



# CITTA' DI MASSAFRA

Provincia di Taranto

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 25 DEL 21/04/2021

OGGETTO: Determinazione e aggiornamento valore aree fabbricabili zone omogenee P. di F. per l'anno 2021 -

L'anno duemilaventuno, addì ventuno, del mese di Aprile, alle ore 15:30, dietro regolare avviso di convocazione contenente anche l'elenco degli affari da trattare, notificato ai Consiglieri in carica del Comune e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune stesso nei termini di legge, si è riunito in sessione ordinaria pubblica con il programma GoToMeeting in VideoConferenza ai sensi dell'art. 1 co.4 del Decreto del Presidente del Consiglio n. 14 del 23.04.2020, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
BRAMANTE MICHELE	SI	D'ERRICO ANTONIO	SI
CASTELLANO GRAZIANA	SI	TRAMONTE ANTONIO	--
LOSAVIO CLEMENTINA	SI	ZACCARO GIANCARLA	SI
MASI VITO	--	MASSARO VITA	--
PISTOIA LUIGI	--	CASTIGLIA GAETANO	SI
MASTRANGELO CINZIA	--	DOGA SABRINA	SI
LIPPOLIS GIUSEPPE	SI	MAGGIORE GIUSEPPE	SI
LUCCARELLI NICOLA	SI	GENTILE RAFFAELE	SI
PUTIGNANO DOMENICO	SI	CARDILLO IDA	SI
CIAURRO ANTONIO	SI	VIESTI ANTONIO	SI
SCARANO MARIA	SI	CASTIGLIA ORONZA	SI
BACCARO MAURIZIO	SI	QUARTO FABRIZIO	SI
LATTANZIO SAVINO	SI		

Presenti n° 20 Assenti n° 5

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa PERRONE FRANCESCA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. BACCARO MAURIZIO, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

## RELAZIONE D'UFFICIO

### Premesso che:

- con delibera C.C. n. 34 del 26.03.1999 è stato approvato il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili;
- con delibera G.M. n. 507 del 14.09.1999 si è provveduto alla determinazione dei valori medi venali delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili;
- con delibera C.C. n. 2 del 12.01.2010 si è provveduto, a seguito dell'intervenuta non approvazione del progetto di P.R.G. da parte della Regione Puglia, a determinare i valori delle aree fabbricabili, sulla base delle prescrizioni del vigente P. di F., approvato con D.G.R. n. 170 del 27.01.1973 e successiva variante principale approvata con D.G.R. n. 1897 del 27.07.1977;
- al fine di garantire l'equità nel trattamento dei cittadini proprietari dei terreni interessati da vincoli impositivi che limitano di fatto l'edificabilità dei suoli, si rende opportuno determinare un abbattimento del valore delle aree fabbricabili interessate, nello specifico, da particolari condizioni vincolistiche e/o urbanistiche, come riportato di seguito:
  - Vincolo PAI:
    - vincolo PAI A.P. (Alta pericolosità) = 50%;
    - vincolo PAI M.P. (Media Pericolosità) = 30%;
  - zona C espansione edilizia subordinata alla redazione di piani di II livello:
    - zona senza piano 40%
    - zona con piano approvato in attesa di convenzione = 20%;
    - zona con piano attuativo convenzionato = / ;
  - lotti interclusi già edificati che, benché possano mettere a disposizione la cubatura prevista dal piano, non possono essere concretamente edificati per le seguenti motivazioni:
    - edificazione circostante che in base al principio della “prevenzione urbanistica” ne renda impossibile l'edificazione = 30% ;
    - edificazione circostante che non consente la formazione della superficie minima di intervento stabilita dal piano = 30%;
  - Vincolo PPTR – componenti idrologiche – Fiumi e torrenti, acque pubbliche = 50%  
(in quanto gravate da analoghe limitazioni edificatorie previste nelle fasce classificate ad “alta pericolosità idraulica”)
- si rende necessario procedere all'aggiornamento dei suddetti valori per l'anno 2021 sulla base delle variazioni degli indici ISTAT del costo della vita relativi all'anno 2020;

- L'ultima variazione percentuale ISTAT disponibile di Novembre 2020 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente è pari allo -0,3% e che, pertanto, l'indice medio ISTAT per il periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2020 è parimenti stimabile a -0,3%;

Ritenuto di dover procedere alla rivalutazione dei valori delle aree fabbricabili del Comune di Massafra (TA sulla base del predetto indice ISTAT, come determinati per l'anno 2020 con deliberazione C.C. n. 4 del 19/2/2020, secondo quanto indicato nell'elaborato che si allega alla presente relazione:

- tabella riassuntiva del valore determinato dall'Ufficio per ciascuna zona omogenea di P. di F., espresso in €/mq, indicizzato alle stimate variazioni ISTAT per il periodo gennaio-dicembre 2020 pari a -0,3%.

