



ORIGINALE

Comune di Triggiano

Città Metropolitana di Bari

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. **155** DEL **30/12/2020**

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI
DGC N. 99 DEL 25/11/2013 ULTERIORI SPECIFICAZIONI APPLICATIVE**

L'anno **duemilaventi**, il giorno **trenta** del mese di **Dicembre**, alle ore **14:10**, nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Il sig. **Antonio Donatelli**, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti (P) ed assenti (A) i seguenti Assessori comunali:

N.	Nominativo	A/P
1	DONATELLI ANTONIO	P
2	VOLPE DANIELE	P
3	CAMPOBASSO ANNA MARIA	A
4	FERRARA FABIO	P
5	AFFATATO ROSA ROBERTA	P
6	MELO ANGELA	P

PRESENTI: 5

ASSENTI: 1

Partecipa il Segretario Generale **Dott. Ettore Massari**.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con DGC N. 99 del 25/11/2013, avente ad oggetto “*Determinazione valore venale delle aree fabbricabili. Misure organizzative*”, è stata recepita la relazione tecnica del Settore Assetto del Territorio concernente i valori in argomento;
- con DGC N. 60 del 07/05/2018, avente ad oggetto “*Determinazione valore venale delle aree fabbricabili. Misure organizzative. Specificazioni applicative*”, è stato rideterminato il valore di “N” di cui alla predetta relazione onde averne una compiuta classificazione, nonché, al fine di evitare disparità di trattamento fra differenti condizioni territoriali che, diversamente, sarebbero ugualmente considerate ai fini fiscali, è stata definita l’influenza delle condizioni di rischio idraulico sui valori delle aree fabbricabili.

CONSIDERATO CHE:

- con DGR 2 agosto 2013, n. 1435 è stato adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, successivamente approvato con DGR 16 febbraio 2015, n. 176;
- il predetto piano, in relazione alle previsioni di cui all’art. 96 delle relative NTA, impone, per l’approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, la necessità valutare la compatibilità degli stessi con il quadro degli obiettivi generali e specifici di paesaggio, con la derivante normativa d’uso del suolo e con gli obiettivi, indirizzi, prescrizioni, misure di salvaguardia ivi definite, nonché con i progetti territoriali per il paesaggio regionale;
- la verifica della coerenza di cui sopra impone soluzioni progettuali complessivamente limitanti delle possibilità di trasformazione dei suoli periurbani, nonché ulteriori oneri correlati alle stesse, di talché incidendo sul valore delle relative aree.

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- le considerazioni di cui al decimo, undicesimo e dodicesimo paragrafo del quinto punto della relazione tecnica di cui alla DGC N. 99 del 25/11/2013, ancorché eventualmente coerenti in via incidentale per le aree periurbane nella fase storica del mercato immobiliare del periodo scorso, necessitano di essere aggiornate allo stato attuale mediante una riduzione dell’incidenza del valore dei suoli da porsi, in linea con gli orientamenti di numerose altre regolazioni comunali approvate allo stesso fine, pari al 15%.

RITENUTO CHE:

- allo stato attuale, “*l’incidenza media dell’area sul valore della costruzione finita*” nelle aree periurbane sia, come sopra precisato, da stabilire nella misura del 15%;
- onde considerare l’interferenza del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia sui

valori di mercato dei suoli in relazione alle previsioni vincolistiche intervenute e ai derivanti impegni procedimentali, nonché agli oneri di trasformazione sopraggiunti, sia necessario stimare una riduzione cautelativa del valore dei suoli periurbani pari al 20%, nonché, ove interferiscano anche corsi d'acqua e relativamente alla sola interferenza fra vincolistica idraulica e paesaggistica, del 25%;

— per quanto sopra, potrà applicarsi la seguente formula:

$$(1) \quad V.V.I.PPTR = V.V.I. \times 0,80 \text{ [in assenza di interferenze PAI]}$$

$$(2) \quad V.V.I.PPTR = V.V.I.PAI \times 0,75 \text{ [in presenza di interferenze PAI]}$$

dove:

“V.V.I.PPTR” è il “Valore Venale ai fini IMU” dei terreni nelle maglie di minimo intervento di cui all’art. 10 delle NTE di PRG,

“V.V.I.” è il “Valore Venale ai fini IMU” calcolato ai sensi della DGC N. 99 del 25/11/2013 come ulteriormente specificata nel presente provvedimento,

“V.V.I.PAI” è il “Valore Venale ai fini IMU”, in presenza di interferenze con il PAI, calcolato ai sensi della DGC N. 60 del 07/05/2018 come ulteriormente specificata nel presente provvedimento.

DATO ATTO che le modificazioni dei valori alla luce della calcolazione di cui sopra operano a decorrere dall’anno 2021.

VISTI il D.LGS. n. 267/2000, il PAI, il PRG, le NTE di PRG.

DATO ATTO che sul presente provvedimento sono stati acquisiti i pareri favorevoli del Dirigente del Settore Assetto del Territorio e del Dirigente del Settore Finanziario ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L. n. 267 del 18/8/2000.

Con voti favorevoli ed unanimi,

DELIBERA

— Di approvare la narrativa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

— Di determinare, negli ambiti soggetti ad intervento urbanistico preventivo, “l’incidenza media dell’area sul valore della costruzione finita” pari al 15%, di talché la formula “ $V.V.I. = (SI * V.o.m.i. * 20\%) / (1+r*n)$ ” di cui a pagina 6 della “*Determinazione valore venale delle aree fabbricabili. Misure organizzative*” approvata con DGC N. 99 del 25/11/2013, peraltro considerando la necessaria rettifica del metodo di attualizzazione, diviene “ $V.V.I. = (SI * V.o.m.i. * 15\%) / (1+r)^n$ ”;

— Di determinare, nell’ambito delle maglie di minimo intervento di cui all’art. 10 delle NTE di PRG, in relazione ai vincoli derivanti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale la seguente formula: $V.V.I.PPTR = V.V.I. \times 0,80$, ovvero, nel caso di coesistenza di corsi d’acqua, $V.V.I. \times 0,75$;

— Di dare atto che nulla è da intendersi modificato di quanto deliberato con DGC N. 60 del 07/05/2018;

- Di demandare al Settore Assetto del Territorio la redazione di un elaborato che illustri graficamente le interferenze del PAI con le maglie di minimo intervento di cui all'art. 10 delle NTE di PRG;
- Di dare atto dell'assenza di osservazioni in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti da parte del Segretario Generale;
- Di rendere, stante l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

IL SINDACO
Antonio Donatelli
(Firma apposta digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Ettore Massari
(Firma apposta digitalmente)

La presente deliberazione è firmata digitalmente dal Sindaco e dall'Ufficiale verbalizzante ed è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 31/12/2020 e vi resterà per 15gg, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva nella medesima data di pubblicazione all'albo pretorio informatico, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Ettore Massari
(Firma apposta digitalmente)