



COMUNE DI RACALE

PROVINCIA DI LECCE

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 48 del Registro del 17/06/2020

Oggetto: Valore Medio delle Aree Edificabili ai fini dell'applicazione IMU. Aggiornamento.

L'anno **duemilaventi**, addì **diciassette** del mese di **Giugno**, alle ore tredici e trentuno minuti nella sala delle adunanze del comune suddetto, il Commissario Straordinario:

N.O.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	SERGI Dott.ssa Marilena	X	

Pareri ai sensi dell'Art.49 - D.Lgs. 18/08/2000, N°267

REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

Addì: 10/06/2020

Il Responsabile di Posizione
Serena Chetta

Parere: Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Addì: 12/06/2020

Il Responsabile di Ragioneria
Sebastiano D'Argento

ATTESTAZIONE Ex art. 153, del D. Lgs. 267/2000

Si ATTESTA la regolarità contabile, la copertura finanziaria della spesa e il relativo impegno.

Parere: Favorevole

Data, 12/06/2020

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Sebastiano D'Argento

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs.7/3/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD), che è conservato in originale negli archivi informatici del Comune, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.

Con la partecipazione del segretario generale signor Dott.ssa Esmeralda Nardelli.

OGGETTO: Valore Medio delle Aree Edificabili ai fini dell'applicazione IMU. Aggiornamento.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- l'articolo 52, D. Lgs. n. 446/1997, definisce la potestà regolamentare dei Comuni sulla disciplina delle entrate tributarie;
- l'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;
- il D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito con modificazione nella L. n. 248 del 04/08/2006, ed in particolare l'articolo 36, comma 2, fornisce interpretazione autentica dell'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali;
- l'articolo 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni, si esprime in riguardo alla determinazione della base imponibile ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU) per le aree edificabili;
- La legge n. 160 del 27/12/2019 all'articolo 1, comma 741, lettera d)1 fornisce la definizione di 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, 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. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera"*, lettera e) di area agricola *"e) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato"*;
- il comma 767, articolo 1 della suddetta legge finanziaria, prevede che *"le aliquote e i regolamenti hanno effetto per l'anno di riferimento a condizione che siano pubblicati sul sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, entro il 28 ottobre dello stesso anno. Ai fini della pubblicazione, il comune è tenuto a inserire il prospetto delle aliquote di cui al comma 757 e il testo del regolamento, entro il termine perentorio del 14 ottobre dello stesso anno, nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. In caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote e i regolamenti vigenti nell'anno precedente"*.

Considerato che:

- l'ultimo aggiornamento delle tabelle del valore medio venale delle aree fabbricabili risale al 2008 con le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 49 del 07/02/2008 e n. 94 del 04/04/2008;

- sono oggetto della stima tutte quelle zone classificate, dal Piano di Fabbricazione, ai sensi della Legge Urbanistica n. 765/67 e del D.M. n. 1444/68, come zone A, B, C, D ed F, le quali hanno tutte destinazioni d'uso a carattere edificatorio;
- il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 04/01/2020 ha adottato, ai sensi del comma 4 dell'art.11 della L.R. n.20/2001, il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Racale;

Dato atto che:

- il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:
 - zona territoriale di ubicazione;
 - indice di edificabilità;
 - destinazione d'uso consentita;
 - oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
 - prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.
- le Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante del PUG, all'articolo 1.3 *“in riferimento alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è stabilita la seguente corrispondenza tra zone territoriali e contesti e tessuti del PUG”*;

Vista la relazione di stima delle aree edificabili a firma del Responsabile del Settore Assetto del Territorio;

Ritenuto dover procedere con l'aggiornamento delle tabelle dei valori venali medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Propria;

Visti

- l'articolo 52, D. Lgs. n. 446/1997;
- l'articolo 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011;
- l'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992;
- il D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito con modificazione nella L. n. 248 del 04/08/2006;
- la Legge n. 160 del 27/12/2019;
- la Legge n. 241/90 e s.m.i.;
- il D. Lgs. 10 agosto 2000 n. 267/2000 e s.m.i.;
- il Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Racale adottato, ai sensi del comma 4 dell'art.11 della L.R. n.20/2001, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 04/01/2020;
- il Regolamento per l'applicazione della nuova IMU approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 38 del 27/05/2020;

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

DELIBERA

1. che tutto quanto premesso e considerato costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. **di prendere atto e di approvare** la relazione di stima delle aree edificabili a firma del Responsabile del Settore Assetto del Territorio allegata alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
3. **di demandare** al Responsabile del Settore Servizi Finanziari l'attuazione degli adempimenti consequenziali al presente provvedimento;
4. **di stabilire** che sia data adeguata evidenza e risalto all'aggiornamento al fine di consentire la concreta conoscenza ai contribuenti ed agli operatori del settore;
5. **di disporre** la pubblicazione all'albo pretorio nonché sul sito informatico del Comune di Racale al seguente link: <https://www.comune.racale.gov.it/>;
6. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n.267/2000 e s.m.i..

