATU 13 – Ambito rurale identitario
- ATU 14 – Cimitero
- ATU 21 – Parco lineare

Territorio Urbanizzabile (TDU)

- ATU 9 – Area Produttiva di nuovo impianto
- ATU 17 – Parco Urbano

Territorio Agricolo e Forestale (TAF)

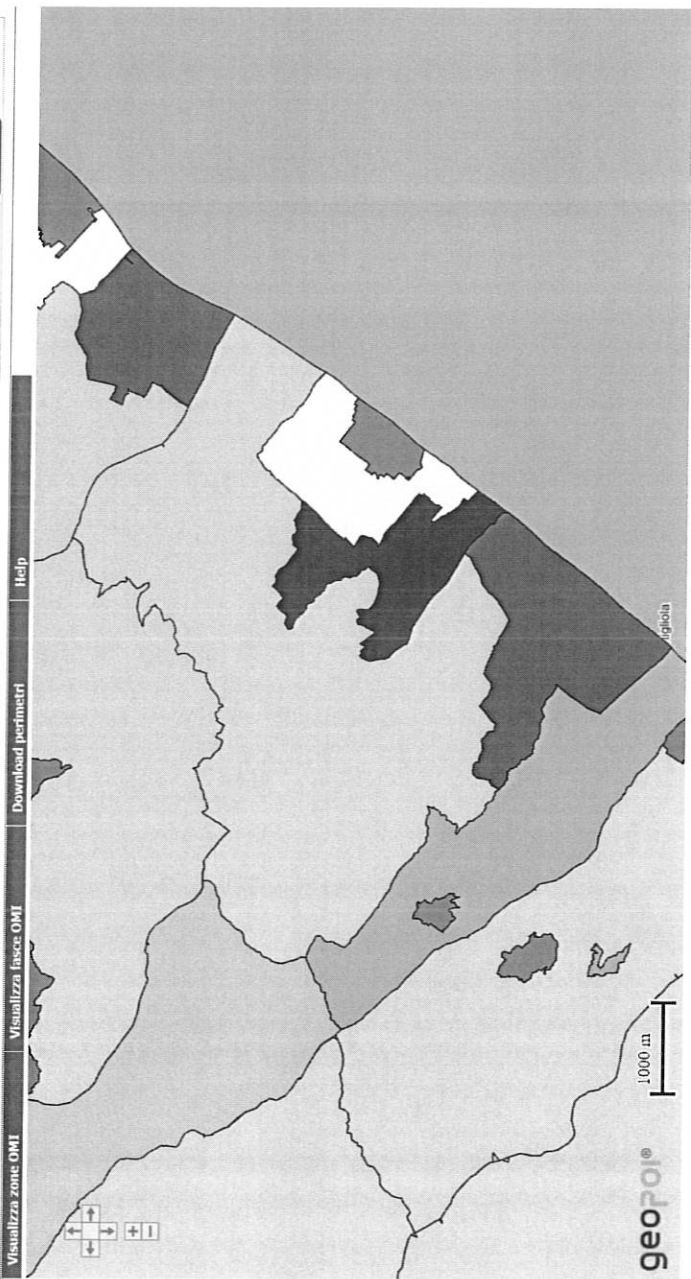
- ATU 18 – Distretto Turistico
- ATU 20 – Parco Agricolo.
- ATU 11 – Parco archeologico
- ATU 12 – Area di interesse archeologico
- ATU 16 – Parco delle fiumare



