



CITTA' DI MASSAFRA

PROVINCIA DI TARANTO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 37 DEL 27/04/2023

OGGETTO: Determinazione e aggiornamento valore aree fabbricabili zone omogenee P. di F. e del P.U.G. per l'anno 2023 -

L'anno duemilaventitre, addì ventisette, del mese di Aprile, alle ore 17:30, nella sala delle adunanze consiliari MUNICIPALE di Piazza Garibaldi, 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 di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

COGNOME E NOME	PRESENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE
LEPORE PAOLO	SI	MARZIA ELENA	SI
LIPPOLIS GIUSEPPE	SI	GIANNOTTA ANGELO	--
BACCARO MAURIZIO	SI	MASSARO VITA	--
ESPOSITO GIUSEPPE	SI	GENTILE RAFFAELE	SI
LAGHEZZA ANNA RITA	SI	ERRICO TERESA	SI
CACCIAPAGLIA FRANCESCO	SI	MIOLA ANTONIO BENVENUTO	SI
SPINELLI ATENA ROSA ILARIA	SI	ZACCARO GIANCARLA	SI
MIRAGLIA GIUSEPPE	SI	RAMUNNO SAVERIO	SI
BOMMINO MICHELE	SI	SANTORO DOMENICO	SI
QUERO GIOVANNI	SI	ALBANESE ALESSANDRO	SI
LAGHEZZA FRANCESCA	SI	SILVESTRI GAIA	SI
CASTRONUOVO VINCENZO	SI	QUARTO FABRIZIO	SI
PIZZUTILO FRANCESCO	SI		

Presenti n° 23 Assenti n° 2

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

Essendo legale il numero degli intervenuti, il BOMMINO MICHELE, 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, 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;
- con delibera C.C. n. 60 del 17/11/2020 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale e che, ai sensi delle vigenti norme, indipendentemente dall'approvazione definitiva dello stesso, sono stati determinati i valori delle rispettive aree fabbricabili,
- 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 2023 sulla base delle variazioni degli indici ISTAT del costo della vita relativi all'anno 2022;
- L'ultima variazione percentuale ISTAT FOI disponibile di Ottobre 2022 rispetto allo stesso mese dell'anno precedente è pari a +11,5% e che, pertanto, l'indice medio ISTAT per il periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2022 è parimenti stimabile a +11,5%;

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 2022 con deliberazione C.C. n.6 dell'8/4/2022, nonché come determinati a seguito dell'avvenuta adozione del PUG in data 17/11/2020 con delibera C.C. n. 60, secondo quanto indicato negli elaborati che si allegano 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 relative al periodo gennaio-dicembre 2022 pari a +11,5%.

- tabella riassuntiva del valore determinato dall'Ufficio per ciascun contesto ZTO del PUG, espresso in €/mq, indicizzato alle stimate variazioni ISTAT relative al periodo gennaio-dicembre 2022 pari a +11,5%.

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 2023, ricomprese nelle zone omogenee del vigente Programma di Fabbricazione e del Piano Urbanistico adottato del Comune di Massafra, espressi in €/mq, così come risulta dagli allegati al presente atto, di seguito elencati:
 - tabella riassuntiva del valore determinato dall'Ufficio Urbanistica per ciascuna zona omogenea di P. di F., espresso in €/mq.
 - tabella riassuntiva del valore determinato dall'Ufficio per ciascun contesto ZTO edificabile del PUG, 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 01 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 Bramante

Si da atto che prima della votazione rientra in aula il consigliere Cacciapaglia;

Con voti espressi in forma palese per appello nominale sulla proposta, proclamata dal Presidente come segue:

presenti in aula **24** assenti **01** (Massaro,)

Favorevoli **16**

Astenuti //

Contrari **08** Silvestri Albanese, Santoro, Ramunno,Zaccaro,Miola, Errico, Gentile

Con l'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, con voti espressi per alzata di mano, proclamati dal Presidente come segue:

presenti in aula **24** assenti **01** (Massaro)

Favorevoli **16**

Astenuti //

Contrari **08** Silvestri Albanese, Santoro, Ramunno,Zaccaro,Miola, Errico, Gentile

Con l'esito che precede

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 **07/02/2023** 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 **D'ELIA LOREDANA** in data **13/02/2023** ha espresso parere **FAVOREVOLE**,
Dott.ssa D'ELIA LOREDANA

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
BOMMINO MICHELE

Il Segretario Generale
Dott.ssa PERRONE FRANCESCA

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 1434

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **PALANGA COSIMO PIO** attesta che in data 02/05/2023 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 02/05/2023

