



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Città Metropolitana di Catania

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N°13 del 20-02-2026

Riferita alla Proposta N. 10 del 17-02-2026.

Oggetto: IMU - AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E POTENZIALMENTE EDIFICABILI.

L'anno duemilaventisei addì venti del mese di febbraio alle ore 13:58, in modalità mista (da remoto e in presenza), ai sensi dell'art. 4 commi 3 e 4 del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, adottato con Delibera di Giunta Municipale n. 43 del 18/08/2023, si è riunita (tramite piattaforma meet) la Giunta Municipale. Sono presenti in sede il Sindaco Antonino Bellia e gli assessori. Mentre è collegato da remoto il Segretario Generale dott. Giovanni Spinella

Qualifica	Nome	Presente/Assente
Sindaco	Bellia Antonino	Presente
Assessore	Petralia Giovanni	Presente
Assessore	Fiore Simona Agata	Presente
Assessore	Spampinato Giuseppe	Presente
Assessore	Cammisa Salvatore Alessandro	Presente
Assessore	Gullotto Pietro	Presente

PRESENTI: 6 ASSENTI: 0

Assume la presidenza il Sindaco Antonino Bellia.

Assiste Segretario Dott. Giovanni Spinella.

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato:

Comune di San Giovanni La Punta - Delibera di Giunta n. 13 del 20-02-2026 - Originale informatico, firmato in tutte le sue componenti con firma digitale, il cui certificato è validato e verificato con esito positivo, realizzata ai sensi del D.lgs.82/2005 "Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD)". Il presente atto è stato redatto tramite utilizzo del sistema informatico automatizzato in uso presso il comune, e conservato in originale negli archivi informatici dell'ente e presso il conservatore accreditato.

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA MUNICIPALE
N. 10 del 17-02-2026

Oggetto: IMU - AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E POTENZIALMENTE EDIFICABILI.

Vista la L. n. 160 del 27 dicembre 2019 “Legge di Bilancio 2020”;

Visti, in particolare, i seguenti commi dell’art. 1:

- comma n. 738 il quale dispone che *“A decorrere dall’anno 2020, l’imposta unica comunale di cui all’articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l’imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”*;
- comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente che i comuni possono 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”*;
- comma 741 stabilisce che *“...d) 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...”*
- comma 746 definisce 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, 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. ...”

Visto l’art. 11 – quarterdecies, comma 16, del D.L. 30.09.2005 convertito in L. n. 248/2005, il quale stabilisce che: *“ai fini dell’applicazione del D.Lgs. 504/1992, la disposizione prevista dall’art. 2, comma 1, lett. b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un’area è da considerare comunque fabbricabile se è edificabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

Considerato altresì che a norma dell’art. 36, comma 2 del Decreto Legge 223/2006 sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato indipendentemente dall’approvazione della Regione e dall’adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Visto l’art. 5 del D.lgs. 504/92 che fissa i parametri per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili;

Visto l’art. 59, comma 1, lettera g) del D.lgs. n. 446/97, il quale prevede la potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ai sensi dell’art. 52 medesimo decreto legislativo e segnatamente: *“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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso”*;

Visto il Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 531 del 20/05/2022 pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 della G.U.R.S. parte prima n. 20 del 03/06/2022 è stato adottato il Regolamento Tipo Edilizio Unico adottato ope legis da questa Amministrazione Comunale, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 13/04/2023 ed efficace a seguito deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 14/04/2023;

Dato atto della necessità di determinare ai fini impositivi, i più probabili valori di mercato per le aree edificabili in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione individuate dal Piano Regolatore Generale;

Visto il vigente Regolamento Comunale per l’applicazione dell’IMU, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 3 del 26/02/2025;

Rilevato che:

- la Giunta Comunale ha il compito di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai soli fini orientativi del versamento dell’Imposta Municipale Propria;

-non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati con il presente atto;

-i valori fissati con il presente atto non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi;