Ricerca per toponimo

Val

Cancella



Visualizza zone OMI

Download perimetri

Help

1000 m

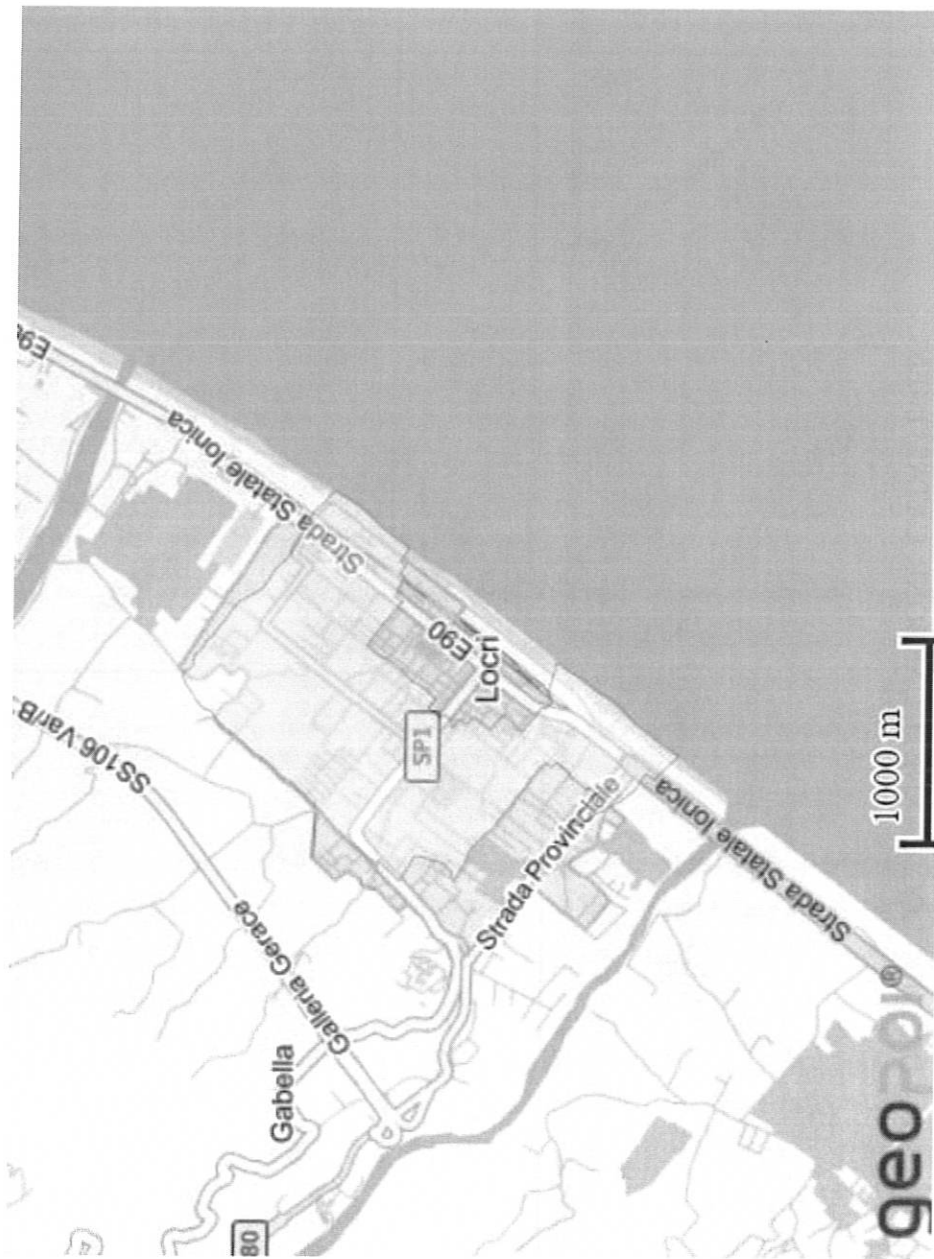
geopoi®



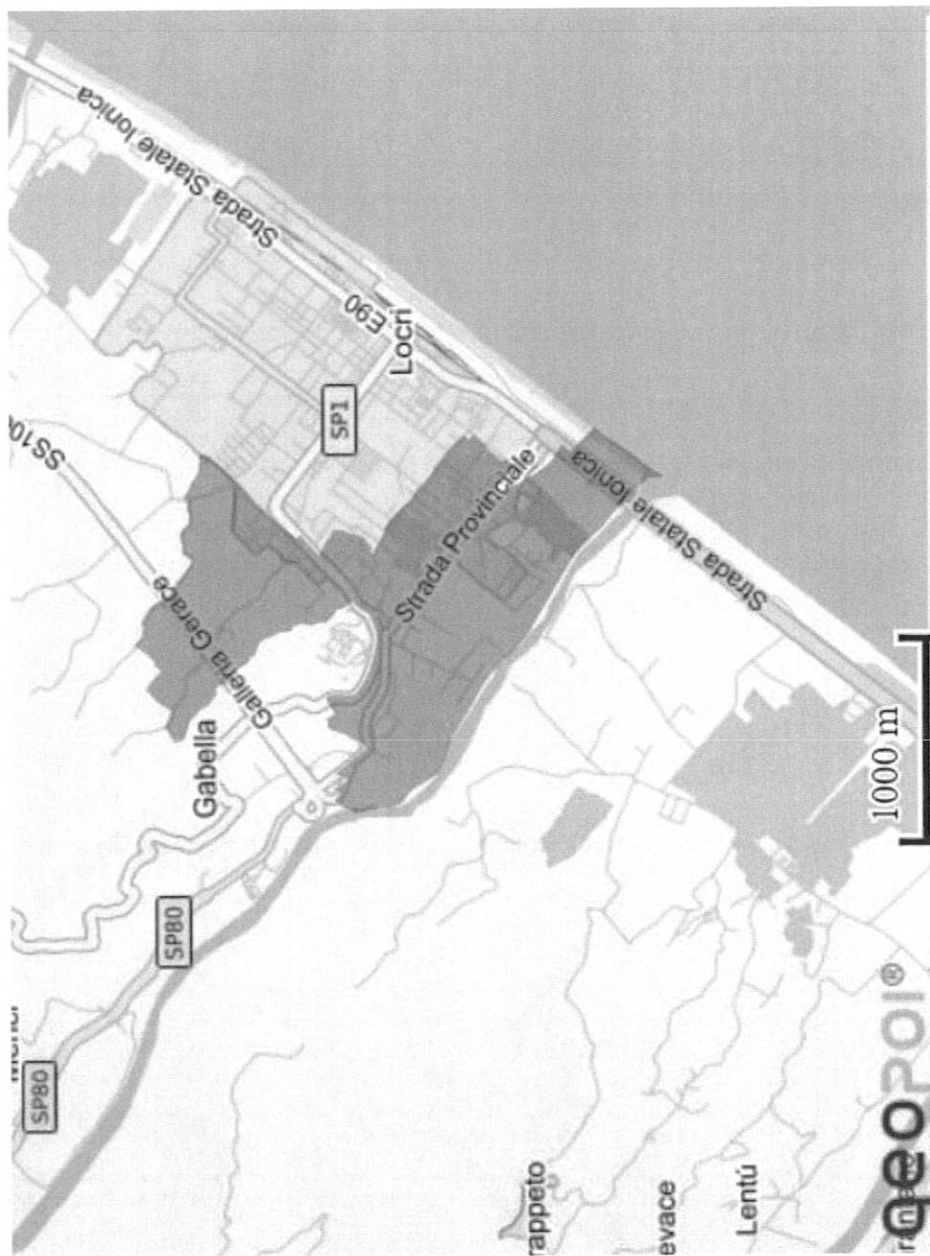


Codice zona: C1

Fascia/zona: Semicentrale/CAMPO SPORTIVO - S. STEFANO - CARCERE - VIA DROMO LA TO MARE - LOC. S. MARGHERITA - CANCELLO - BASILEA.