Il Firmatario della pubblicazione
PALANGA COSIMO PIO

Z.T.O. DEL PUG ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. 60 DEL 17/11/2020 valore di aree fabbricabili espresso in €/mq riferito alle sole aree del PUG.	ANNO 2020	ANNO 2021 INCR. +3,9%	ANNO 2022 INCR. +11,5%			
CONTESTI URBANI				ABBATTIMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI INTERESSATE, NELLO SPECIFICO DA VINCOLO PAI		
CU1 CONTESTO URBANO DELLA CITTÀ STORICA DA TUTELARE	35,51	36,89	41,13	VINCOLO PAI (ALTA PERICOLOSITA')		50%
CU2 CONTESTO URBANO DELLA CITTÀ A MAGLIA REGOLARE DA TUTELARE	212,97	221,28	246,73	VINCOLO PAI (MEDIA PERICOLOSITA')		30%
CU3 CONTESTO URBANO CONSOLIDATO DELLA CITTÀ CONTEMPORANEA	141,92	147,45	164,41			
CU4 CONTESTO URBANO PERIFERICO IN VIA DI FORMAZIONE DA CONSOLIDARE (zona A4 del PdiF)	113,65	118,08	131,66			
CU4 CONTESTO URBANO PERIFERICO IN VIA DI FORMAZIONE DA CONSOLIDARE (zona con Piano Part. 1° compr. 167)	113,65	118,08	131,66			
CU4 CONTESTO URBANO PERIFERICO IN VIA DI FORMAZIONE DA CONSOLIDARE (Art 51 Legge 865/71 - 167 1° comprens.)	35,86	37,26	41,54			
CU4 CONTESTO URBANO PERIFERICO IN VIA DI FORMAZIONE DA CONSOLIDARE (Art 51 Legge 865/71 - 167 2° comprens.)	90,20	93,72	104,50			
CU5 CONTESTO URBANO DI NUOVO IMPIANTO	97,73	101,54	113,22	ZONA C - ESPANSIONE EDILIZIA SUBORDINATA ALLA REDAZIONE DI PIANI DI II LIVELLO		RIDUZ DA APPL
CU6.1 CONTESTO URBANO DELLA PIATTAFORMA PRODUTTIVA PER ATTIVITÀ SECONDARIE	35,48	36,86	41,10	A) ZONA SENZA PIANO		40%
CU6.2 CONTESTO URBANO DELLA PIATTAFORMA PRODUTTIVA PER ATTIVITÀ TERZIARIE	35,48	36,86	41,10	B) ZONA CON PIANO APPROVATO IN ATTESA DI CONVENZIONE		20%
CU6.3 CONTESTO URBANO DELLA PIATTAFORMA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO	35,48	36,86	41,10	C) ZONA CON PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO		-
CU6.3.1 CONTESTO URBANO DELLA PIATTAFORMA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL CP2	35,48	36,86	41,10			
CU6.3.2 CONTESTO URBANO DELLA PIATTAFORMA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO	15,00	15,59	17,38			
CU6.4 CONTESTO URBANO DELLA PIATTAFORMA PRODUTTIVA DIFFUSA	15,00	15,59	17,38			
CU6.5 CONTESTO URBANO DELLA PIATTAFORMA PRODUTTIVA PIP	74,59	77,50	86,41	LOTTE INTERCLUSI GIÀ EDIFICATI, CHE BENCHE' POSSANO METTERE A DISPOSIZIONE LA CUBATURA PREVISTA DAL PIANO, NON POSSONO ESSERE CONCRETAMENTE EDIFICATI PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI:		RIDUZ DA APPL
CU7 CONTESTO URBANO DELL'AREA CIMITERIALE	5,00	5,20	5,80			
CONTESTI PERIURBANI						
CP1 CONTESTO PERIURBANO DELLA DIFFUSIONE DA RIQUALIFICARE zona C	27,9	28,99	32,32	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		30%
CP1 CONTESTO PERIURBANO DELLA DIFFUSIONE DA RIQUALIFICARE zona F	27,9	28,99	32,32			
CP2.1 CONTESTO PERIURBANO DI MARGINE DA RIQUALIFICARE E RIFUNZIONALIZZARE - delocalizzazione	11,71	12,17	13,57			
CP2.2 CONTESTO PERIURBANO DI MARGINE DA RIQUALIFICARE E RIFUNZIONALIZZARE zona F	27,90	28,99	32,32			
CP3.1 CONTESTO PERIURBANO COSTIERO DI ATTREZZATURE E SERVIZI A SUPPORTO DELLA BALNEAZIONE	46,86	48,69	54,29	VINCOLO PPTR		RIDUZ DA APPL
CP3.2 CONTESTO PERIURBANO COSTIERO DI ATTREZZATURE E SERVIZI A SUPPORTO DELLA BALNEAZIONE	11,64	12,09	13,48	COMPONENTI IDROLOGICHE-FIUMI E TORRENTI, ACQUE PUBBLICHE (IN QUANTO GRAVATE DA ANALOGHE LIMITAZIONI EDIFICATORIE PREVISTE NELLE FASCE CLASSIFICATE AD "ALTA PERICOLOSITÀ IDRAULICA")		50%
(*) AREE DESTINATE A FASCIA DI RISPETTO STRADALE	6,13	6,37	7,10			

