

Del che il presente è verbale.

IL PRESIDENTE
F.to Guarente

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Fontana

Copia conforme all'originale per uso amministrativo
Addì, 19/06/2023

L'Istruttore Amministrativo
L'Istruttore amministrativo Incaricato
(Lucia Baccinchi)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio on line il 19/06/2023, ove rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi.

Addì, 19/06/2023

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Fontana

Il sottoscritto Segretario Generale, inoltre,

ATTESTA

che la presente deliberazione è immediatamente eseguibile
ai sensi dell'articolo 134, comma 4, T.U. ord. EE.LL

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Fontana

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, T.U. ord. EE.LL.);

Addì

IL SEGRETARIO GENERALE

.....

Copia conforme all'originale per uso amministrativo
Addì

Il funzionario incaricato
.....



CITTÀ DI POTENZA

COPIA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. d'Ord. 150

del 16/06/2023

OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU) – Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2023.

L'anno 2023, il giorno sedici del mese di giugno, alle ore 13:00, presso la Sala dell'Arco del Palazzo di Città, si è riunita la Giunta comunale, nelle persone dei Signori di seguito elencati in ordine di anzianità:

	PRESENTE	ASSENTE
1. Mario GUARENTE Sindaco Presidente	SI	//
2. Michele NAPOLI Assessore – Vice Sindaco	//	SI
3. Fernando F. PICERNO Assessore	SI	//
4. Vittoria Tiziana ROTUNNO Assessore	//	SI
5. Massimiliano DI NOIA Assessore	SI	//
6. Alessandra SAGARESE Assessore	SI	//
7. Maddalena FAZZARI Assessore	//	SI
8. Stefania D'OTTAVIO Assessore	//	SI
9. Antonio VIGILANTE Assessore	SI	//
10. Gianmarco BLASI Assessore	SI	//
TOTALE	6	4

Presiede il Sindaco, Mario Guarente.

Partecipa alla riunione il Segretario Generale, dr.ssa Maria Grazia Fontana.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione, allegata, quale parte integrante e sostanziale della presente, recante l'oggetto riportato sul frontespizio;

Sentito il relatore, che illustra l'argomento;

Visti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile, resi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000;

Con voti unanimi, favorevolmente espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

- Approvare la proposta di deliberazione, ad oggetto: *“Imposta Municipale Propria (IMU) – Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2023”*, allegata, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e che qui si intende integralmente trascritta.

La Giunta Comunale

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00;
con separata votazione,

DELIBERA

- Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



CITTÀ DI POTENZA

Unità di Direzione "Urbanistica e Gestione del Territorio"

ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE ALLE AREE EDIFICABILI DI REGOLAMENTO URBANISTICO

ANNO DI IMPOSIZIONE 2023

RELAZIONE DESCRITTIVA

1. PREMESSA

La presente relazione descrive le operazioni eseguite per l'attribuzione, alle aree edificabili individuate dalla vigente strumentazione urbanistica generale, dei valori di mercato riferiti al 1° gennaio 2023, ai fini della tassazione IMU per l'anno in corso, ai sensi dei commi 745 e ss., articolo 1, Legge n. 160 del 27 dicembre 2019, concernente l'istituzione della "nuova" Imposta Municipale Propria (IMU) di cui al comma 738 e ss. dello stesso articolo.

La determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili nella città di Potenza, con riferimento al 1° gennaio dell'anno 2023, non comporta innovazioni rispetto alle considerazioni ed alle metodologie operative utilizzate nelle annualità precedenti.

In particolare, la relazione di accompagnamento per l'anno 2010 deve intendersi qui integralmente richiamata nei contenuti e confermata nel modello di calcolo del valore venale in comune commercio delle aree edificabili.

Di seguito si analizzano le principali componenti (stato del mercato immobiliare, stato di fatto urbanistico) che, per l'anno oggetto di valutazione, hanno determinato l'attribuzione finale dei valori di mercato.

2. SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE¹

Nel 2022 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2023, mostra un aumento, rispetto all'anno precedente, del PIL del 3,7% in volume e della domanda interna (+9,4% in volume gli investimenti fissi lordi e +3,5% i consumi finali nazionali).

Le unità di lavoro e le retribuzioni lorde per unità di lavoro sono aumentate del 3,5% e del 3,7% rispettivamente, con un aumento generalizzato a quasi tutti i macrosettori, dove spicca il settore delle costruzioni, +7,6% e +5,2% rispettivamente.

¹ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Rapporto Immobiliare 2022 - Il settore residenziale", data di pubblicazione: 19 maggio 2022, periodo di riferimento: anno 2021.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana



È una crescita decisa, ma che nel corso dell'anno si è indebolita, in particolare nell'ultimo trimestre del 2022, nel quale la spesa delle famiglie ha rallentato in un contesto di elevata inflazione ed è proseguito l'aumento dei tassi d'interesse.

Analogo quadro tendenziale si ritrova nella dinamica degli scambi nel settore residenziale. Infatti, dopo il forte rimbalzo del 2021 rispetto al 2020 (+34%), il 2022 si chiude ancora con una crescita delle abitazioni compravendute, segnando un +4,7% e raggiungendo un volume degli scambi che non si realizzava da più di quindici anni.

Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2022 rispetto al 2021 è evidente che la crescita risulta a tassi elevati nei primi due trimestri dell'anno, per poi indebolirsi, in tutti gli ambiti territoriali analizzati, nel terzo trimestre e spingersi in campo negativo nell'ultimo trimestre dell'anno, con i comuni capoluogo più resistenti alle dinamiche di flessione.

Sul lato dei prezzi le dinamiche del mercato residenziale negli ultimi anni non hanno seguito quello delle compravendite. Differentemente dalla media dei paesi europei, i prezzi medi delle abitazioni sono rimasti sostanzialmente stabili tra il 2008 e il 2011, quando i volumi degli scambi erano in netta discesa. La flessione dei prezzi è avvenuta a partire dal 2012, l'anno nel quale si è registrata la contrazione più forte degli scambi, ed è proseguita fino al 2019, nonostante che la risalita dei volumi di compravendita sia iniziata dal 2014.

Nel 2020, mentre il mercato immobiliare subiva gli effetti dello shock economico per la crisi sanitaria pandemica, i prezzi delle abitazioni, che avevano mostrato alla fine del 2019 qualche segnale di ripresa, iniziano a crescere rafforzandosi nel 2021 e nel 2022 parallelamente al recupero degli scambi. Anche per i prezzi delle abitazioni, l'indebolimento della crescita caratterizza gli ultimi 2 trimestri del 2022.

Nel 2022 risulta pari a 784.486 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN²) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con un incremento del 4,7% sul 2021. Continua quindi il *trend* positivo registrato a partire dal 2014, interrotto solo dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica. Il tasso annuo di variazione è in linea con quello medio registrato negli anni precedenti la pandemia, confermando un ritrovato quadro positivo del mercato delle abitazioni.

Rispetto al 2021 l'aumento dei volumi di compravendita è più accentuato nelle aree del Sud, in rialzo del 7% e nelle Isole dove l'incremento si attesta intorno al 9%. Nei comuni capoluogo, nel complesso, la crescita sul 2021 è più sostenuta, +5,5%, rispetto ai comuni non capoluogo dove il rialzo è del 4,3%.

² Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate". Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione ma come 0,5 transazioni.



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana



L'andamento delle compravendite influenza i valori dell'IMI (intensità del mercato immobiliare), che rappresenta la quota dello *stock* compravenduto. In media nazionale tale indicatore, che nel 2021 era pari a 2,17%, risulta nel 2022 pari a 2,27% (ossia 2,27 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto). Si conferma quindi, nel 2022, una maggiore intensità del mercato delle residenze, che guadagna 10 punti base rispetto al 2021. L'IMI si rafforza in particolare nelle aree settentrionali del Paese, con valori che superano il 2,6%. La crescita è più accentuata nei capoluoghi che, oltre al complesso nazionale, mantengono una dinamicità di mercato più elevata anche nel dettaglio delle aree territoriali.

I dati relativi al fatturato calcolato per l'anno 2022 mostrano una stima complessiva che ammonta a quasi 123 miliardi di euro, in rialzo rispetto al 2021 del 3,9%, 4,7 miliardi di euro in più. Quasi il 57% del fatturato riguarda acquisti di abitazioni ubicate nelle aree del Nord, circa 70 miliardi di euro; quasi 30 miliardi di euro, circa il 25%, sono invece riferiti ad abitazioni compravendute nel Centro, e i restanti 23 miliardi di euro, poco meno del 19%, riguarda scambi di residenze del Sud e delle Isole.

Il fatturato per scambi di abitazioni è in aumento in tutte le aree del paese, con tassi che passano dal rialzo lieve dello 0,3 % registrato nel Nord Est al +8,3% osservato nelle Isole. Per contro, rispetto al 2021, il valore medio di un'abitazione compravenduta diminuisce di 1.100 euro in media nazionale. Il calo maggiore si osserva al Centro, 3.000 euro medi in meno e nel Nord Est, dove la diminuzione è di circa 2.000 euro. L'unica eccezione è il Nord Ovest dove il valore medio di un'abitazione compravenduta è aumentato nel 2022 di circa 1.300 euro.

2.1 IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DELLA REGIONE BASILICATA³

Nel 2022 il mercato immobiliare residenziale nella regione Basilicata ha registrato 4.583 transazioni normalizzate (NTN), evidenziando un incremento del 12,6% rispetto all'anno precedente. La provincia di Potenza, con 2.668 transazioni normalizzate, assorbe circa il 60% del mercato immobiliare regionale. Entrambe le province mostrano un aumento dei trasferimenti nel segmento immobiliare residenziale rispetto al 2021, con un aumento del 15,6% per la provincia di Potenza e dell'8,7% per quella di Matera.

L'andamento delle compravendite si riflette anche sui valori dell'intensità del mercato immobiliare (IMI⁴). Tale indicatore si attesta all'1,5% (ossia 1,5 abitazioni compravendute ogni 100 censite in catasto) per la provincia di Matera e all'1,1% per la provincia di Potenza, in aumento rispettivamente di 0,12 e 0,14 punti percentuali in confronto al dato del 2021.

³ Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale", data di pubblicazione: 03 giugno 2023, periodo di riferimento: anno 2022

⁴ Indicatore di Intensità del Mercato (quota dello stock di abitazioni compravenduto)



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana



Con riferimento ai soli comuni capoluogo, si registra un incremento del 31,5% delle transazioni nel **comune di Potenza** (NTN di 626) e del 15,6% nel comune di Matera (NTN di 730): da notare che in termini di quota di NTN i rapporti di forza tra i comuni capoluogo sono invertiti rispetto al dato agglomerato per singola provincia (è Matera ad assorbire il 54% del mercato complessivo dei due capoluoghi).

L'analisi dei dati evidenzia anche una crescita dell'intensità del mercato immobiliare sia per **Potenza** - con un incremento di 0,43 punti percentuali rispetto all'1,42% del 2021 - sia per Matera - con un incremento di 0,31 punti percentuali rispetto al 2,08% del 2021.

Con una visione complessiva all'intera regione, si può notare che il 70% dei volumi di abitazioni compravendute è stato registrato nei comuni non capoluogo.

L'andamento del numero indice NTN mostra, dopo un'importante contrazione delle vendite avvenuta nel 2020 a causa dell'emergenza pandemica, attestatesi a valori comparabili con quelli del 2015, una netta inversione di tendenza, che prosegue anche nell'anno 2022, riportando i valori a quelli antecedenti la crisi finanziaria e immobiliare globale del 2008. A differenza del 2021, nel 2022 sono i comuni capoluogo a guidare la crescita dell'indice regionale delle compravendite di abitazioni.

L'andamento dal 2004 dell'IMI evidenzia i medesimi incrementi favorevoli riscontrati per il numero indice NTN, con tendenza crescente decisamente più netta per i comuni capoluogo rispetto al restante territorio.

La distribuzione del NTN nei comuni della regione evidenzia una significativa prevalenza del numero delle vendite nei due capoluoghi provinciali rispetto agli altri comuni.

A fronte di una sostanziale stabilità delle quotazioni medie dell'intero territorio regionale, le maggiori oscillazioni - seppure contenute - si osservano nei due comuni capoluogo, con dati contrastanti: la quotazione media del comune di Matera è in rialzo dell'1,5% (attestandosi a 1.553 euro/m²), quella del comune di **Potenza** in discesa dello 0,7% (in diminuzione a 1.279 euro/m²). Le quotazioni medie dei restanti comuni delle due province in termini unitari (euro/m²) sono all'incirca pari al 40% di quelle dei rispettivi capoluoghi e hanno subito oscillazione più contenute rispetto a quest'ultimi.

Il trend negativo dell'indice delle quotazioni degli ultimi 2 anni si è arrestato; si assiste ora ad una sostanziale stabilità delle quotazioni rispetto al 2021 sia per i dati aggregati per l'intera regione, che per quelli dei comuni, capoluoghi e non, con valori dell'indice comparabili a quelli del biennio 2006/2007.

Il comune di **Potenza** evidenzia, in riferimento al NTN, un trend positivo di ripresa. Gli incrementi più rilevanti sono stati registrati nelle zone B1 (NTN di 180, in crescita del 41% sul 2021), C1 (NTN di 96; in crescita dell'87,5% sul 2021) e D2 (NTN di 82, in crescita del 23,7% sul



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana



2021). Vengono quindi preferiti i contesti urbani con costruzioni meno recenti ma caratterizzati dalla possibilità di disporre di parcheggio seppur regolamentato e servizi commerciali vicini (zona B1) e quelli tipicamente di espansione che presentano strutture urbanistiche moderne, con strade larghe, fabbricati distanziati e servizi pubblici ben distribuiti (zone C1 e D2). L'unica variazione negativa di NTN si rileva nella zona D5, esclusivamente residenziale, laddove nel 2021 si era registrato un incremento di NTN pari al 209,1% (per un totale di 34 transazioni).

Anche l'indice IMI mostra un andamento crescente, passando dall'1,43% del 2021 all'1,85% del 2022. Le zone B1, C1 e D4 si confermano essere quelle con il maggior numero di abitazioni compravendute rispetto allo stock. Per la zona D4 lo stock abitativo, seppure ridotto, è costituito da edifici nuovi destinati proprio alla vendita. L'indice IMI mostra inoltre il permanere di una certa dinamicità nella zona B2, identificabile con il centro storico. Le rimanenti zone registrano un indice IMI inferiore, come è normale attendersi trattandosi di aree meno centrali.

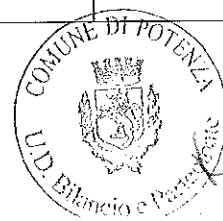
In termini di quotazione media il comune di Potenza risulta sostanzialmente in linea con quella dell'anno precedente (1.291 euro/m²), subendo una variazione totale negativa dello 0,5%. Le uniche zone OMI con la quotazione media in crescita sono le due centrali (B1 e B2). Le quotazioni medie più alte si registrano nelle zone OMI interessate da maggiori volumi di compravendita, sia con riferimento al NTN che all'IMI.

Nella tabella che segue si riportano i dati NTN, IMI e quotazioni relativi alla città di Potenza riferiti all'anno 2022 e relative variazioni rispetto al 2021.

