



# Città di Giugliano in Campania

## CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

**COPIA**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

n. 30 del 24/03/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.

L'anno duemilaventidue, il giorno ventiquattro del mese di marzo, alle ore 15:50 nella casa comunale, con l'osservanza delle misure di distanziamento interpersonale ai fini del contenimento del contagio da Covid-19, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale composta da:

			Presente	Assente
1.	PIROZZI NICOLA	SINDACO	Si	
2.	SAVARESE ANNA	VICE SINDACO	Si	
3.	COZZOLINO GIUSEPPE	ASSESSORE	Si	
4.	DI GIROLAMO PIETRO	ASSESSORE	Si	
5.	COPPOLA GAETANO	ASSESSORE		Si
6.	DI FIORE GIULIANA	ASSESSORE		Si
7.	LIMATOLA ANTONIETTA	ASSESSORE	Si	
8.	MALLARDO FRANCESCO	ASSESSORE		Si
9.	SMARRAZZO RACHELE	ASSESSORE	Si	
10.	TAGLIALATELA SCAFATI MARIA	ASSESSORE	Si	
Totale Presenti: 7		Totale Assenti: 3		

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Teresa Di Palma.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i presenti ad esaminare la seguente proposta di deliberazione.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Visti

- l'allegata proposta di deliberazione n. 14 del 23/03/2022 del Settore Unità di Progetto Rigenerazione Urbana e PNRR OO.PP. ad oggetto: "Determinazione del valore medio orientativo di mercato delle aree fabbricabili ai fini IMU per l'anno 2022" a firma del sindaco dott. Nicola Pirozzi, comprendente la relazione istruttoria, a firma del Dirigente del Settore Unità di Progetto Rigenerazione Urbana e PNRR OO.PP.;
- i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, rispettivamente dal Dirigente del Settore Unità di Progetto Rigenerazione Urbana e PNRR OO.PP. e dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari.

**Attesa** la propria competenza a procedere ai sensi dell'art. 48, comma. 2, del D.Lgs. 267/2000.

**Con** votazione unanime espressa nelle forme di legge

### DELIBERA

- di dichiarare la allegata proposta e la inerente relazione istruttoria parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- di approvare la allegata proposta deliberativa in oggetto;
- di demandare al Dirigente del Settore Unità di Progetto Rigenerazione Urbana e PNRR OO.PP. ed al Dirigente del Settore Servizi Finanziari tutti gli adempimenti consequenziali e successivi al presente provvedimento.

Successivamente, considerata l'urgenza di provvedere

## LA GIUNTA COMUNALE

**Con** votazione unanime espressa nelle forme di legge

### DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.lgs. 267/2000.



# Città di Giugliano in Campania

## CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

n. 14 del 23/03/2022

**OGGETTO:** DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.

**IL DIRIGENTE DEL UNITA' DI PROGETTO RIGENERAZIONE URBANA E PNRR OO.PP.**

#### RELAZIONE ISTRUTTORIA

**Il Dirigente dell'Unità di Progetto Rigenerazione Urbana e PNRR OO.PP.**

#### PREMESSO:

11. 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;
12. 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;

**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

13. 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;
14. la relazione per il calcolo del valore imponibile delle aree edificabili al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U., redatta dal Settore Pianificazione territoriale ed edilizia e trasmessa al Dirigente dei Servizi Finanziari in data 15.03.2022 prot.n. 0029274;

#### CONSIDERATO

15. che le aree prese in analisi rappresentano le categorie "edificabili" nelle quali è possibile l'attuazione di interventi edificatori, programmati dagli strumenti urbanistici, da parte dei privati, e così identificate nel vigente P.R.G.:

ZONA URBANISTICA OMOGENEA	
A	ZONA STORICO URBANA
B1	ZONA DI SATURAZIONE
B2	ZONA DI COMPLETAMENTO DI PRIMO GRADO

<b>B3</b>	<b>ZONA DI COMPLETAMENTO DI SECONDO GRADO (COSTIERA)</b>
<b>C1</b>	<b>ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA</b>
<b>C2</b>	<b>ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA</b>
<b>D2</b>	<b>ZONA PER ARTIGIANATO, PICCOLE INDUSTRIE E CONNESSE ATTIVITA' COMMERCIALI</b>
<b>F1</b>	<b>ZONA PER STANDARD ED ATTREZZATURE, IVI COMPRESA L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED I SERVIZI SOCIALI A SCALA COMUNALE E SOVRACOMUNALE</b>
<b>F3</b>	<b>ZONA ATTREZZATURE COMMERCIALI</b>
<b>F4</b>	<b>ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO</b>
<b>G1</b>	<b>ZONA DIREZIONALE DELLE NUOVE ESPANSIONI</b>
<b>G2</b>	<b>ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA</b>
<b>G3</b>	<b>ZONA TURISTICA ALBERGHIERA</b>
<b>G5</b>	<b>ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO</b>

**VISTO** che, alla luce della classificazione delle aree urbanistiche riportate nel P.R.G., si rende necessario determinare i valori di stima delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.;