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio Informatico del Comune dal 17/06/2020 al 02/07/2020, ai sensi dell'Art.124 - D.Lgs.18/8/2000, N°267.

Il Responsabile del 1° Settore
Dott. Elio Giannuzzi

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

- dichiarazione di immediata eseguibilità (Art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000).
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi gg 10 dall'inizio della pubblicazione.
-

RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

Premessa

L'aggiornamento dei tabelle dei valori venali medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per il Comune di Racale è fermo all'anno 2008, in particolare alle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 49 del 07/02/2008 e n. 94 del 04/04/2008.

Per le vie informali si chiedeva alla Scrivente, in qualità di Responsabile del Settore Assetto del Territorio, la predisposizione dell'aggiornamento delle suddette tabelle, anche in considerazione del Piano Urbanistico Generale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 04/01/2020.

Con nota prot. int. n. 10015 del 21/05/2020 la Scrivente chiedeva un parere legale all'Avvocatura dell'Ente a supporto dell'interpretazione circa l'applicabilità o meno dei valori tabellari al nuovo strumento urbanistico, stante la vigenza esclusivamente delle misure di salvaguardia dal punto di vista strettamente urbanistico, trattandosi di Piano adottato.

Con nota prot. int. n. 10647 del 03/06/2020 l'Avvocatura dell'Ente rendeva il proprio parere chiarendo l'applicabilità dei valori alle aree fabbricabili anche nel caso di strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune.

Introduzione

L'articolo 52, D. Lgs. n. 446/1997, definisce la potestà regolamentare dei Comuni sulla disciplina delle entrate tributarie.

L'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;

Il D.L. n. 223 del 30/06/2006 convertito con modificazione nella L. n. 248 del 04/08/2006, ed in particolare l'articolo 36, comma 2, fornisce interpretazione autentica dell'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali.

L'articolo 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214/2011, e successive modifiche ed integrazioni, si esprime riguardo alla determinazione della base imponibile ai fini dell'IMU per le aree edificabili.

La legge n. 160 del 27/12/2019 all'articolo 1, comma 741, lettera d)1 fornisce la definizione di 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. Si applica l'articolo 36, comma 2, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, 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. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera”, lettera e) di area agricola “e) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato”.

Tabelle vigenti

Si riporta di seguito la tabella vigente dei valori venali medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU per il Comune di Racale, ai sensi delle Deliberazioni di Giunta Comunale n. 49 del 07/02/2008 e n. 94 del 04/04/2008.

TIPOLOGIA DI ZONA			VALORE IMMOBILE (euro/mq)	
ZONA	IFF mc/mq	IFT		
A1		5,00	2,81	60,00 €
A2		3,00	1,98	60,00 €
B1		5,00	2,81	70,00 €
B2		4,00	2,43	60,00 €
B3		3,00	1,98	45,00 €
B4		1,00	0,8	60,00 €
B5		1,50	1,14	30,00 €
B6		0,50	0,42	40,00 €
C4.2	1-500 m		0,8	30,00 €
D1	oltre 5.000 mt	3,00		14,00 €
D2	oltre 5.000 mt	3,00		14,00 €
AEV	oltre 5.000 mt	3,00		25,00 €
D3		1,00		14,00 €
E				
SPECIALE	1-500 m	0,80	0,65	30,00 €
C/2 sett 4				35,00 €
C/2 sett 5				40,00 €
C/2 sett 6				35,00 €
C/3 "cornola"				40,00 €

Definizione della metodologia ed Analisi di mercato

Il valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili, sulla base dell'art. 5, comma 5 del D.Lgs. 504/92, deve essere determinato avendo riguardo per i seguenti criteri:

- zona territoriale di ubicazione;

- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Sono oggetto della stima tutte quelle zone classificate, dal vigente Piano di Fabbricazione., ai sensi della Legge Urbanistica n. 765/67 (legge ponte) e del D.M. n. 1444/68, come zone A, B, C , D ed F, le quali hanno tutte destinazioni d'uso a carattere edificatorio.