Zona OMI	Fascia/zona	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
B1	VIA MAZZINI - VIA VACCARO - VIA DELLA PINETA - VIA DEGLI OLEANDRI - VIALE DANTE - VIA N. SAURO - V.LE MARCONI - C.SO GARIBALDI	180	41,0%	2,32%	1.362	2,6%
B2	VIA PRETORIA - VIA DEL POPOLO - VIA IV NOVEMBRE - VIA E. CICCOTTI - VIA LAZIO - VIA LOMBARDIA - VIA FIRENZE - VIA TORINO - VIA PIENZA - VIA ANGILLA VECCHIA	48	27,5%	2,02%	1.363	5,3%
C1	VIALE DEL BASENTO - VIA DELLA EDILIZIA - VIA DELLA CHIMICA - VIA DELLA FISICA - VIA DELLA SIDERURGICA -	96	87,5%	4,06%	1.429	-1,0%
C2	PARCO TRE FONTANE - RIONE LUCANIA - VIA BERTAZZONI - VIA SAN VITO - VIA APPIA	5	136,0%	2,11%	983	0,0%
C3		37	15,8%	1,68%	1.359	-4,6%



ORIGINALE
 IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott.ssa Maria Grazia Fontana



Zona OMI	Fascia/zona	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m2 2022	Quotazione media Var % 2022/21
D1	C.DA BARAGIANO - C.DA COSTA DELLA GAVETA - C.DA MARRUCARO - C.DA ROSSELLINO - C.DA GALLITELLO - C.DA DRAGONARA - C.DA SERRA	49	27,2%	0,95%	1.154	-1,9%
D2	POGGIO TRE GALLI - VIA ANCONA - VIA SABBIONETA - VIA MESSINA - PARCO AURORA - MACCHIA ROMANA	82	23,7%	1,42%	1.456	-3,9%
D3	RIONE COCUZZO	4	41,7%	1,18%	1.223	0,0%
D4	VIA DEL GALLITELLO - VIA ISCA DEL PIOPPO - VIA DEL SEMINARIO MAGGIORE	31	3,3%	2,11%	1.370	0,0%
D5	MALVACCARO - MACCHIA GIOCOLI	14	-58,8%	1,36%	1.280	0,0%
R	AGRICOLA - C.DA GIULIANO, C.DA CERRETA, C.DA CORTESE, C.DA LAVANGONE, C.DA GIARROSA, C.DA CAPRAIA	26	3,9%	0,73%	893	0,0%
nd	nd	54	-	-	-	-
TOTALE COMUNE		626	31,5%	1,85%	1.291	-0,5%

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale", data di pubblicazione: 06 giugno 2023, periodo di riferimento: anno 2022

Per il Comune di Potenza, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare sulle abitazioni confermano quanto rilevato a livello regionale, con un incremento del numero delle compravendite e una sostanziale stabilità delle quotazioni rispetto al 2021. Le uniche zone OMI con la quotazione media in crescita sono le due centrali (B1 e B2).

3. SITUAZIONE URBANISTICA

Il 27 aprile 2014 è decorso il termine di 5 anni dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico: da tale data, ai sensi dell'art. 16, comma 4, della L.R. n. 23/1999 e dell'art. 22 delle NTA di R.U., alcune specifiche previsioni di Piano decadono, agli effetti conformativi della proprietà, e la loro attuazione è rinviata alla definizione di Piani Operativi e/o Accordi di Localizzazione.

L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del RU precisa, con riferimento alle specifiche previsioni urbanistiche dello stesso RU, gli effetti di quanto disposto dalla L.R. 23/1999: le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad altre dotazioni pubbliche, i Distretti Urbani di Perequazione assoggettati a Piano Attuativo (DUP), i Distretti Urbani di

4


 ORIGINALE
 IL SEGRETARIO GENERALE
 Dott.ssa Maria Grazia Forti


 COMUNE DI POTENZA
 U.D. Piano e Partecipazioni

Perequazione assoggettati a Scheda Urbanistica di dettaglio (DUS e DUT), sono soggetti a decadenza agli effetti conformativi della proprietà, ai sensi di legge.

All'interno dei Distretti sono consentiti, in assenza di PA e Progetti Planivolumetrici e dopo il decorso del termine quinquennale, solo gli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Al 1° gennaio 2020, alle aree su indicate, i cui proprietari hanno aderito al Piano Operativo (PO), attuativo delle previsioni di RU, ai sensi dell'art. 15 comma 3 della L.R. 23/1999, è stato riattribuito il relativo regime urbanistico conformativo della proprietà, in quanto il suddetto PO è stato approvato con D.C.C. n. 48 del 05/04/2019, divenuta esecutiva in data 25/04/2019.

Le aree, i cui proprietari non hanno aderito al vigente PO, e quelle inserite nel primo Piano Operativo (2009), per le quali i consorzi/proprietari non hanno dato seguito alla loro attuazione con la sottoscrizione delle relative convenzioni, sono divenute "zone bianche" prive di disciplina urbanistica e per esse sono possibili solo gli interventi di cui all'art. 9 comma 2 del D.P.R. 380/2001.

Tuttavia, le previsioni urbanistiche decadute risultano tuttora compatibili con il vigente Regolamento Urbanistico che quindi rimane pienamente valido anche per le cosiddette "zone bianche", e pertanto i terreni ricadenti nelle suddette aree devono essere considerati non come terreni non edificabili ma come terreni che potenzialmente esprimono comunque una capacità edificatoria e quindi imponibili come aree edificabili ai fini IMU (vedasi Sentenza Corte di Cassazione n. 21080 del 7.8.2019).