Dato atto che qualora il contribuente dovesse versare l'imposta relativa all'anno di imposizione sulla base di un valore inferiore a quello determinato come sopra, l'ufficio dovrà procedere all'accertamento del maggior valore rilevando un'infedele denuncia e che comunque l'approvazione di tali valori non costituisce limitazione al potere di accertamento del comune;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri di stima cd di trasformazione ossia parametri da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile quali a titolo esemplificativo destinazione urbanistica, ubicazione, indici di utilizzazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto ecc;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal Comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale;

- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 43 del 23/04/2013 con la quale venivano approvati i nuovi valori delle aree edificabili, a decorrere dall'01/01/2013 e sino a nuova determinazione degli stessi da parte della Giunta Comunale;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'aggiornamento dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione del tributo IMU avvalendosi a tal fine di un soggetto terzo che ha provveduto ad un'analisi tecnico-estimativa delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale;

Vista la dettagliata *Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU redatta sulla base delle indicazioni richieste dal Sig. Sindaco al proprio esperto in materia di Urbanistica e Lavori Pubblici (Dott. Ing. Maurizio Erbicella) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente al n 36427 del 18/09/2025 e trasmessa a questo Settore tributi con nota prot. 41504 del 23/10/2025 agli atti del Settore;*

Vista, altresì, la nota prot. nr. 50436 del 30/12/2025 con la quale il Funzionario di elevata qualificazione Dirigente del 4° Settore Governo del territorio Dott. M. Maccarrone ha fatto propria la Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini agli atti del Settore;

Avuto presente che con successiva mail del 03/02/2026 l'ing. Maurizio Erbicella ha trasmesso al sig. Sindaco, al Dirigente del IV Settore e al Dirigente del VII Settore la Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata;

Considerato che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione comunale con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma, bensì, della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

Considerato altresì che la Suprema corte di Cassazione sez. tributaria con recentissima ordinanza n. 34027 del 24.12.2025 ha statuito che un'area è edificabile se è stata attribuita questa qualificazione giuridica dal piano regolatore del Comune, a prescindere dall'adozione di un piano di lottizzazione, e non ha alcuna incidenza negativa sul pagamento dell'imposta municipale la mancata comunicazione ai contribuenti del cambio di destinazione del terreno, nonostante la norma di legge imponga un obbligo d'informazione a carico dell'amministrazione pubblica.

Per i giudici di legittimità, l'edificabilità di un'area "deve essere desunta dalla qualificazione a essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi; né rileva, quando non risulti in concreto pregiudicata la difesa del contribuente, che l'amministrazione, in violazione dell'art. 31, comma 20, della L. n. 289 del 2002, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile a un terreno, non essendone specificamente

sanzionata l'inosservanza".

In caso di omessa comunicazione dell'amministrazione comunale delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e del cambio di destinazione di un terreno, il contribuente è tenuto a pagare non solo il tributo sulle aree edificabili, ma anche sanzioni e interessi. La mancata informazione non fa venir meno le penalità.

Avute presenti:

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26/02/2025 ad oggetto: "Imposta Municipale Propria (IMU) - Approvazione Regolamento"

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 26/02/2025 ad oggetto: "Imposta Municipale Propria (IMU) - Approvazione aliquote anno 2025";

VISTI:

-il D.lgs. 18/08/2000 n. 267 T.U.E.L. ed il D.lgs. 23/06/2011 n.118 come modificati ed integrati dal D.lgs. 10/08/2014 n. 126;

- lo Statuto Comunale adottato con Delibera di C.C. n. 15 del 17/05/2018 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/05/2019;

- l'art. 2 c.3 e l'art. 17 c.1 del DPR 16/04/2013 "Regolamento recante il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165", nonché il Codice di comportamento dei dipendenti di questo Comune, approvato con deliberazione della G.C. n.125 del 30/12/2013;