Visto il D. Lvo 267/2000

### **PROPONE**

Per le motivazioni di cui in premessa che si intendono integralmente riportate

1. di approvare la determinazione dei valori delle aree fabbricabili per l'anno 2021, ricomprese nelle zone omogenee del vigente Programma di fabbricazione del Comune di Massafra, espressi in €/mq, così come risulta dall'allegato al presente atto, di seguito elencato:
  - tabella riassuntiva del valore determinato dall'Ufficio Urbanistica per ciascuna zona omogenea di P. di F., espresso in €/mq.

### **PROPONE ALTRESI'**

Di rendere il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs n. 267/2000

**IL DIRIGENTE**

(Arch. Luigi Traetta)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, di cui al punto 4 all' o.d.g

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile di cui all'art 49 del D.Lgs 267/2000

Sentita la relazione dell'Assessore Paolo Iepore;

Con voti espressi in forma palese per appello nominale sulla proposta, proclamata dal Presidente come segue: presenti **20** assenti **05** ( Masi, Pistoia, Mastrangelo, Tramonte, Massaro)

Favorevoli 13

Astenuti \\\

Contrari 7 ( Luccarelli,Zaccaro,Castiglia G, Doga, Maggiore, Gentile,Viesti)

Con esito che precede

### DELIBERA

Di approvare la proposta in oggetto allegata, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Inoltre in relazione all'urgenza di provvedere agli adempimenti successivi, con separata votazione, per alzata di mano;

Con voti espressi in forma palese per alzata di mano sulla proposta, proclamata dal Presidente come segue: presenti **19** assenti **06** ( Castiglia Masi, Pistoia, Mastrangelo, Tramonte, Massaro)

Favorevoli **13**

Astenuti \\\

Contrari **6** ( Luccarelli,,Zaccaro, Doga, Maggiore, Gentile,Viesti)

## DELIBERA

Di dichiarare la stessa immediatamente esecutiva eseguibile ai sensi dell'art 134,  
comma 4 del D.Lgs 267/2000

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente **TRAETTA LUIGI** in data **15/12/2020** ha espresso parere  
**FAVOREVOLE**  
Arch. **TRAETTA LUIGI**

---

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente **LUCCA PIETRO** in data **17/12/2020** ha espresso parere  
**FAVOREVOLE**  
**LUCCA PIETRO**

---

**LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

**Il Presidente**  
**Sig. BACCARO MAURIZIO**

**Il Segretario Generale**  
**Dott.ssa PERRONE FRANCESCA**

---

**NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1051**

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **PALANGA COSIMO PIO** attesta che in data 27/04/2021 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La Delibera è esecutiva ai sensi ex art. 134, comma 4 del T.U.E.L..