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 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%	ANNO 2021 IND. +3,9%	ANNO 2022 IND. +11,5%	ABBATTIMENTO DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI INTERESSATE, NELLO SPECIFICO DA VINCOLO PAI (1*)	
CENTRO STORICO ZONA A1 DEL P.di.F.	32,07	32,68	33,72	34,53	34,77	34,74	34,74	34,77	35,05	35,58	35,61	35,51	36,89	41,13	VINCOLO PAI (ALTA PERICOLOSITA') (1*)	50%
ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE ZONA A2 DEL P.di.F.	192,54	196,20	202,48	207,34	208,58	208,37	208,37	208,58	210,25	213,40	213,61	212,97	221,28	246,73	VINCOLO PAI (MEDIA PERICOLOSITA') (1*)	30%
ZONA DI COMPLETAMENTO A3V - A34 - A35 DEL P.di.F.	128,30	130,74	134,92	138,16	138,99	138,85	138,85	138,99	140,10	142,20	142,34	141,92	147,45	164,41	ABBATTIMENTO DEL VALORE AREE INTERESSATE DA VINCOLO PPTR (FIUMI TORRENTI ACQUE P.)	50%
ZONA DI ESPANSIONE A.4. DEL PD.F.	102,64	104,59	107,94	110,53	111,19	111,08	111,19	111,30	112,19	113,87	113,99	113,65	118,08	131,66	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	128,30	130,74	134,94	138,18	139,00	138,86	138,86	139,00	140,11	142,21	142,35	141,93	147,46	164,42	A) ZONA SENZA PIANO (2*)	40%
ZONA 167 DEL P.di.F. 1° COMPRES. ART. 51 LEGGE 865/71	32,65	33,27	34,33	35,16	35,37	35,33	35,33	35,37	35,65	35,93	35,97	35,86	37,26	41,54	B) ZONA CON PIANO APPROVATO IN ATTESA DI CONVENZIONE (2*)	20%
ZONA DI COMPLETAMENTO URBANO EX 167 2° COMPRES (BLONDA)	153,96	156,88	161,90	165,78	166,77	166,60	166,60	166,77	168,10	170,62	170,79	170,28	176,92	197,27	C) ZONA CON PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO (2*)	-
ZONA 167/62 DEL P.di F. - 2° COMPRES	82,11	83,67	86,35	88,42	88,95	88,86	88,86	88,95	89,66	90,38	90,47	90,20	93,71	104,49		
FV AREE PER I SERVIZI DELLA RESIDENZA - STANDARD -	10,59	10,79	11,13	11,40	11,47	11,46	11,46	11,47	11,56	11,74	11,75	11,71	12,17	13,57	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	32,07	32,68	33,72	34,53	34,74	34,71	34,71	34,74	35,02	35,55	35,58	35,48	36,86	41,10		
B3 ZONA ATTIVITA' TERZIARIE	32,07	32,68	33,72	34,53	34,74	34,71	34,71	34,74	35,02	35,55	35,58	35,48	36,86	41,10	a) EDIFICAZIONE CIRCOSTANTE CHE IN BASE AL PRINCIPIO DELLA "PREVENZIONE URBANISTICA" NE RENDA IMPOSSIBILE L'EDIFICAZIONE;	
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	67,44	68,72	70,92	72,62	73,05	72,98	72,98	73,05	73,64	74,74	74,82	74,59	77,50	86,41	b) EDIFICAZIONE CIRCOSTANTE CHE NON CONSENTE LA FORMAZIONE DELLA SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO STABILITA DAL PIANO (2*)	30%
(*) FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	#RIF!	#RIF!	#RIF!	#RIF!	#RIF!	#RIF!	3,00	3,00	3,03	3,07	3,08	3,07	3,19	3,55		
(*) AREE DESTINATE A FASCIA DI RISPETTO STRADALE	-	-	-	-	-	-	6,00	6,01	6,05	6,14	6,15	6,13	6,37	7,10		
(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 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%	ANNO 2021 IND. +3,9%	ANNO 2022 IND. +11,5%		
ZONA SOGGETTA A.P.L. (AREE NELLE QUALI VANNO LOCALIZZATI GLI INTERVENTI)	#RIF!	10,79	11,13	11,40	11,47	11,39	11,39	11,40	11,49	11,66	11,68	11,64	12,10	13,49		
ZONA DI COMPLETAMENTO AD INTERVENTO DIRETTO	#RIF!	43,18	44,56	45,63	45,90	45,85	45,85	45,90	46,26	46,96	47,00	46,86	48,69	54,29		