Per quanto concerne lo stato di attuazione degli strumenti esecutivi, nel corso dell'anno 2022 sono intervenute situazioni modificative relative ai seguenti comparti edificabili:

Progetto Planovolumetrico del Distretto Urbano DUS 2,	D.G.C. 287 del 19/10/2022 - Approvazione
Progetto Planovolumetrico del Distretto Urbano DUS 4	D.G.C. 358 del 19/12/2022- Approvazione

Pertanto, per tali aree, viene aggiornato il coefficiente urbanistico (modulato come segue - Aree ad intervento diretto o con Piano Attuativo/Planovolumetrico con convenzione sottoscritta: coeff. 1; Piano Attuativo/Planovolumetrico approvato senza convenzione sottoscritta: coeff. 0,9; Assenza di Piano Attuativo/Planovolumetrico: coeff. 0,5) ed il relativo valore venale viene espresso in euro a metro quadro di Superficie utile lorda (Sul).

Al.  ORIGINALI
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana



4. RISULTATI

Il confronto con i dati del 2021 e del 2022 mostra un trend di crescita positivo del mercato residenziale anche per il 2022. Tuttavia, l'invasione dell'Ucraina da parte della Russia e con tutte le relative conseguenze, compreso il presentarsi di livelli di inflazione mai sperimentati negli ultimi vent'anni, ha avuto impatti negativi sull'andamento del mercato immobiliare negli ultimi 2 trimestri del 2022.

In considerazione di quanto detto, dei prezzi di vendita degli immobili di nuova costruzione sostanzialmente stabili e delle previsioni urbanistiche delle aree edificabili essenzialmente invariate, fatta eccezione per il DUS 2 e DUS 4, si ritiene congruo confermare per l'anno 2023 i valori già deliberati per l'anno 2021.

I valori determinati per ogni singola componente normativa di R.U. e per il Piano Operativo vigente sono riportati nella tabella allegata.

Allegati:

Tabella riepilogativa valori IMU.

Il titolare di E.Q.
ing. Donatella Zotta



Il Dirigente
ing. Giuseppe Donofrio



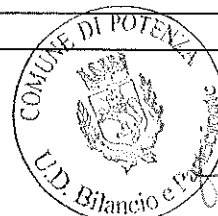
ORIGINALE
K. SEGRETARIO GENERALE
Dell'ssa Maria Grazia Fontana



COMUNE DI POTENZA

VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2023 - TABELLA RIEPILOGATIVA

Norma R.U.	Componenti normative di R.U.	Valore venale IMU			
AMBITO URBANO					
	Tessuti	<i>Centro</i>	<i>Semicentro</i>	<i>Periferia</i>	
art. 27	Tessuti del Centro Storico	98,23			Euro/mc
art. 28	Tessuti storici di impianto novecentesco	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 29	Tessuti a impianto unitario compatto	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 30	Tessuti a impianto unitario uniforme	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 31	Tessuti a impianto unitario prevalente terziario-commerciale	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 32	Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
"	Tessuti prevalentemente terziario-commerciale senza progetto unitario (ex zone D7 e D8 di PRG)		59,66	56,64	Euro/mc
art. 33	Tessuti ad impianto incongruo	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
art. 34	Tessuti ad impianto disomogeneo	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
"	Tessuti ad impianto disomogeneo (aree libere)	26,78	25,57	24,28	Euro/mq
art. 35	Tessuti artigianali senza progetto unitario		59,66	56,64	Euro/mc
"	Tessuti artigianali senza progetto unitario (aree libere)		80,55	76,47	Euro/mq
Distretti Urbani di Trasformazione (DUT)					
art. 33.4	DUT 1			5,75	Euro/mq
"	DUT 2			6,03	Euro/mq
"	DUT 4 COMPARTO 1			17,42	Euro/mq
"	DUT 4 COMPARTO 2			6,70	Euro/mq
"	DUT 5			8,04	Euro/mq
"	DUT 6			267,88	Euro/mq di Sul
"	DUT 7			20,09	Euro/mq
"	DUT 8			6,70	Euro/mq
art. 36	DUT A Gallitello			21,24	Euro/mq
"	DUT B Gallitello			12,78	Euro/mq
"	DUT C Gallitello			12,78	Euro/mq
"	DUT D Gallitello			228,20	Euro/mq di Sul
"	DUT E Gallitello			230,11	Euro/mq di Sul
"	DUT ENEL Gallitello			22,38	Euro/mq
"	DUT F Gallitello			12,78	Euro/mq
"	DUT G Gallitello			12,14	Euro/mq
"	DUT H Gallitello			24,28	Euro/mq
"	DUT I Gallitello			18,21	Euro/mq
"	DUT J Gallitello			18,21	Euro/mq
"	DUT K Gallitello			12,78	Euro/mq
"	DUT L Gallitello			25,57	Euro/mq
"	DUT M Gallitello			12,14	Euro/mq
"	DUT N Gallitello			12,78	Euro/mq
"	DUT O Gallitello			22,38	Euro/mq
"	DUT P Gallitello			12,78	Euro/mq
"	DUT Q Gallitello			18,21	Euro/mq
"	DUT R Gallitello			12,14	Euro/mq
"	DUT S Gallitello			255,68	Euro/mq di Sul
"	DUT T Gallitello			12,78	Euro/mq
"	DUT U Gallitello			18,21	Euro/mq
"	DUT V Gallitello			12,78	Euro/mq
"	DUT W Gallitello			36,41	Euro/mq