Viste: la deliberazione di G.C. n. 43 del 04/07/2024 ad oggetto: " Approvazione Documento Unico di programmazione per il triennio della programmazione finanziaria 2024/2026" e la deliberazione di G.C. n. 44 del 04/07/2024 ad oggetto: " Approvazione Bilancio di Revisione 2024/2026 – Nota integrativa 2024/2026 indicatori 2024/2026" ;

Viste: la deliberazione di C.C. n. 31 del 23/07/2024 ad oggetto: " Approvazione Documento Unico di programmazione per il triennio della programmazione finanziaria 2024/2026" e la deliberazione di C.C. n. 32 del 23/07/2024 ad oggetto: " Approvazione Bilancio di Revisione 2024/2026 – Nota integrativa 2024/2026 indicatori 2024/2026" ;

Vista la deliberazione di C.C. n. 46 del 29/10/2024 ad oggetto:" Approvazione regolamento generale delle entrate comunali, applicazione dello Statuto dei diritti del contribuente";

Vista la deliberazione di C.C. n. 52 del 27/11/2024 ad oggetto:" Variazione al Bilancio di previsione esercizio finanziario 2024/2026 Annualità 2024 – Art. 175 comma 2 relativa ad entrate e spese del 7° Settore Tributi e Affari Legali";

Vista la deliberazione di G.C. n. 69 del 03/12/2024 ad oggetto:"Variazione PEG Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026, esercizio definitivo 2024 ai sensi dell'art. 175, comma 9 del D.lgs. n. 267/2000 – Assegnazione risorse a seguito variazioni di Bilancio deliberate dal C.C. delibera nr. 51 -52 del 27/12/2024 nr 53-54-55 del 29/11/2024";

Vista la Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale N°3 del 23/12/2025 ad oggetto: “Approvazione Conto del Bilancio, Stato Patrimoniale e Conto Economico dell’esercizio finanziario 2024 di cui all’allegato 10 al D.lgs. n. 118/2011 – Art. 11 comma 6 e art. 227 comma 5 D.lgs. 267/2000 e ss. mm. ii. e relazione sulla gestione art. 11 comma 6 D.lgs. 118/2011”;

Vista la Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale N°4 del 23/12/2025 ad oggetto: “Ricorso alla procedura di riequilibrio finanziario pluriennale di cui all’art. 243-bis del D.lgs. n. 267/2000;

Visto il Decreto 24 dicembre 2025 del Ministero dell'interno (G.U. n. 302 del 31-12-2025) con il quale è stato disposto il differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione riferito al triennio 2026/2028 da parte degli enti locali al 28 febbraio 2026;

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 81 del 29/12/2025 ad oggetto. "Adozione in via provvisoria del Piano Integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2025-2027" con allegato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027;

Acquisiti sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato e il parere di regolarità contabile del Dirigente del Servizio Finanziario;

Per questi motivi

PROPONE DI DELIBERARE

- a) di approvare, ai fini dell’applicazione dell’Imposta Municipale propria di cui all’art. 1 comma 738 ss della L. 160/20219 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili e potenzialmente edificabili per l’anno 2025 e seguenti, la Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale predisposta sulla base della relazione metodologica redatta sulla base delle indicazioni richieste dal Sig. Sindaco al proprio esperto in materia di Urbanistica e Lavori Pubblici (Dott. Ing. Maurizio Erbicella) condivisa dal Funzionario di Elevata qualificazione Dirigente del 4° Settore Governo del territorio Dott. M. Maccarrone;
- b) di dare atto che i valori di cui al precedente lettera valevoli per l’anno 2025 e seguenti – salvo successiva modifica - hanno la sola funzione di orientare il contribuente facilitando l’individuazione del valore dell’area e di conseguenza la determinazione della base imponibile dell’imposta e che non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l’imposta sulla base di un valore diverso da quello

indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore;

c) di dare altresì atto che:

-in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva – un indice di valutazione per l'Amministrazione comunale con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma, bensì, della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