**ATTESO**

16. che dalla relazione per il calcolo del valore imponibile delle aree edificabili al fine di individuare la base imponibile per l'applicazione dell'I.M.U., redatta dal Settore Pianificazione territoriale ed edilizia e trasmessa al Dirigente dei Servizi Finanziari in data 15.03.2022 prot.n. 0029274, sulla base dei valori medi ricavati da ricerche di mercato e recenti compravendite nelle zone di interesse sono emerse le seguenti quotazioni:

<b>ZONA URBANISTICA OMOGENEA</b>		<b>VALORE</b>
<b>A</b>	<b>ZONA STORICO URBANA</b>	€ 200 x mq
<b>B1</b>	<b>ZONA DI SATURAZIONE</b>	€ 100 x mq
<b>B2</b>	<b>ZONA DI COMPLETAMENTO DI PRIMO GRADO</b>	€ 500 x mq
<b>B3</b>	<b>ZONA DI COMPLETAMENTO DI SECONDO GRADO (COSTIERA)</b>	€ 350 x mq
<b>C1</b>	<b>ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA</b>	€ 120 x mq
<b>C2</b>	<b>ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA</b>	€ 140 x mq
<b>D2</b>	<b>ZONA PER ARTIGIANATO, PICCOLE INDUSTRIE E CONNESSE ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	€ 200 x mq
<b>F1</b>	<b>ZONA PER STANDARD ED ATTREZZATURE, IVI COMPRESA L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED I SERVIZI SOCIALI A SCALA COMUNALE E SOVRACOMUNALE</b>	€ 80 x mq
<b>F3</b>	<b>ZONA ATTREZZATURE COMMERCIALI</b>	€ 300 x mq
<b>F4</b>	<b>ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO</b>	€ 200 x mq
<b>G1</b>	<b>ZONA DIREZIONALE DELLE NUOVE ESPANSIONI</b>	€ 200 x mq
<b>G2</b>	<b>ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA</b>	€ 160 x mq

<b>G3</b>	<b>ZONA TURISTICA ALBERGHIERA</b>	<b>€ 250 x mq</b>
<b>G5</b>	<b>ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO</b>	<b>€ 120 x mq</b>

I valori delle aree edificabili residenziali indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:

- le aree che possiedono l'edificabilità, ma un'estensione inferiore al minimo previsto per la corrispondente zona omogenea nelle norme tecniche di attuazione di P.R.G., i valori di riferimento sono ridotti del 15%. La riduzione non si applica in presenza di piani attuativi approvati, anche se non ancora convenzionati;
- 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 e per le zone soggette a fenomeni di esondabilità, i valori di riferimento potranno essere ridotti fino al 30%;
- si applica la riduzione del 15% per i lotti non dotati di opere di urbanizzazione primaria;
- la contemporanea presenza di limitazioni di fattispecie diversa (ad esempio zona ricadente in piano attuativo non approvato gravata da servitù di elettrodotto) non consentirà il cumulo degli abbattimenti, ma permetterà una detrazione massima del 30%;
- i valori di riferimento nonché le riduzioni di cui sopra non sono da ritenersi vincolanti, potendo essere dichiarati valori inferiori in presenza di particolari condizioni, opportunamente documentate o documentabili dal contribuente, che compromettano o limitino, di fatto, l'effettiva edificabilità delle aree o ne riducano sensibilmente i valori, mediante la presentazione di apposita perizia giurata.

**Si ritiene**, pertanto, di dover procedere alla approvazione dei valori di stima per le aree fabbricabili, ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), rispetto alle relative zone omogenee.

Il Dirigente del Settore  
ing. Giuseppe Sabini

## II SINDACO

**VISTA** la relazione istruttoria;

**VISTA** la normativa vigente in materia;

**VISTO** i Regolamenti comunali;

**VISTO** lo Statuto comunale

Ritenuto, dover procedere in merito

### PROPONE ALLA GIUNTA DI DELIBERARE

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente deliberato e si intende qui interamente riportata:

- **di approvare** i valori di stima per le aree fabbricabili, ai fini dell'Imposta Municipale Propria (IMU), così determinati, rispetto alle relative zone omogenee:

<b>ZONA URBANISTICA OMOGENEA</b>		<b>VALORE</b>
<b>A</b>	<b>ZONA STORICO URBANA</b>	<b>€ 200 x mq</b>
<b>B1</b>	<b>ZONA DI SATURAZIONE</b>	<b>€ 100 x mq</b>
<b>B2</b>	<b>ZONA DI COMPLETAMENTO DI PRIMO GRADO</b>	<b>€ 500 x mq</b>
<b>B3</b>	<b>ZONA DI COMPLETAMENTO DI SECONDO GRADO (COSTIERA)</b>	<b>€ 350 x mq</b>
<b>C1</b>	<b>ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANA</b>	<b>€ 120 x mq</b>
<b>C2</b>	<b>ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA</b>	<b>€ 140 x mq</b>
<b>D2</b>	<b>ZONA PER ARTIGIANATO, PICCOLE INDUSTRIE E CONNESSE ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	<b>€ 200 x mq</b>
<b>F1</b>	<b>ZONA PER STANDARD ED ATTREZZATURE, IVI COMPRESA L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED I SERVIZI SOCIALI A SCALA COMUNALE E SOVRACOMUNALE</b>	<b>€ 80 x mq</b>