COMUNE DI POTENZA

"	DUT X Gallitello	24,28	Euro/mq
"	DUT Y Gallitello	12,14	Euro/mq
"	DUT Z Gallitello	12,14	Euro/mq
"	DUT A1 Gallitello	12,14	Euro/mq
"	DUT B1 Gallitello	12,14	Euro/mq
"	DUT A Via Appia	38,35	Euro/mq
"	DUT B Via Appia	14,90	Euro/mq
"	DUT C Via Appia	25,57	Euro/mq
art. 39	Distretti Urbani assoggettati a Schede Urbanistiche di dettaglio (DUS)		
"	DUS 1a	11,39	Euro/mq
"	DUS 1b	11,39	Euro/mq
"	DUS 2	241,00	Euro/mq di Sul
"	DUS 3	241,05	Euro/mq di Sul
"	DUS 3 (Aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale)	241,05	Euro/mq di Sul
"	DUS 4	230,13	Euro/mq di Sul
"	DUS 5	20,64	Euro/mq
"	DUS 7	20,64	Euro/mq
"	DUS 8	8,98	Euro/mq
art. 40	Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo (DUP)		
art. 40.5	DUP Verderuolo-Epitaffio	21,85	Euro/mq
art. 40.6	DUP Poggio Tre Galli	27,92	Euro/mq
art. 40.7	DUP Malvaccaro	20,64	Euro/mq
art. 40.8	DUP Macchia Giocoli	27,92	Euro/mq
art. 40.9	DUP Via dei Molinari	27,92	Euro/mq
art. 40.10	DUP Rossellino Nord	18,21	Euro/mq
art. 40.10	DUP Rossellino Sud	9,10	Euro/mq
art. 40.11	DUP Ex Fornace del Gallitello	85,23	Euro/mc
art. 40.12	DUP Vallone di S. Lucia	12,78	Euro/mq
art. 40.13	DUP Centro Studi	19,18	Euro/mq
art. 40.14	DUP Pascon Grande	19,18	Euro/mq
art. 40.15	DUP Via Canale	21,85	Euro/mq
art. 40.16	DUP 1° Centro Direzionale	174,44	Euro/mq di Sul
art. 40.17	DUP Verderuolo Inferiore Nord	25,57	Euro/mq
art. 40.18	DUP Verderuolo Inferiore Sud (Et: 0,45 mq/mq)	57,54	Euro/mq
art. 40.18	DUP Verderuolo Inferiore Sud (Et: 0,10 mq/mq)	12,78	Euro/mq
art. 40.19	DUP S. Antonio La Macchia	30,35	Euro/mq
art. 40.20	DUP Costa della Gaveta (Comparto 1)	54,62	Euro/mq
art. 40.20	DUP Costa della Gaveta	30,35	Euro/mq
art. 41	Previsioni previgenti riconfermate, con o senza modifiche, Programmi o Piani Attuativi vigenti, "Diritti Acquisiti", zone da assoggettare a PdR		
		Edilizia pubblica	Edilizia privata
"	PA Zona C5/C6	59,62	80,92
"	PdL B2		85,23
"	PP Zona C1C		48,69
"	PP Zona G		85,23
"	PP Zona F2A - PRUSST II° Centro Direzionale		85,23
"	PP Comparto 2 Zona F4A - PRiU area Ex Fornace Ierace		89,29
"	PdL Zona D3		59,66
"	PP Zona A Centro Storico		98,23
"	PP C8B Comparto A		15,17
"	PdL C7B1 - PRUSST Pascon Grande		85,23
"	PdL C7D Comparto 2		85,23
"	Galoppatoio di Rossellino		15,29
art. 41.1	P.P. Zona F4A Comparto 1		62,05
art. 41.2	PdR Cocuzzo-Contratto di Quartiere		85,23
art. 41.3	P.I.A. Ponte Attrezzato Zona CP		85,23
art. 41.4.1	P.U. Zona F12 Verderuolo Inferiore		85,23
art. 41.4.2	PdL Zona D10 San Vito		85,23
art. 41.4.3	PdL Zona D10 Via Grippo		63,92



COMUNE DI POTENZA

art. 41.4.4	PRUSST Via Ancona			86,90	Euro/mq
art. 41.4.5	PRUSST Ex Mulino Pascon Grande			240,31	Euro/mq di Sul
art. 41.4.6	PdL F4B2 PRUSST Via Ciccotti			254,79	Euro/mq di Sul
art. 41.4.7	PdL F4B1 PRUSST Ex Fornace La Sala			80,92	Euro/mc
art. 41.7	PdR Via Palmanova			113,81	Euro/mq
art. 42	Aree per Edilizia Residenziale Sociale di Bucaletto e dell'ex Zona container di Rione Francioso				
art. 42.3	PRU Bucaletto			80,92	Euro/mc
art. 42.6	DUP Francioso ex Zona container			41,52	Euro/mq
	Suoli Riservati all'Armatura Urbana	Centro	Semicentro	Periferia	
artt. 45 e seguenti	SRAU ricadenti nel Centro Storico	98,23			Euro/mc
	SRAU	89,29	85,23	80,92	Euro/mc
AMBITO PERIURBANO					
art. 57	Aree a trasformabilità limitata			41,56	Euro/mc
art. 58	Aree a trasformabilità controllata			41,56	Euro/mc
AMBITO EXTRAURBANO					
art. 60	Territorio aperto			28,98	Euro/mc
art. 61	Aggregati edilizi a normativa agricola differenziata			28,98	Euro/mc
art. 62	Insediamenti produttivi				
art. 62.2	Cementificio in località Lavangone			23,86	Euro/mq
	Centro ludico sportivo in località Lavangone			19,86	Euro/mq
AREA ASI					
		Semicentro	Periferia	Estrema P.	
art. 63	Aree per insediamenti	85,23	80,92	75,87	Euro/mc
"	Aree per insediamenti (aree libere)		108,82		Euro/mq
"	Aree di riqualificazione (c.a.o)		85,23		Euro/mc
"	Aree P.P. loc. Riofreddo			7,59	Euro/mq

