



COPIA

**COMUNE DI PONZA  
PROVINCIA DI LATINA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 202**

**Del 13.12.2024**

**Oggetto: Determinazioni valori aree edificabili ai fini IMU anno 2025- anno 2025**

L'anno Duemila ventiquattro il giorno tredici del mese di dicembre alle ore 20.03 nella Casa Comunale convocata dal Sindaco si è riunita la Giunta Comunale, con l'intervento dei Signori:

	<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
<b>FRANCESCO AMBROSINO</b> <i>Sindaco</i>	<b>X</b>	
<b>MARIA CLAUDIA SANDOLO</b> <i>Vice Sindaco</i>	<b>X</b>	
<b>GIUSEPPINA AVERSANO</b> <i>Assessore</i>	<b>X</b>	
<b>MARIANO DE LUCA</b> <i>Assessore</i>		<b>X</b>
<b>UMBERTO SCAROGNI</b> <i>Assessore</i>	<b>X</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

Partecipa il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Vincenzina Marra che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto il legale numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Visto** l'art. 18 "Determinazione del valore delle aree fabbricabili" del Regolamento per l'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili, deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.05.2014 con atto n.14 con il quale l'Amministrazione determina periodicamente e per zone omogenee, i valori delle aree fabbricabili presenti nel territorio comunale;

**Premesso che** ad opera dell'art. 1, commi da 739 a 783, della Legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è stata istituita la "nuova" IMU a decorrere dal 1° gennaio 2020;

**Considerato che** il citato articolo 1, al comma 738, provvede ad abrogare la TASI, le cui disposizioni sono assorbite da quelle introdotte per la disciplina della "nuova" IMU;

**Preso atto che** i presupposti della "nuova" IMU sono analoghi a quelli della precedente imposta, come indicato dal comma 740, che conferma il presupposto oggettivo nel possesso di immobili;

**Considerato che**, ai sensi del comma 741, sono definiti gli oggetti imponibili, ossia i fabbricati, le abitazioni principali, le aree edificabili ed i terreni agricoli;

**Considerato, altresì, che:**

- ❖ il comma 741, lettera d, stabilisce che:
  - 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;
  - 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;
- ❖ in merito alla base imponibile delle aree fabbricabili, il comma 746 stabilisce che per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici (generali o attuativi), 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'articolo 3, comma 1, lettere 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 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;
- ❖ ai sensi del comma 777, ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, i Comuni possono, tra l'altro, con proprio regolamento, 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 all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

**Considerato che** sulla base di tali disposizioni, le modalità applicative della nuova Imposta Municipale Propria con riferimento ai terreni fabbricabili devono essere rinvenute nella normativa e nelle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali intervenute negli ultimi due decenni in materia di I.C.I.;

#### Visti altresì:

- l'art. 11-*quaterdecies*, comma 16 della Legge 2 dicembre 2005, n. 248, la quale dispone che «*ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992 n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*»;
- il successivo articolo 36, comma 2 del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in Legge 4 agosto 2006, n. 248 (cd. *decreto Bersani*), il quale – sempre in materia di interpretazione della definizione di area edificabile ai fini tributari – ha stabilito che «*ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo*».

**Precisato che** la legittimità di tale duplice intervento normativo è stata confermata:

- dalla Corte Costituzionale, la quale, in prima battuta con l'Ordinanza del 27 febbraio 2008 n. 41, ha ribadito la legittimità dell'interpretazione dettata dal Legislatore, evidenziando che *l'edificabilità di un terreno e la conseguente imponibilità ai fini I.C.I. deve essere verificata in base alle sole previsioni del Piano Regolatore, anche se privo di strumenti attuativi, essendo sufficiente, ai fini fiscali, l'astratta edificabilità del suolo a giustificare la valutazione del terreno secondo il suo valore venale ed a differenziare radicalmente tale tipo di suoli da quelli agricoli non edificabili*;

- dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale, nella sentenza 30 novembre 2006 n. 25506, ha chiarito che «*il testo della legge non consente più di distinguere a seconda delle fasi di lavorazione degli strumenti urbanistici, perché se è stato adottato l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G., la situazione in movimento non consente più di beneficiare del criterio statico della valutazione automatica (id est, della valutazione connessa, D.Lgs. 504/1992, art. 5, ex comma 7, al "reddito dominicale risultante in Catasto")*: quello che interessa al Legislatore fiscale è la necessità di adottare un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada (non necessariamente senza ritorno) della edificabilità, atteso che normalmente ... già l'avvio della procedura per la formazione del P.R.G. determina una impennata di valore, pur con tutti i necessari distinguo (riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali)». Nella propria sentenza, la Corte di Cassazione ha inoltre evidenziato «*le diversità delle finalità della legislazione urbanistica rispetto a quelle della legislazione fiscale: la prima tende a garantire il corretto uso del territorio urbano, e, quindi, lo jus aedificandi, che non può essere esercitato se non quando gli strumenti urbanistici siano perfezionati (garantendo la compatibilità degli interessi individuali con quelli collettivi); la seconda, invece, mira ad adeguare il prelievo fiscale alle variazioni dei valori economici dei suoli, che si registrano e progrediscono, in parallelo, dal sorgere della mera aspettativa dello jus aedificandi, fino al perfezionamento dello stesso*», specificando che lo jus aedificandi e lo jus valutandi «*poggiano su differenti presupposti (il primo sul perfezionamento delle relative procedure, il secondo sull'avvio di tali procedure: non si può costruire se prima non sono definite tutte le norme di riferimento; si può valutare un suolo considerato a vocazione edificatoria, anche prima del completamento delle relative procedure; ... i tempi ancora necessari per il perfezionamento delle procedure, con tutte le incertezze riferite anche a quelli che potranno essere i futuri contenuti prescrittivi, entrano in gioco come elementi di valutazione al ribasso)*». Le Sezioni Unite hanno quindi precisato che «*la equiparazione legislativa di tutte le aree che non possono considerarsi non inedificabili, non significa che queste abbiano tutte lo stesso valore*», perché con la perdita della inedificabilità di un suolo (cui normalmente si accompagna un incremento di valore) si apre soltanto la porta alla valutabilità in concreto dello stesso;

**Considerato** quindi che tale duplice intervento normativo, se da un lato ha confermato che l'imponibilità delle aree edificabili ai fini ICI/IMU (così come in generale ai fini delle altre imposte gravanti sul patrimonio) deve intendersi legata alle semplici risultanze del Piano Regolatore, a prescindere dalla effettiva edificabilità di fatto, dall'altro reputa opportuno che si facciano delle differenziazioni nel valorizzare quelle aree che, pur se teoricamente edificabili in base alle previsioni dello strumento urbanistico, risultano di fatto

soggette a vincoli ovvero alla preventiva adozione di strumenti urbanistici di dettaglio, da quelle immediatamente utilizzabili a fini edificatori o comunque non vincolate;

**Vista e richiamata** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 28/03/2017;

**Ritenuto** confermare i suddetti valori anche per l'anno 2025;

**Richiamati:**

- o il Decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446 e s.m.i.,
- o il Decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;
- o il D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;
- o la Legge 27 dicembre 2019, n. 160 e s.m.i.;
- o la D.C.C. n.8/2021 ad oggetto "Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale Propria -IMU" ai sensi della L. 160/2019;

**Acquisiti** i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese

**DELIBERA**

- 1) **Di approvare** le premesse che costituiscono parte integrante della presente delibera;
- 2) **Di stabilire** per l'anno 2025, i valori minimi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta nuova IMU, come da allegato prospetto, che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) **Di dare atto che** alla presente deliberazione sarà data la prescritta pubblicità;
- 4) **Di dichiarare** il presente atto, urgente ed immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267/2000.

**Valutazione aree non agricole in base alle previsioni del vigente PRG ai fini dell'applicazione delle tariffe IMU 2025**