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle aree fabbricabili si è assunto come riferimento “ufficiale” la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell’Agenzia stessa nella sezione dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. E’ pertanto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l’andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L’ipotesi di base dell’OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale.

Pertanto ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d’uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l’ordinarietà e pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall’opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell’Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull’intero territorio nazionale, le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

L’aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l’elaborazione e validazione di “schede di rilevamento”, acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-

economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

Si riporta di seguito un estratto dello studio redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate inerente le statiche del primo trimestre del 2020 Residenziale.

“La presente nota rientra nel controllo statistico sul mercato immobiliare residenziale che il Testo Unico Bancario (D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, come modificato dal D.lgs. 72/2016) al Capo I bis, articolo 120- sexiesdecies, attribuisce all'Osservatorio del mercato immobiliare istituito presso l'Agenzia delle entrate. Oggetto della statistica trimestrale del mercato residenziale sono le quantità di beni scambiati in termini di numero di transazioni normalizzate (NTN), che indicano il numero di unità abitative compravendute per quota di proprietà con riferimento all'intero territorio nazionale, con l'esclusione dei comuni in cui vige il catasto tavolare e per i quali non sono quindi disponibili, negli archivi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle entrate, le note di trascrizione. Oltre a ciò sono forniti per le unità abitative compravendute i dati sulla quantità di superficie, espressa in m2 e opportunamente standardizzata (STN), nonché il numero di unità compravendute (NTN) per classi di superficie

Il primo trimestre del 2020 è, come ben noto, il periodo nel quale ha iniziato a manifestarsi in tutta la sua gravità la crisi sanitaria per la diffusione del virus COVID-19. Tutti i dati riportati in questa nota, seppur riferiti a un periodo nel quale la crisi era già in atto, non colgono ancora appieno gli effetti economici della crisi come riflessa sul mercato immobiliare. In effetti, il confinamento (lockdown) ha ridotto drasticamente la possibilità di redigere rogiti nel mese di marzo nel I trimestre, ad aprile e parzialmente a maggio del successivo trimestre. Gli effetti economici sul mercato immobiliare, causati dal più generale calo delle attività e dell'occupazione, saranno pienamente valutabili solo nei prossimi trimestri, quando si potranno consuntivare gli effetti sul mercato immobiliare di questa crisi che interrompe bruscamente la fase di crescita in atto dal 2014. Il calo dei volumi di compravendita nel settore residenziale, in atto dal 2014, subisce un brusco arresto nel primo trimestre del 2020, con il tasso tendenziale che registra un calo pari a -15,5%, vale a dire oltre 14 mila transazioni in meno rispetto all'omologo trimestre del 2019; anche il dato destagionalizzato¹² del NTN inverte il suo trend, ripiegando sui livelli osservati a fine 2018 (figura 4 e 5). Lo shock negativo è generalizzato e colpisce in modo simmetrico capoluoghi e non capoluoghi. Anche tra le aree territoriali le differenze sono minime, con un impatto leggermente superiore alla media nazionale per Nord Ovest e Mezzogiorno. È evidente che il motivo della flessione rilevata sta nell'adozione, nel mese di marzo, da parte del Governo italiano delle misure di contenimento dell'epidemia di COVID-19 che hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie”.