Massafra, li 27/04/2021

Il Firmatario la pubblicazione  
**PALANGA COSIMO PIO**

ZONE OMOGENEE DI P. DI F. INDICI ANNUALI ISTAT valore di aree fabbricabili espresso in €/mq riferito alle sole aree di P. di F.	ANNO 2007 INCR. 1,7%	ANNO 2008 INCR. 3,5%	ANNO 2009 INCR. 0,65%	ANNO 2010 INCR. 1,9%	ANNO 2011 INCR. 3,2%	ANNO 2012 INCR. 2,4%	ANNO 2013 INCR. 0,6%	ANNO 2014 IND. -0,1%	ANNO 2015 IND. 0,00%	ANNO 2016 IND. 0,1%	ANNO 2017 IND. 0,8%	ANNO 2018 IND. 1,5%	ANNO 2019 IND. 0,1%	ANNO 2020 IND. -0,3%	ABBATTIMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI INTERESSATE, NELLO SPECIFICO DA VINCOLO PAI (1*)	
CENTRO STORICO ZONA A1 DEL P.di.F.	30,79	31,87	32,07	32,68	33,72	34,53	34,77	34,74	34,74	34,77	35,05	35,58	35,61	35,51	VINCOLO PAI (ALTA PERICOLOSITA') (1*)	50%
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE ZONA A2 DEL P.di.F.	184,82	191,29	192,54	196,20	202,48	207,34	208,58	208,37	208,37	208,58	210,25	213,40	213,61	212,97	VINCOLO PAI (MEDIA PERICOLOSITA') (1*)	30%
ZONA DI COMPLETAMENTO A3V - A34 - A35 DEL P.di.F.	123,16	127,48	128,30	130,74	134,92	138,16	138,99	138,85	138,85	138,99	140,10	142,20	142,34	141,92	ABBATTIMENTO DEL VALORE AREE INTERESSATE DA VINCOLO PPTR (FIUMI TORRENTI ACQUE P.)	50%
ZONA DI ESPANSIONE A.4. DEL PD.F.	98,53	101,98	102,64	104,59	107,94	110,53	111,19	111,08	111,19	111,30	112,19	113,87	113,99	113,65	ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA SUBORDINATA ALLA REDAZIONE DI PIANI DI II LIVELLO	RIDUZ DA APPL
ZONA CON PIANO PARTICOLAREGGIATO. EX 167 - 1° COMPR. DEL P.di.F	123,16	127,48	128,30	130,74	134,94	138,18	139,00	138,86	138,86	139,00	140,11	142,21	142,35	141,93	A) ZONA SENZA PIANO (2*)	40%
ZONA 167 DEL P.di.F. 1° COMPRES. ART. 51 LEGGE 865/71	31,34	32,44	32,65	33,27	34,33	35,16	35,37	35,33	35,33	35,37	35,65	35,93	35,97	35,86	B) ZONA CON PIANO APPROVATO IN ATTESA DI CONVENZIONE (2*)	20%
ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO EX 167 2° COMPRES (BLONDA)	147,79	152,96	153,96	156,88	161,90	165,78	166,77	166,60	166,60	166,77	168,10	170,62	170,79	170,28	C) ZONA CON PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO (2*)	-
ZONA 167/62 DEL P.di F. - 2° COMPRES	78,82	81,58	82,11	83,67	86,35	88,42	88,95	88,86	88,86	88,95	89,66	90,38	90,47	90,20		
FV AREE PER I SERVIZI DELLA RESIDENZA - STANDARD -	10,17	10,53	10,59	10,79	11,13	11,40	11,47	11,46	11,46	11,47	11,56	11,74	11,75	11,71	LOTTE INTERCLUSI GIA' EDIFICATI, CHE BENCHE' POSSANO METTERE A DISPOSIZIONE LA CUBATURA PREVISTA DAL PIANO, NON POSSONO ESSERE CONCRETAMENTE EDIFICATI PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI:	RIDUZ DA APPL
B2 ZONA ATTIVITA' SECONDARIE	30,79	31,87	32,07	32,68	33,72	34,53	34,74	34,71	34,71	34,74	35,02	35,55	35,58	35,48		
B3 ZONA ATTIVITA' TERZIARIE	30,79	31,87	32,07	32,68	33,72	34,53	34,74	34,71	34,71	34,74	35,02	35,55	35,58	35,48	a) EDIFICAZIONE CIRCOSTANTE CHE IN BASE AL PRINCIPIO DELLA "PREVENZIONE URBANISTICA" NE RENDA IMPOSSIBILE L'EDIFICAZIONE; b) EDIFICAZIONE CIRCOSTANTE CHE NON CONSENTE LA FORMAZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO STABILITA DAL PIANO (2*)	30%
AREA PIP N.b. Il valore al 2006 è stato determinato con delibera C.P. n. 15 del 18/5/2006 ed aggiornato con delibera C.C. n. 5 del 26/3/2007	58,50	67,00	67,44	68,72	70,92	72,62	73,05	72,98	72,98	73,05	73,64	74,74	74,82	74,59		
(*) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	#RIF!	#RIF!	#RIF!	#RIF!	#RIF!	#RIF!	#RIF!	#RIF!	3,00	3,00	3,03	3,07	3,08	3,07	VEDI NOTA (3*)	
(*) AREE DESTINATE A FASCIA DI RISPETTO STRADALE	-	-	-	-	-	-	-	-	6,00	6,01	6,05	6,14	6,15	6,13	VEDI NOTA (3*)	
(1*) La riduzione ha effetto retroattivo fino all'anno 2005 (anno di approvazione delle NTA del PAI). Il valore di riferimento per gli anni pregressi deve contenere la detrazione dell'indice ISTAT e degli indici ISTAT riferiti all'anno o agli anni da considerare																
(2*) La riduzione ha effetto retroattivo - Il valore di riferimento per gli anni pregressi deve essere calcolato con le modalità indicate al punto (1*)																
(3*) La riduzione ha effetto retroattivo - Il valore di riferimento per gli anni pregressi deve essere calcolato con le modalità indicate al punto (1*)																
ZONE OMOGENEE DI P. DI F. FASCIA COSTIERA INDICI ANNUALI ISTAT valore di aree fabbricabili espresso in €/mq riferito alle sole aree di P. di F.	ANNO 2007 INCR. 1,7%	ANNO 2008 INCR. 3,5%	ANNO 2009 INCR. 0,65%	ANNO 2010 INCR. 1,9%	ANNO 2011 INCR. 3,2%	ANNO 2012 INCR. 2,4%	ANNO 2013 INCR. 0,6%	ANNO 2014 IND. -0,1%	ANNO 2015 IND. 0,00%	ANNO 2016 IND. 0,1%	ANNO 2017 IND. 0,8%	ANNO 2018 IND. 1,5%	ANNO 2019 IND. 0,1%	ANNO 2020 IND. -0,3%		
ZONA SOGGETTA A.P.L. (AREE NELLE QUALI VANNO LOCALIZZATI GLI INTERVENTI)	#RIF!	#RIF!	#RIF!	10,79	11,13	11,40	11,47	11,39	11,39	11,40	11,49	11,66	11,68	11,64		
ZONA DI COMPLETAMENTO AD INTERVENTO DIRETTO	#RIF!	#RIF!	#RIF!	43,18	44,56	45,63	45,90	45,85	45,85	45,90	46,26	46,96	47,00	46,86		