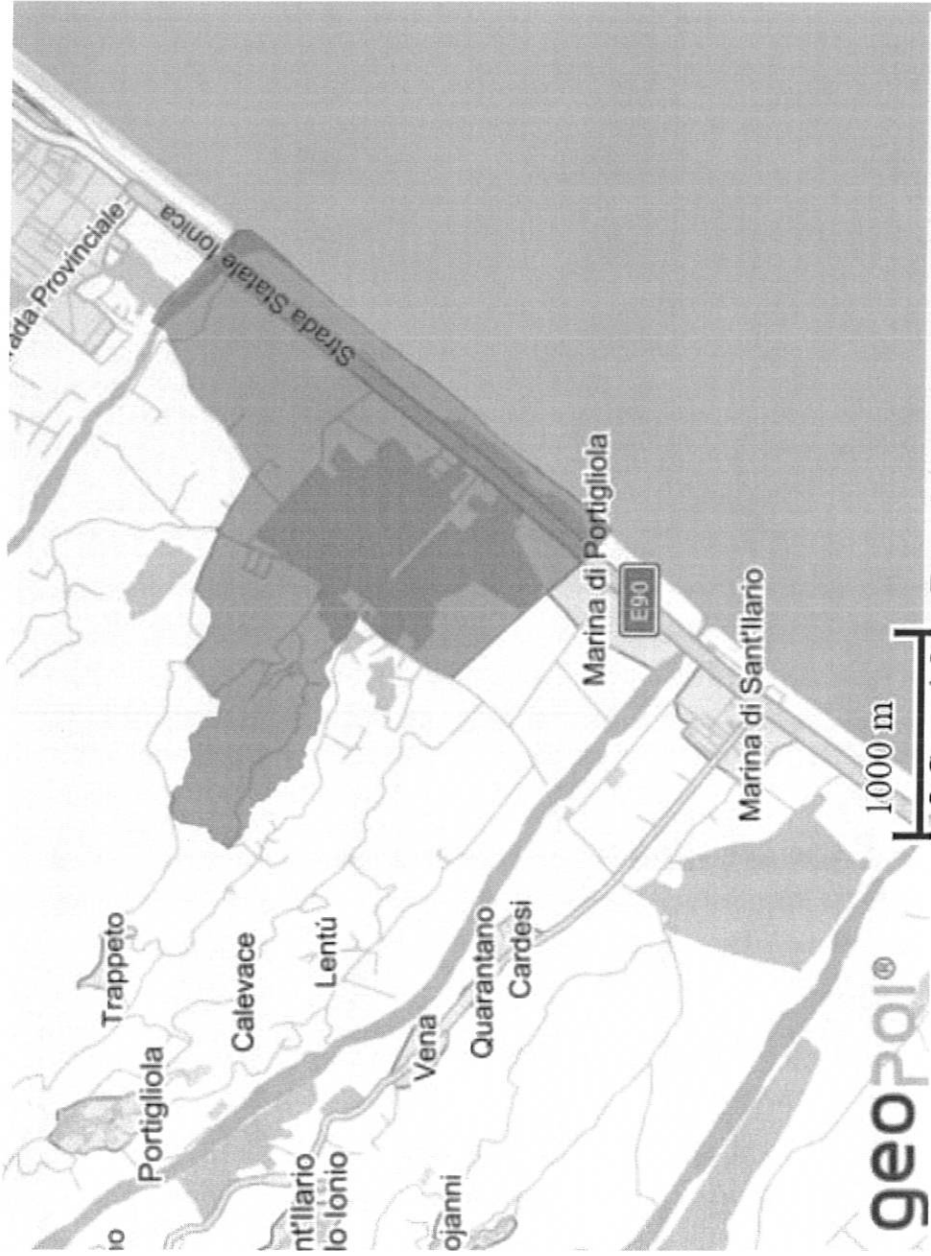


Codice zona: D2  
Fascia/zona:  
Periferica/VIA DROMO - LOC. CANNETI, CARBONE, CATASTIMENI