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

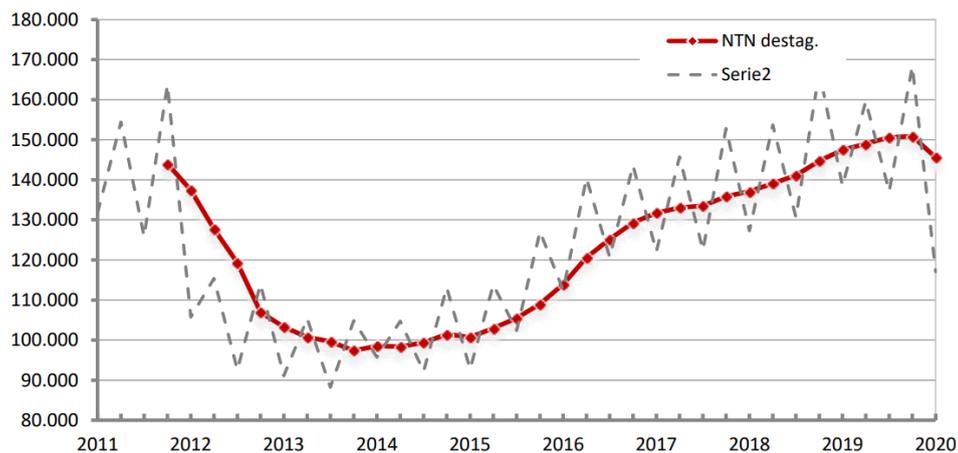
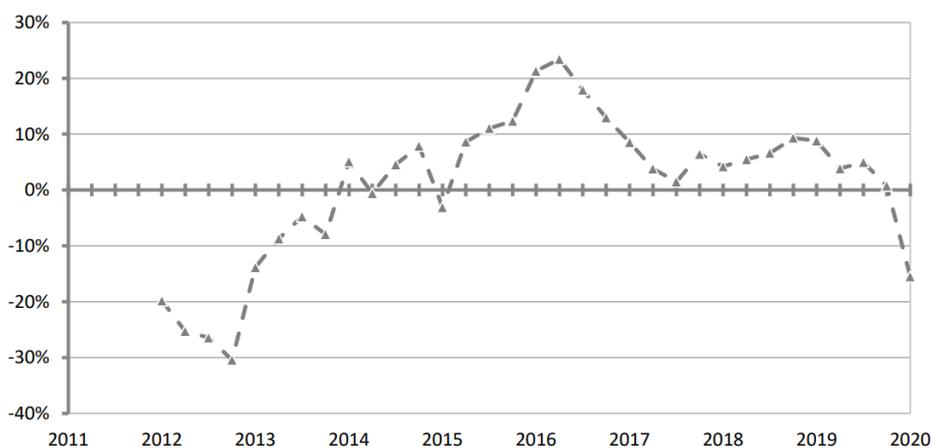


Figura 5: Serie storica variazioni % tendenziali NTN dal 2011



Si riporta di seguito un estratto dello studio redatto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate inerente le statiche del primo trimestre del 2020 Non Residenziale.

“Il settore non residenziale presenta, a differenza di quello abitativo, una complessità di trattamento dei dati maggiore a causa sia della sua estrema eterogeneità tipologica, sia per il fatto che la classificazione catastale, essendo orientata ai fini della determinazione della rendita, presenta diffuse promiscuità all'interno di ciascuna categoria. Non solo, anche il quadro informativo è variabile. Come si è già accennato, per le tipologie immobiliari censite nei gruppi ordinari (in particolare Negozi, Laboratori e Uffici e studi professionali) è disponibile anche il dato della superficie. Per altre categorie (per esempio per tutti gli immobili speciali e particolari – gruppo D e gruppo E) tale dato non è presente. Ciò genera la conseguenza che l'aggregazione per ampie categorie tipologiche, indispensabile per fornire un quadro di sintesi dei fenomeni di mercato, è permanentemente a rischio di fraintendimenti

L'adozione, a partire dal mese di marzo, da parte del Governo italiano delle misure di contenimento dell'epidemia di COVID-19, che hanno condotto alla chiusura di tutte le attività non ritenute indispensabili e richiesto alle persone di non allontanarsi dalla propria abitazione se non per ragioni tassativamente necessarie, ha inevitabilmente avuto i primi effetti sui volumi di compravendita scambiati nel primo trimestre del 2020. Una repentina flessione dei volumi di compravendita investe, come ogni altro settore del mercato immobiliare, il settore terziario-commerciale che aveva visto un solo tasso negativo nelle precedenti 20 rilevazioni. In particolare sono state solo poco più di 19 mila le unità compravendute, -16,5% rispetto all'analogo trimestre del 2019; la serie dal 2011 con i dati destagionalizzati è riportata nel grafico di Figura 1”.