-la Suprema corte di Cassazione sez. tributaria con recentissima ordinanza n. 34027 del 24.12.2025 ha statuito che un'area è edificabile se è stata attribuita questa qualificazione giuridica dal piano regolatore del Comune, a prescindere dall'adozione di un piano di lottizzazione, e non ha alcuna incidenza negativa sul pagamento dell'imposta municipale la mancata comunicazione ai contribuenti del cambio di destinazione del terreno, nonostante la norma di legge imponga un obbligo d'informazione a carico dell'amministrazione pubblica. Per i giudici di legittimità, l'edificabilità di un'area "deve essere desunta dalla qualificazione a essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi; né rileva, quando non risulti in concreto pregiudicata la difesa del contribuente, che l'amministrazione, in violazione dell'art. 31, comma 20, della L. n. 289 del 2002, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile a un terreno, non essendone specificamente sanzionata l'inosservanza". In caso di omessa comunicazione dell'amministrazione comunale delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e del cambio di destinazione di un terreno, il contribuente è tenuto a pagare non solo il tributo sulle aree edificabili, ma anche sanzioni e interessi. La mancata informazione non fa venir meno le penalità

d) di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori di cui sopra;

e) la presente deliberazione potrà avere effetti diretti sulla situazione economica e finanziaria dell'ente ma non sul patrimonio;

f) Disporre, altresì, nelle forme, modalità e tempi di legge, la pubblicazione all'Albo Pretorio on line come previsto dall'art. 32 della Legge 18/06/2009 n. 69 e per l'inserimento per estratto all'interno del sito internet nella sezione atti

amministrativi come disposto dal comma 1 dell'art. 18 della Legge Regionale 16/12/2008 n. 22 come modificato dall'art. 6 della Legge Regionale 26/06/2015 n. 11 e nella sezione Amministrazione trasparente di cui al D.lgs. 33 del 14/03/2013 modificato dal D.lgs. n. 97 del 25/05/2016 – Sottosezione 1° Livello Disposizioni Generali - 2° Livello Atti Generali.

SI PROPONE ALTRESI'

Di rendere la presente deliberazione con separata e successiva votazione, immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 stante l'urgenza del provvedere

Proponente

Di Salvo Antonino

(Sottoscritto con firma digitale)

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la superiore proposta;

Ritenuto dover provvedere in merito;

Visto il parere espresso dal Responsabile incaricato di funzioni dirigenziali del 8° Settore – Tributi e Affari Legali per quanto riguarda la Regolarità Tecnica;

Visto il parere espresso dal Responsabile incaricato di funzioni dirigenziali del 7° Settore - Finanze per quanto riguarda la Regolarità Contabile;

Visto lo Statuto Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n°15 del 17/05/2018 entrato in vigore il 28/06/2018 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 14 del 30/05/2019.

Ritenuta la superiore proposta meritevole di accoglimento e di dovere provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi singolarmente ed in modo palese.

DELIBERA

Di approvare la superiore proposta che qui si intende integralmente trascritta.

LA GIUNTA COMUNALE

con separata ed ulteriore votazione, ad unanimità di voti espressi singolarmente ed in modo palese,

DICHIARA

Comune di San Giovanni La Punta - Delibera di Giunta n. 13 del 20-02-2026 - Originale informatico, firmato in tutte le sue componenti con firma digitale, il cui certificato è validato e verificato con esito positivo, realizzata ai sensi del D.lgs.82/2005 "Codice dell'Amministrazione Digitale (CAD)". Il presente atto è stato redatto tramite utilizzo del sistema informatico automatizzato in uso presso il comune, e conservato in originale negli archivi informatici dell'ente e presso il conservatore accreditato.

la superiore deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12 della L.R. 44/1991 e s.m.i.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Bellia Antonino
(Sottoscritto con firma digitale)

Il Segretario

Dott. Giovanni Spinella
(Sottoscritto con firma digitale)



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Città Metropolitana di Catania

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA MUNICIPALE N. 10 del 17-02-2026

Oggetto: IMU - AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E POTENZIALMENTE EDIFICABILI.