Zona Territoriale Omogenea da PRG	Coefficienti di valutazione/riduzione	Valore proposto
<p align="center"><b>Zona edilizia A1: Centro Storico</b> (Conservazione e risanamento)</p>	<p>Le zone A1 rappresentano le porzioni di territorio comprendenti le parti storiche dell'abitato di Ponza e Le Forna. Le aree ricomprese all'interno di tale zona A1 non esprimono alcuna capacità edificatoria in assenza di Piano Particolareggiato.</p>	<p align="center"><b>€/mq. = 30,00</b></p>
<p align="center"><b>Zona edilizia B1</b> (ridimensionamento edilizio)</p>	<p>In tali aree è prevista una edificabilità diretta con indice di edificabilità pari a 1,5 mc./mq. Non si richiede il preventivo piano attuativo e rappresentano le zone edilizie con migliore e maggiore capacità edificatoria. Non è previsto il raggiungimento di lotto minimo. I vincoli ambientali e paesaggistici presenti, non ne impediscono l'edificabilità.</p>	<p align="center"><b>€/mq. = 170,00</b></p>
<p align="center"><b>Zona edilizia C1</b> (espansione residenziale)</p>	<p>Aree sottoposte all'obbligo di preventivo piano attuativo. A tutt'oggi nessun piano attuativo è mai stato realizzato. Tale prerequisite ne condiziona decisamente la capacità edificatoria, peraltro ulteriormente limitata dalla sovrapposizione degli ambiti di paesaggio introdotti dal PTPR. Nel solo paesaggio degli Insediamenti Urbani risulta ancora possibile contemplare il piano attuativo mentre nei rimanenti livelli di paesaggio 10 risultano escluse le nuove costruzioni. L'indice di edificabilità fondiaria è pari ad 1 mc. / mq.</p>	<p align="center"><b>€/mq. = 60,00</b></p>
<p align="center"><b>Zona edilizia C2</b> (espansione residenziale)</p>	<p>Vale l'identica valutazione espressa per le zone C1 con l'indice di edificabilità ridotto a 0,50 mc. /mq.</p>	<p align="center"><b>€/mq. = 40,00</b></p>
<p align="center"><b>Zona edilizia C3</b> (edilizia economica e popolare)</p>	<p>L'edificabilità espressa da tale area è finalizzata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica da attuarsi mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica risulta pertanto esclusa la potenzialità edificatoria di iniziativa privata.</p>	<p align="center"><b>€/mq. = 10,00</b></p>
<p align="center"><b>Zona Edilizia AC</b> (zona attrezzature collettive)</p>	<p>Zona destinata a varie attività di natura commerciale - direzionale - produttiva industriale. E' previsto l'obbligo del preventivo piano attuativo. L'indice di edificabilità fondiaria è pari a 2 mc./mq.; la componente ambientale ne circoscrive l'edificabilità limitatamente alla presenza dei vincoli paesaggistici, archeologici e ambientali.</p>	<p align="center"><b>€/mq. = 80,00</b></p>

<b>Zona verde pubblico attrezzato</b>	Su tale area è permessa la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero con indice di edificabilità pari a mc. 0,20/mq. Anche su tale superficie valgono i limiti imposti sul piano paesaggistico e ambientale. Non è previsto l'obbligo del piano attuativo preventivo.	€/mq. = 20,00
<b>Zona per attrezzature di campeggio</b>	Le norme di attuazione del PRG prevedono per tale zona un lotto minimo di 20.000 mq. e un indice di edificabilità pari a 0,10 mc./mq. La dimensione minima è obbligatoria e i vincoli paesaggistici presenti, rendono fortemente limitata la possibilità edificatoria di tale superficie.	€/mq. = 10,00
<b>Zona per attrezzature turistico balneari</b>	Zona destinata ad ospitare un'ampia gamma di attrezzature per il turismo comprensive di bar e ristorazione. Non è previsto l'obbligo di piano preventivo mentre molto presenti sono i vincoli di natura ambientale e paesaggistico introdotti dalla normativa vigente. L'indice di edificabilità è pari a 20 mc./mq;	€/mq. = 100,00

Nei seguenti livelli di paesaggio, per quanto concerne l'uso residenziale, risulta esclusa la capacità edificatoria:

1. Paesaggio naturale (art.21 NTA PTPR)
2. Paesaggio naturale agrario (art.22 NTA PTPR)
3. Paesaggio agrario di continuità (art.23 NTA PTPR)
4. Paesaggio agrario di rilevante valore (art.24 NTA PTPR)
5. Paesaggio agrario di valore (art.25 NTA PTPR)

#### **Valore di mercato ipotizzabile € 15,00 mq**

Nei seguenti livelli di paesaggio, per quanto concerne l'uso residenziale, risulta consentita la capacità edificatoria – il valore di mercato è indicato in tabella.

- Paesaggio agrario di continuità (art.26 consentito in particolari condizioni descritte dallo strumento urbanistico nel caso del PRG di Ponza tale condizione non è verificata);
- Paesaggio degli insediamenti urbani (art.27 NTA PTPR - consentito a condizioni);
- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (art.28 NTA PTPR - consentito a condizioni);

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Geom. Angelo Rotolo



-per la regolarità contabile: **Parere favorevole**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**  
f.to Francesco Ambrosino



Si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

<b>Il Presidente</b> f.to Francesco Ambrosino	<b>Il Vice Segretario Comunale</b> f.to Dott.ssa Vincenzina Marra
--	--



La sottoscritta Vice Segretario Comunale Dott.ssa Vincenzina Marra, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

che la presente deliberazione è:

- Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000.
- Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000.

**Il Vice Segretario Comunale**  
f.to Dott.ssa Vincenzina Marra



Il sottoscritto addetto alla pubblicazione, visto gli atti d'ufficio attesta che:

- la presente deliberazione, in applicazione del D.Lgs. n°267/2000, è stata pubblicata all'Albo Pretorio comunale il giorno 16/12/2024 per rimanervi 15 giorni consecutivi (art.124).

**L'addetto alla pubblicazione**  
**Dott. Alfredo Tricoli**