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

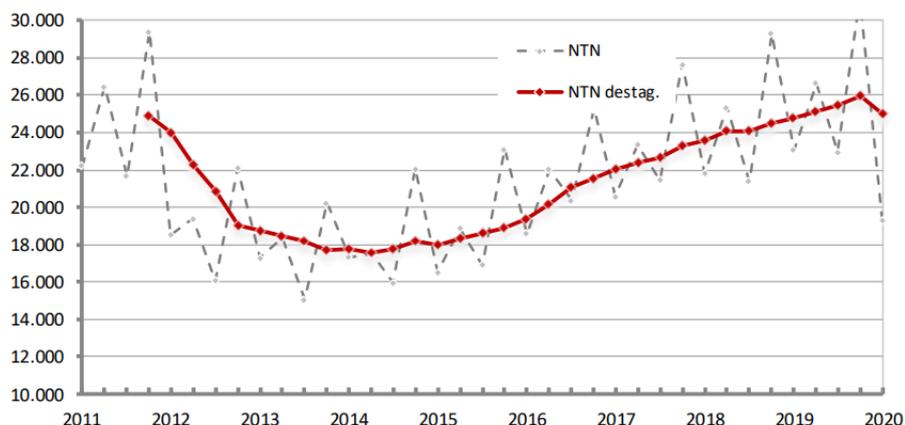
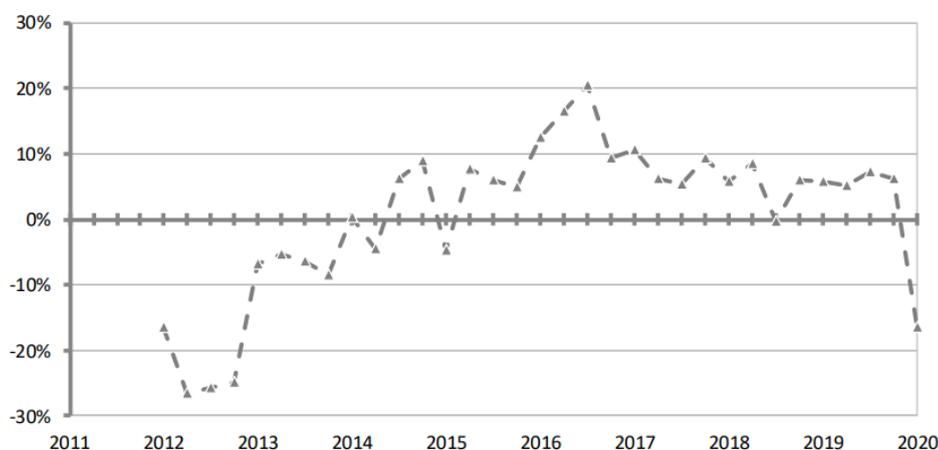


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Piano Urbanistico Generale adottato

Il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 6 del 04/01/2020 ha adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Racale.

Le Norme Tecniche di Attuazione, parte integrante del Piano, all'articolo 1.3 "In riferimento alle zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è stabilita la seguente corrispondenza tra zone territoriali e contesti e tessuti del PUG".

TERRITORI	CONTESTI O AMBITI	TESSUTI ED ARTICOLAZIONI SPECIFICHE	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
CONTESTI URBANI	Città storica	RACALE MURATA TESSUTO ANTICO	ZONA A
	Città moderna	TESSUTI IN CORTINA E/O CON MODESTI ARRETRAMENTI TESSUTI PREVALENTEMENTE ARRETRATI DAL FILO STRADA TESSUTI CON FABBRICATI ISOLATI ASSE COMMERCIALE INTERCOMUNALE EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE O	ZONE B

		SPECIALI EDIFICI PUBBLICI PIANO URBANISTICO ESECUTIVO 5	
		PIANI URBANISTICI ESECUTIVI 1, 2, 3, 4	ZONE C
	Insediamenti costieri	VILLE DI PREGIO O FABBRICATI CON GIARDINI DI PREGIO TESSUTO RESIDENZIALE MINUTO EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE O SPECIALI EDIFICI PUBBLICI	ZONE B
		PIANI URBANISTICI ESECUTIVI 8, 9, 10	ZONE C
	Insediamento produttivo	TESSUTO PRODUTTIVO	ZONA D
		PIANO URBANISTICO ESECUTIVO 6	ZONA C
CONTESTI RURALI	Versante della serra	AMBITO ULIVETATO	ZONE E
		AMBITO SEMINATIVO	ZONE B
		TESSUTO PERIURBANO	ZONE C
	Agro asciutto	PIANI URBANISTICI ESECUTIVI 11, 12	ZONE C
		AMBITO RURALE ASCIUTTO RISTRETTO	ZONE E
	Agro profondo	TESSUTO PERIRURBANO	ZONE B
AGRO RISTRETTO		ZONE E	
TESSUTO PERIRURBANO		ZONE B	
DORSALI AMBIENTALI	Versante rupestre della serra	VERSANTE RUPESTRE	ZONE E
	Litorale di scoglio e macchia	SCOGLIO A PIEDE NUDO SCOGLIO A PIEDE COPERTO	