Vista la L. n. 160 del 27 dicembre 2019 “Legge di Bilancio 2020”;

Visti, in particolare, i seguenti commi dell’art. 1:

- comma n. 738 il quale dispone che *“A decorrere dall’anno 2020, l’imposta unica comunale di cui all’articolo 1, comma 639, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla tassa sui rifiuti (TARI); l’imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalle disposizioni di cui ai commi da 739 a 783”*;
- comma 777, lettera d), in riguardo alla potestà regolamentare comunale in ambito IMU per quanto concerne la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili prevedendo testualmente che i comuni possono 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”*;
- comma 741 stabilisce che *“...d) 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...”*
- comma 746 definisce 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, 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. ...”

Visto l'art. 11 – quarterdecies, comma 16, del D.L. 30.09.2005 convertito in L. n. 248/2005, il quale stabilisce che: *“ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 504/1992, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lett. b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è edificabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo”*;

Considerato altresì che a norma dell'art. 36, comma 2 del Decreto Legge 223/2006 sono considerate fabbricabili le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

Visto l'art. 5 del D.lgs. 504/92 che fissa i parametri per la quantificazione del valore imponibile delle aree fabbricabili;

Visto l'art. 59, comma 1, lettera g) del D.lgs. n. 446/97, il quale prevede la potestà regolamentare in materia di imposta comunale sugli immobili ai sensi dell'art. 52 medesimo decreto legislativo e segnatamente: *“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 al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;

Visto il Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 531 del 20/05/2022 pubblicato sul supplemento ordinario n. 1 della G.U.R.S. parte prima n. 20 del 03/06/2022 è stato adottato il Regolamento Tipo Edilizio Unico adottato ope legis da questa Amministrazione Comunale, modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 13/04/2023 ed efficace a seguito deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 14/04/2023;

Dato atto della necessità di determinare ai fini impositivi, i più probabili valori di mercato per le aree edificabili in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione individuate dal Piano Regolatore Generale;

Visto il vigente Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 3 del 26/02/2025;

Rilevato che:

- la Giunta Comunale ha il compito di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai soli fini orientativi del versamento dell'Imposta Municipale Propria;
- non sono sottoposti a rettifica i valori delle aree fabbricabili quando la base imponibile assunta dal soggetto passivo non risulti inferiore a quella determinata secondo i valori fissati con il presente atto;
- i valori fissati con il presente atto non sono validi ai fini del rimborso di somme eventualmente versate in misura superiore rispetto agli stessi;

Dato atto che qualora il contribuente dovesse versare l'imposta relativa all'anno di imposizione sulla base di un valore inferiore a quello determinato come sopra, l'ufficio dovrà procedere all'accertamento del maggior valore rilevando un'infedele denuncia e che comunque l'approvazione di tali valori non costituisce limitazione al potere di accertamento del comune;

Constatato che per le aree fabbricabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori ufficiali predeterminati che costituiscono la base di riferimento per la quantificazione dell'imposta, ma solo dei criteri di stima cd di trasformazione ossia parametri da tenere in considerazione nella individuazione del valore imponibile quali a titolo esemplificativo destinazione urbanistica, ubicazione, indici di utilizzazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto ecc;

Atteso che la mancanza di valori di riferimento per la determinazione della base imponibile delle aree fabbricabili:

- è in contrasto con le esigenze di semplificazione degli obblighi dei contribuenti, i quali in assenza di parametri forniti dal Comune sarebbero costretti ad acquisire perizie di stima specifiche finalizzate ad individuare il valore venale;
- favorisce l'elusione della base imponibile, lasciando all'iniziativa del contribuente l'individuazione del valore su cui corrispondere l'imposta, con conseguente perdita di gettito il cui recupero è affidato ad una attività di accertamento esposta ad elevato rischio di contenzioso;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 43 del 23/04/2013 con la quale venivano approvati i nuovi valori delle aree edificabili, a decorrere dall'01/01/2013 e sino a nuova determinazione degli stessi da parte della Giunta Comunale;