PIANO OPERATIVO (D.C.C. 17/2009)	Valore venale ICI		
	Edilizia pubblica	Edilizia privata	
C4-C5 Comparto 1	59,62	80,92	Euro/mc
C4-C5 Comparto 3	34,00	72,83	Euro/mc
C4-C5 Comparto C5A	59,62	36,41	Euro/mc
C4-C5 Comparto C5A/1	59,62	80,92	Euro/mc
C8B Comparto D2-D4		72,83	Euro/mc
C8B Comparto E1		36,41	Euro/mc
C8B Comparto E3		80,92	Euro/mc
C8B Comparto H3		80,92	Euro/mc
C8B Comparto H5-H6		36,41	Euro/mc
C2		36,41	Euro/mc
C8A3		34,14	Euro/mc



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana



COMUNE DI POTENZA

VALORI AREE EDIFICABILI ANNO 2021 - TABELLA "ZONE BIANCHE"

Norma R.U.	Componenti normative di R.U.
	Distretti Urbani di Trasformazione (DUT)
art. 33.4	DUT 1
"	DUT 2
"	DUT 4 COMPARTO 1
"	DUT 4 COMPARTO 2
"	DUT 8
art. 36	DUT A Gallitello
"	DUT B Gallitello
"	DUT C Gallitello
"	DUT ENEL Gallitello
"	DUT F Gallitello
"	DUT G Gallitello
"	DUT I Gallitello
"	DUT J Gallitello
"	DUT K Gallitello
"	DUT M Gallitello
"	DUT N Gallitello
"	DUT O Gallitello
"	DUT P Gallitello
"	DUT Q Gallitello
"	DUT R Gallitello
"	DUT T Gallitello
"	DUT U Gallitello
"	DUT V Gallitello
"	DUT Y Gallitello
"	DUT Z Gallitello
"	DUT A1 Gallitello
"	DUT B1 Gallitello
"	DUT B Via Appia
art. 39	Distretti Urbani assoggettati a Schede Urbanistiche di dettaglio (DUS)
"	DUS 1a
"	DUS 1b
"	DUS 8
art. 40	Distretti Urbani assoggettati a Piano Attuativo (DUP)
art. 40.10	DUP Rossellino Sud

PIANO OPERATIVO (D.C.C. 17/2009)
C4-C5 Comparto C5A
C8B Comparto E1
C8B Comparto H5-H6
C2
C8A3



ORIGINALE
N. SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana





COMUNE DI POTENZA

UNITÀ DI DIREZIONE BILANCIO E PARTECIPATE
SERVIZIO ENTRATE TRIBUTARIE

OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU) - Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2023.

Relazione istruttoria e illustrativa sulla proposta di deliberazione della Giunta comunale

Premesso 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), abrogando i precedenti prelievi sugli immobili di cui alla Legge 147/2013;
- secondo quanto stabilito dal comma 745, art. 1, L. 160/2019, la base imponibile dell'IMU è costituita dal valore degli immobili;
- in base alla lettera d) del comma 741, articolo 1, L. 160/2019, 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. La stessa disposizione di legge rinvia all'articolo 36, comma 2, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248 che dispone "(...) 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";

Considerato che:

- per le aree fabbricabili, il valore imponibile è costituito, secondo quanto previsto dal comma 746, dell'art. 1, L. 160/2019, 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;
- sempre secondo quanto disposto dal citato comma 746, 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 rappresentata dal valore dell'area, 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;

Ritenuto opportuno determinare ed approvare i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili comunali, in applicazione di quanto previsto dalla lettera d), comma

M. e. r.  ORIGINALI
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

777 dell'art. 1, L. 160/2019, e dal corrispondente articolo 21 del vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 29 luglio 2020, allo scopo di semplificare gli adempimenti richiesti ai contribuenti e di ridurre l'insorgenza del contenzioso;

Dato atto che:

- la presente deliberazione viene, dunque, adottata allo scopo di limitare il potere di accertamento tributario del Comune, nel caso in cui l'imposta sia stata versata calcolando il valore delle aree edificabili in misura non inferiore a quello deliberato;
- come stabilito dal comma 3 del citato articolo 21 del Regolamento IMU, i valori minimi determinati con il presente atto devono essere derogati dall'Ufficio Entrate tributarie dell'Ente ai fini dell'accertamento IMU di singoli terreni edificabili quando gli stessi risultino inferiori a quelli desumibili per i medesimi terreni da atti pubblici o privati;