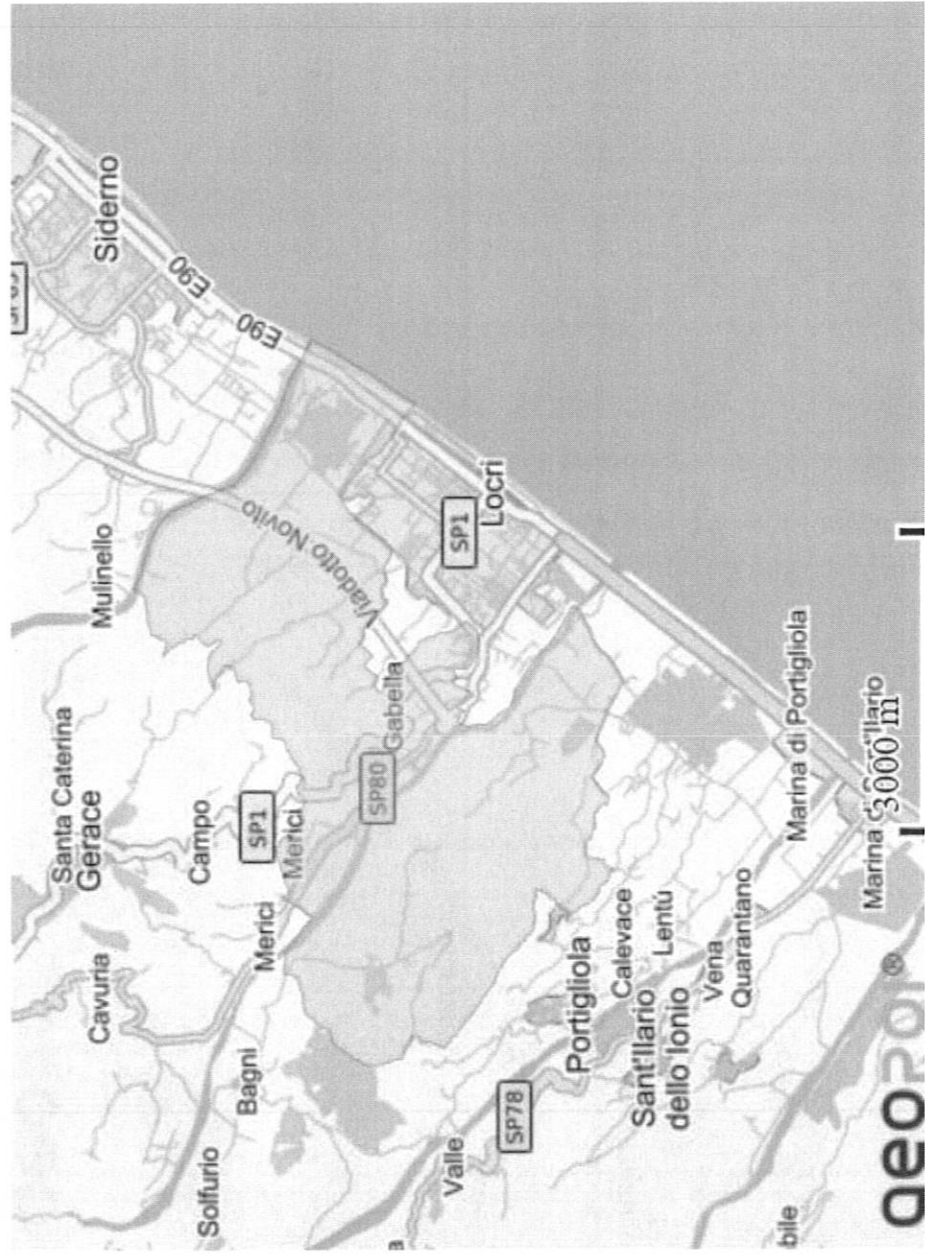




Codice zona: D1  
Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE MOSCHETTA; LOCALITA' CITTADELLA



Codice zona: R1  
Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE TERRITORIO IN ZONA AGRICOLA



2. il *Territorio Urbanizzabile* (TDU) che comprende le aree fuori dal perimetro del TU, individuate tenendo conto delle condizioni di accessibilità, presenza di reti tecnologiche, continuità con l'ambito urbanizzato;
3. il *Territorio Agricolo-Forestale* (TAF) che comprende le aree agricole e relativi insediamenti di servizio, le aree naturali e tutti quegli insediamenti, infrastrutture e impianti che, pur con funzioni non propriamente agricole, sono sorti, per varie ragioni, in un conteso rurale, all'esterno del territorio urbano e urbanizzabile;

#### VISTA

- la Delibera di Giunta Comunale nr. 774 del 29.09.1986;
- la Delibera di Giunta Comunale nr. 46 del 08.04.2011;
- la tabella riassuntiva dei valori delle aree edificabili di cui all'allegato A;

Acquisiti i pareri tecnico e contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del decreto legislativo n. 267/2000;

con voti unanimi legalmente espressi,

#### DELIBERA

- 1) **DI DARE ATTO** che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) **DI APPROVARE**, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria di cui all'art. 1 comma 738 ss della L. 160/20219 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili e potenzialmente edificabili del territorio di Locri, riassunti nell'Allegato A che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) **DI DARE ATTO CHE** i valori di cui al precedente punto 2) hanno la sola funzione di orientare il contribuente facilitando l'individuazione del valore dell'area e di conseguenza la determinazione della base imponibile dell'imposta e che non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore;
- 4) **DI DICHIARARE**, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

**IL SINDACO**  
Fto Dott. Giuseppe Fontana

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Fto Dott.ssa Caterina Giroidini

<p><b>PARERE FAVOREVOLE</b> In ordine alla regolarità tecnica (art.49 D.Lgs. 267/2000)</p> <p><b>IL FUNZIONARIO</b> Responsabile del Servizio Fto Arch. Nicola Tucci</p>	<p><b>PARERE FAVOREVOLE</b> In ordine alla regolarità contabile e alla copertura finanziaria (Comma 4, art.151 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267)</p> <p><b>IL FUNZIONARIO</b> Responsabile del Servizio di Ragioneria Fto Dott.ssa Lauretana Scarfò</p>
--	--

Attesto che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo comunale il 06 DIC. 2023  
vi rimarrà per 15 giorni consecutivi

Data 06 DIC. 2023

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Fto Dott.ssa Caterina Giroidini

La presente deliberazione È DIVENUTA ESECUTIVA:

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4° D.Lgs. 267/2000)
- perché decorsi 10 gg. dalla pubblicazione (Art.134, comma 3° D.Lgs. 267/2000)

Data 06 DIC. 2023

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Fto Dott.ssa Caterina Giroidini

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Li, .....  
06 DIC. 2023



**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dott.ssa Caterina Giroidini