Ritenuto, pertanto, necessario procedere all'aggiornamento dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione del tributo IMU avvalendosi a tal fine di un soggetto terzo che ha provveduto ad un'analisi tecnico-estimativa delle aree fabbricabili ricadenti nel territorio comunale;

Vista la dettagliata *Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU redatta sulla base delle indicazioni richieste dal Sig. Sindaco al proprio esperto in materia di Urbanistica e Lavori*

Pubblici (Dott. Ing. Maurizio Erbicella) ed acquisita al protocollo generale dell'Ente al n 36427 del 18/09/2025 e trasmessa a questo Settore tributi con nota prot. 41504 del 23/10/2025 agli atti del Settore;

Vista, altresì, la nota prot. nr. 50436 del 30/12/2025 con la quale il Funzionario di elevata qualificazione Dirigente del 4° Settore Governo del territorio Dott. M. Maccarrone ha fatto propria la Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini agli atti del Settore;

Avuto presente che con successiva mail del 03/02/2026 l'ing. Maurizio Erbicella ha trasmesso al sig. Sindaco, al Dirigente del IV Settore e al Dirigente del VII Settore la Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale;

Ritenuto di condividere detti valori di riferimento delle aree edificabili che verranno utilizzati dall'Ufficio competente per l'attività di accertamento ai fini I.M.U. durante la fase di controllo elaborata sulla base dei criteri indicati nella Relazione conclusiva sopra richiamata;

Considerato che in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione comunale con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma, bensì, della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

Considerato altresì che la Suprema corte di Cassazione sez. tributaria con recentissima ordinanza n. 34027 del 24.12.2025 ha statuito che un'area è edificabile se è stata attribuita questa qualificazione giuridica dal piano regolatore del Comune, a prescindere dall'adozione di un piano di lottizzazione, e non ha alcuna incidenza negativa sul pagamento dell'imposta municipale la mancata comunicazione ai contribuenti del cambio di destinazione del terreno, nonostante la norma di legge imponga un obbligo d'informazione a carico dell'amministrazione pubblica.

Per i giudici di legittimità, l'edificabilità di un'area "deve essere desunta dalla qualificazione a essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi; né rileva, quando non risulti in concreto pregiudicata la difesa del contribuente, che

l'amministrazione, in violazione dell'art. 31, comma 20, della L. n. 289 del 2002, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile a un terreno, non essendone specificamente sanzionata l'inosservanza".

In caso di omessa comunicazione dell'amministrazione comunale delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e del cambio di destinazione di un terreno, il contribuente è tenuto a pagare non solo il tributo sulle aree edificabili, ma anche sanzioni e interessi. La mancata informazione non fa venir meno le penalità.

Avute presenti:

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 26/02/2025 ad oggetto: "Imposta Municipale Propria (IMU) - Approvazione Regolamento"

-la deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 26/02/2025 ad oggetto: "Imposta Municipale Propria (IMU) - Approvazione aliquote anno 2025";

VISTI:

-il D.lgs. 18/08/2000 n. 267 T.U.E.L. ed il D.lgs. 23/06/2011 n.118 come modificati ed integrati dal D.lgs. 10/08/2014 n. 126;

- lo Statuto Comunale adottato con Delibera di C.C. n. 15 del 17/05/2018 e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30/05/2019;

- l'art. 2 c.3 e l'art. 17 c.1 del DPR 16/04/2013 "Regolamento recante il Codice di comportamento dei dipendenti pubblici a norma dell'art. 54 del D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165", nonché il Codice di comportamento dei dipendenti di questo Comune, approvato con deliberazione della G.C. n.125 del 30/12/2013;

Viste: la deliberazione di G.C. n. 43 del 04/07/2024 ad oggetto: " Approvazione Documento Unico di programmazione per il triennio della programmazione finanziaria 2024/2026" e la deliberazione di G.C. n. 44 del 04/07/2024 ad oggetto: " Approvazione Bilancio di Revisione 2024/2026 – Nota integrativa 2024/2026 indicatori 2024/2026" ;