Rilevato che:

- la determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili al 1° gennaio 2023, effettuata dalla Unità di Direzione "Urbanistica e gestione del Territorio" in base ai criteri del richiamato comma 746, art. 1, Legge nr. 160/2019 ed in funzione dello stato di attuazione dei singoli strumenti urbanistici ai fini dell'effettiva edificazione dei suoli, non comporta innovazioni rispetto alle metodologie operative utilizzate per la determinazione dei valori dei suoli edificabili per le annualità precedenti;
- in particolare, a seguito dell'approvazione nell'anno 2009 del Regolamento Urbanistico della Città di Potenza, si è provveduto alla realizzazione di un nuovo censimento delle aree edificabili comunali che ha portato alla suddivisione del territorio comunale in micro-zone omogenee, per ciascuna delle quali sono state esaminate le caratteristiche urbanistiche (indice di edificabilità e destinazione), geologiche (presenza o meno di aree di rischio) e territoriali (macro zona di appartenenza - centrale, semicentrale, periferia, estrema periferia) e ogni altro elemento utile per la corretta stima del valore venale delle aree, effettuato anche in base alla rilevazione dei valori del mercato immobiliare dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- sulla base del su descritto studio dei suoli edificabili comunali e di uno specifico modello di stima appositamente predisposto, allegati quale parte integrante e sostanziale alla Deliberazione della Giunta comunale nr. 80 del 19 maggio 2010, sono stati determinati di anno in anno i valori venali in comune commercio delle aree edificabili comunali che si applicano anche all'anno 2023;

Vista la nota prot. n. 64751/2023 del 12/06/2023, avente ad oggetto "Attribuzione del valore venale alle aree edificabili di regolamento urbanistico - anno di imposizione 2023: trasmissione relazione descrittiva e tabella valori IMU" trasmessa dal Dirigente e dal Funzionario dell'Unità di Direzione "Urbanistica e gestione del Territorio", che si allega alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale, con la quale sono state trasmesse, ai fini dell'IMU, la Relazione descrittiva e la Tabella dei valori venali alle aree edificabili del Regolamento Urbanistico Imu per l'anno d'imposta 2023;

Ritenuto di approvare i valori delle aree edificabili come risultanti dalla su citata nota tecnica dell'Unità di Direzione "Urbanistica e gestione del Territorio";

Visti/e:

- il comma 738, dell'articolo 1, della Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 concernente l'istituzione della Imposta Municipale Propria (IMU);
- il comma 745 e ss. dell'art. 1 della L. n. 160/2019, relativamente al presupposto impositivo e alla determinazione della base imponibile delle aree edificabili;



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fontana

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il Regolamento comunale per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria (IMU), approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 93 del 29 luglio 2020;

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si propone alla Giunta comunale di adottare la seguente

DELIBERAZIONE

1. **di approvare** i valori di mercato delle aree edificabili comunali, rilevanti ai fini dell'accertamento dell'Imposta Municipale Propria (IMU), ex L. n. 160/2019, dovuta per l'anno d'imposta 2023, come risultanti dalla Relazione descrittiva e dal prospetto riepilogativo costituiti dagli elaborati tecnici predisposti dall'Unità di Direzione "Urbanistica e gestione del Territorio", allegati entrambi al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;
2. **di stabilire che**, qualora il valore di mercato di un'area edificabile, come risultante dalla presente deliberazione, risulti inferiore a quello desumibile da atti certi (contratti di compravendita, atti di esproprio, accertamenti definitivi dell'Ufficio del Registro, rivalutazione aree fabbricabili ai sensi dell'art.1, c. 91, L. 244/2007, ecc.), sia quest'ultimo ad essere utilizzato ai fini dell'accertamento IMU, in quanto più rispondente al valore venale in comune commercio dell'area medesima;

Infine, con separata votazione:

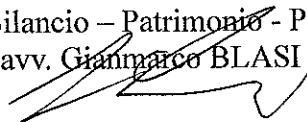
3. **di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000, al fine di effettuare quanto prima la pubblicazione nel Portale del Federalismo Fiscale – MEF Dipartimento delle Finanze e per consentire, altresì, agli utenti l'immediata utilizzabilità dei valori approvati dall'Ente.

Potenza, 12 giugno 2023


Il Dirigente U.D. "Bilancio e Partecipate"
dott. Vito DI LASCIO



L'Assessore al Bilancio – Patrimonio - Programmazione
avv. Gianmarco BLASI



ORIGINALE
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Fortis



OGGETTO: Imposta Municipale Propria (IMU) - Definizione dei valori di mercato delle aree edificabili comunali per l'anno d'imposta 2023.

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità tecnica ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali), si esprime il seguente parere attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa: FAVOREVOLE

Potenza, 12 giugno 2023



Il Dirigente
dott. Vito Di Lascio

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Vito Di Lascio".

Sulla presente proposta, in ordine alla regolarità contabile ai sensi degli articoli 49 e 147-bis del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali), si esprime il seguente parere: FAVOREVOLE

Potenza, 12 giugno 2023



Il Responsabile del Servizio Finanziario
dott. Vito Di Lascio

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Vito Di Lascio".

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Maria Grazia Ferraro".
ORIGINALI
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Grazia Ferraro