Aggiornamento valori tabellari

Al procedimento metodologico adottato per l'aggiornamento dei valori medi venali delle aree fabbricabili, suddivisi per zona omogenea, che tiene in considerazione i fattori legati all'ubicazione, ai valori legati all'edificabilità, ai dati OMI sia sul mercato immobiliare che per quanto concerne i costi di trasformazione, le indagini di mercato, vanno esplicitate una serie di considerazioni ulteriori.

L'andamento del mercato, analizzato nel precedente paragrafo, che evidenzia una forte crisi ad inizio 2020 per l'emergenza sanitaria, è in trend positivo a partire dal 2012. Ma non bisogna tralasciare che gli ultimi valori di riferimento aggiornati all'anno 2008 sono risultati inadeguati -in eccesso- per gli anni compresi tra il 2008 e il 2012 a seguito della crisi finanziaria mondiale dell'ultimo trimestre del 2007 che ha causato la recessione globale a partire dal 2008.

I comparti sprovvisti di piani particolareggiati e/o attuativi per l'edificazione sono rimasti invariati. Ne sono un esempio le zone C/4.2 "turistico-ricettive", di fatto inedificabili.

Al momento, a seguito dell'applicazione dell'art. 45 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale -per decorrenza dei due danni dalla data di approvazione dello stesso-, molte aree che urbanisticamente sarebbero edificabili non lo sono paesaggisticamente. Ne sono un esempio tutte le aree inedificate ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia (art. 142 D.lgs. 42/2004) e urbanisticamente classificate come zone omogenee B.

Per tutto quanto ciò premesso, si propone la seguente tabella con l'aggiornamento dei valori venali medi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'IMU:

TERRITORI	CONTESTI O AMBITI	TESSUTI ED ARTICOLAZIONI SPECIFICHE	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	VALORE IMMOBILE (EURO/MQ)
CONTESTI URBANI	Città storica	RACALE MURATA TESSUTO ANTICO	ZONA A	80,00
	Città moderna	TESSUTI IN CORTINA E/O CON MODESTI ARRETRAMENTI TESSUTI PREVALENTEMENTE ARRETRATI DAL FILO STRADA TESSUTI CON FABBRICATI ISOLATI ASSE COMMERCIALE INTERCOMUNALE EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE O SPECIALI EDIFICI PUBBLICI PIANO URBANISTICO ESECUTIVO 5	ZONE B	90,00
		PIANI URBANISTICI ESECUTIVI 1, 2, 3, 4	ZONE C	70,00
	Insediamenti costieri	VILLE DI PREGIO O FABBRICATI CON GIARDINI DI PREGIO TESSUTO RESIDENZIALE MINUTO EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE O SPECIALI EDIFICI PUBBLICI	ZONE B	70,00
		PIANI URBANISTICI ESECUTIVI 8, 9, 10	ZONE C	60,00
	Insediamento produttivo	TESSUTO PRODUTTIVO	ZONA D	35,00
		PIANO URBANISTICO ESECUTIVO 6	ZONA C	40,00
CONTESTI RURALI	Versante della serra	AMBITO ULIVETATO AMBITO SEMINATIVO	ZONE E	-
		TESSUTO PERIURBANO	ZONE B	50,00
		PIANI URBANISTICI ESECUTIVI 11, 12	ZONE C	50,00
	Agro asciutto	AMBITO RURALE ASCIUTTO RISTRETTO	ZONE E	-
		TESSUTO PERIRURBANO	ZONE B	50,00
	Agro profondo	AGRO RISTRETTO	ZONE E	-
TESSUTO PERIRURBANO		ZONE B	50,00	
DORSALI AMBIENTALI	Versante rupestre della serra	VERSANTE RUPESTRE	ZONE E	-
	Litorale di scoglio e macchia	SCOGLIO A PIEDE NUDO SCOGLIO A PIEDE COPERTO		-

Tanto si doveva, per quanto di competenza.

Racale, 10/06/2020

Il Responsabile del Settore Assetto del Territorio
(dott.ssa. Serena Chetta)