<b>F3</b>	<b>ZONA ATTREZZATURE COMMERCIALI</b>	<b>€ 300 x mq</b>
<b>F4</b>	<b>ZONA DI SERVIZIO PER L'AREA ASI E PER IL MERCATO ORTOFRUTTICOLO</b>	<b>€ 200 x mq</b>
<b>G1</b>	<b>ZONA DIREZIONALE DELLE NUOVE ESPANSIONI</b>	<b>€ 200 x mq</b>
<b>G2</b>	<b>ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA</b>	<b>€ 160 x mq</b>
<b>G3</b>	<b>ZONA TURISTICA ALBERGHIERA</b>	<b>€ 250 x mq</b>
<b>G5</b>	<b>ZONA SPORTIVA AD USO COLLETTIVO</b>	<b>€ 120 x mq</b>

- **di dare atto** che i valori delle aree edificabili residenziali indicati in tabella potranno essere ridotti come di seguito indicato:
  - le aree che possiedono l'edificabilità, ma un'estensione inferiore al minimo previsto per la corrispondente zona omogenea nelle norme tecniche di attuazione di P.R.G., i valori di riferimento sono ridotti del 15%. La riduzione non si applica in presenza di piani attuativi approvati, anche se non ancora convenzionati;
  - 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 e per le zone soggette a fenomeni di esondabilità, i valori di riferimento potranno essere ridotti fino al 30%;
  - si applica la riduzione del 15% per i lotti non dotati di opere di urbanizzazione primaria;
  - la contemporanea presenza di limitazioni di fattispecie diversa (ad esempio zona ricadente in piano attuativo non approvato gravata da servitù di elettrodotto) non consentirà il cumulo degli abbattimenti, ma permetterà una detrazione massima del 30%;
  - le richieste, per ottenere le riduzioni di cui sopra, dovranno essere opportunamente documentate dal contribuente, allegando apposita perizia asseverata da tecnico competente che attesti i valori di riduzione.
- 3) **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
- 4) **di rendere** il presente atto immediatamente eseguibile, vista l'urgenza di provvedere, con separata unanime votazione ai sensi dell'art. 134 co. 4 D.Lgs. 267/2000.
- 5) 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.

Il Sindaco  
dott. Nicola Pirozzi

**L'Assessore**  
**Dott. Nicola Pirozzi**



**Città di Giugliano in Campania**  
**CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI**

**UNITA' DI PROGETTO RIGENERAZIONE URBANA E PNRR OO.PP.**

**SERVIZIO PIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE OO.PP.**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

n. 14 del 23/03/2022

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.**

**Parere di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa:**

Il Dirigente del UNITA' DI PROGETTO RIGENERAZIONE URBANA E PNRR OO.PP. esprime, ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs. n.267/2000, il seguente parere in ordine alla suddetta proposta: **parere Favorevole.**

li, 24/03/2022

Il Dirigente  
f.to Ing. Giuseppe Sabini



**Città di Giugliano in Campania**  
**CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

n. 14 del 23/03/2022

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO ORIENTATIVO DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI IMU PER L'ANNO 2022.**

**Parere di regolarità contabile:**

Favorevole

li, 24/03/2022

Il Dirigente  
f.to dott. Giuseppe De Rosa

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

Il SINDACO  
f.to Dott. Nicola Pirozzi

Il Segretario Generale  
f.to Dott.ssa Teresa Di Palma

---

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio Comunale on line, contrassegnata con il n. 681 dal 25/03/2022 e vi rimarrà pubblicata per n. 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124, comma 1 del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Giugliano in Campania, 25/03/2022

Il Funzionario  
f.to Dott.ssa Emanuela Viola

---

ATTESTAZIONE DI COMUNICAZIONE TRASMISSIONE

L'adozione della presente deliberazione, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio comunale online, è stata comunicata con nota prot. n. 33591 del 24/03/2022 ai Sigg.ri Capigruppo Consiliari ai sensi dell'art 125 del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Giugliano in Campania, 25/03/2022

Il Funzionario  
f.to Dott.ssa Emanuela Viola

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SEGRETERIA GENERALE

- Dà atto che la deliberazione di cui al presente verbale è immediatamente eseguibile a far data dall'approvazione, ai sensi dell'art 134, comma 4 del Decreto Legislativo n. 267/2000.
- Dà atto che la deliberazione di cui al presente verbale diverrà esecutiva alla data di cui al 3° comma dell'art 134 del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Giugliano in Campania, 25/03/2022

Il Funzionario  
f.to Dott.ssa Emanuela Viola

Copia conforme per la pubblicazione di documento informatico - CAD - D.lgs 82/2005

Giugliano in Campania, 25/03/2022

Il Funzionario  
f.to Dott.ssa Emanula Viola