Viste: la deliberazione di C.C. n. 31 del 23/07/2024 ad oggetto: " Approvazione Documento Unico di programmazione per il triennio della programmazione finanziaria 2024/2026" e la deliberazione di C.C. n. 32 del 23/07/2024 ad oggetto: " Approvazione Bilancio di Revisione 2024/2026 – Nota integrativa 2024/2026 indicatori 2024/2026" ;

Vista la deliberazione di C.C. n. 46 del 29/10/2024 ad oggetto:" Approvazione regolamento generale delle entrate comunali, applicazione dello Statuto dei diritti del contribuente";

Vista la deliberazione di C.C. n. 52 del 27/11/2024 ad oggetto:" Variazione al Bilancio di previsione esercizio finanziario 2024/2026 Annualità 2024 – Art. 175 comma 2 relativa ad entrate e spese del 7° Settore Tributi e Affari Legali";

Vista la deliberazione di G.C. n. 69 del 03/12/2024 ad oggetto:"Variazione PEG Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026, esercizio definitivo 2024 ai sensi

dell'art. 175, comma 9 del D.lgs. n. 267/2000 – Assegnazione risorse a seguito variazioni di Bilancio deliberate dal C.C. delibera nr. 51 -52 del 27/12/2024 nr 53-54-55 del 29/11/2024”;

Vista la Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale N°3 del 23/12/2025 ad oggetto: “Approvazione Conto del Bilancio, Stato Patrimoniale e Conto Economico dell'esercizio finanziario 2024 di cui all'allegato 10 al D.lgs. n. 118/2011 – Art. 11 comma 6 e art. 227 comma 5 D.lgs. 267/200 e ss. mm. ii. e relazione sulla gestione art. 11 comma 6 D.lgs. 118/2011”;

Vista la Delibera del Commissario ad Acta con i poteri del Consiglio Comunale N°4 del 23/12/2025 ad oggetto: “Ricorso alla procedura di riequilibrio finanziario pluriennale di cui all'art. 243-bis del D.lgs. n. 267/2000;

Visto il Decreto 24 dicembre 2025 del Ministero dell'interno (G.U. n. 302 del 31-12-2025) con il quale è stato disposto il differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione riferito al triennio 2026/2028 da parte degli enti locali al 28 febbraio 2026;

Vista la deliberazione di Giunta Municipale n. 81 del 29/12/2025 ad oggetto. "Adozione in via provvisoria del Piano Integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2025-2027" con allegato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027;

Acquisiti sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato e il parere di regolarità contabile del Dirigente del Servizio Finanziario;

Per questi motivi

PROPONE DI DELIBERARE

- a) di approvare, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale propria di cui all'art. 1 comma 738 ss della L. 160/20219 i valori venali in comune commercio delle aree edificabili e potenzialmente edificabili per l'anno 2025 e seguenti, la Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale predisposta sulla base della relazione metodologica redatta sulla base delle indicazioni richieste dal Sig. Sindaco al proprio esperto in materia di Urbanistica e Lavori Pubblici (Dott. Ing. Maurizio Erbicella) condivisa dal Funzionario di Elevata qualificazione Dirigente del 4° Settore Governo del territorio Dott. M. Maccarrone;
- b) di dare atto che i valori di cui al precedente lettera valevoli per l'anno 2025 e seguenti – salvo successiva modifica - hanno la sola funzione di orientare il contribuente facilitando l'individuazione del valore dell'area e di conseguenza

la determinazione della base imponibile dell'imposta e che non costituiscono in alcun modo un limite al potere di accertamento del comune, il quale potrà in ogni momento accertare l'imposta sulla base di un valore diverso da quello indicato nell'allegata relazione, qualora emergano fatti o elementi che conducano alla determinazione di una base imponibile superiore;

c) di dare altresì atto che:

-in base alla vigente giurisprudenza ormai consolidata la determinazione dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini IMU pur non avendo natura imperativa, integra una fonte di presunzione idonea a costituire - anche con portata retroattiva - un indice di valutazione per l'Amministrazione comunale con funzione analoga per gli studi di settore, poiché non si tratta di una inammissibile applicazione retroattiva della norma ma, bensì, della determinazione presuntiva di un valore economico di mercato riferibile ad un determinato arco temporale, ancorché antecedente alla emanazione dell'atto deliberativo (cfr. Cass. n. 13567 del 30.05.2017, Cass. n. 21154/2016, Cass. n. 15461/2010);

-la Suprema corte di Cassazione sez. tributaria con recentissima ordinanza n. 34027 del 24.12.2025 ha statuito che un'area è edificabile se è stata attribuita questa qualificazione giuridica dal piano regolatore del Comune, a prescindere dall'adozione di un piano di lottizzazione, e non ha alcuna incidenza negativa sul pagamento dell'imposta municipale la mancata comunicazione ai contribuenti del cambio di destinazione del terreno, nonostante la norma di legge imponga un obbligo d'informazione a carico dell'amministrazione pubblica. Per i giudici di legittimità, l'edificabilità di un'area "deve essere desunta dalla qualificazione a essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi; né rileva, quando non risulti in concreto pregiudicata la difesa del contribuente, che l'amministrazione, in violazione dell'art. 31, comma 20, della L. n. 289 del 2002, non abbia dato comunicazione al proprietario dell'attribuzione della natura di area fabbricabile a un terreno, non essendone specificamente sanzionata l'inosservanza". In caso di omessa comunicazione dell'amministrazione comunale delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e del cambio di destinazione di un terreno, il contribuente è tenuto a pagare non solo il tributo sulle aree edificabili, ma anche sanzioni e interessi. La mancata informazione non fa venir meno le penalità

d) di assicurare, attraverso idonee forme di pubblicità, la conoscenza dei valori di cui sopra;

e) la presente deliberazione potrà avere effetti diretti sulla situazione economica e finanziaria dell'ente ma non sul patrimonio;

f) Disporre, altresì, nelle forme, modalità e tempi di legge, la pubblicazione all'Albo Pretorio on line come previsto dall'art. 32 della Legge 18/06/2009 n. 69 e per l'inserimento per estratto all'interno del sito internet nella sezione atti amministrativi come disposto dal comma 1 dell'art. 18 della Legge Regionale 16/12/2008 n. 22 come modificato dall'art. 6 della Legge Regionale 26/06/2015 n. 11 e nella sezione Amministrazione trasparente di cui al D.lgs. 33 del 14/03/2013 modificato dal D.lgs. n. 97 del 25/05/2016 – Sottosezione 1° Livello Disposizioni Generali - 2° Livello Atti Generali.

SI PROPONE ALTRESI'

Di rendere la presente deliberazione con separata e successiva votazione, immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 stante l'urgenza del provvedere

Proponente

Di Salvo Antonino

(Sottoscritto con firma digitale)



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Città Metropolitana di Catania

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA

N. 10 del 17-02-2026

Oggetto: IMU - AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E POTENZIALMENTE EDIFICABILI.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il sottoscritto Incaricato di Funzioni Dirigenziali del 7° Settore – Tributi e Affari Legali

Visto il contenuto dell'istruttoria della proposta del provvedimento deliberativo in oggetto, ai sensi e per gli affetti di cui all'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e dell'art. 1, comma 1, lettera i della L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12 della L.R. 30/2000 esprime parere Favorevole in ordine alla Regularità Tecnica.

San Giovanni La Punta, 17-02-2026

L'Incaricato di Funzioni Dirigenziali

Di Salvo Antonino

(Sottoscritto con firma digitale)



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Città Metropolitana di Catania

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA

N. 10 del 17-02-2026

Oggetto: IMU - AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E POTENZIALMENTE EDIFICABILI.

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il sottoscritto Incaricato di Funzioni Dirigenziali del 7° Settore - Finanze

Visto il contenuto dell'istruttoria ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 e dell'art. 1 della L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12 della L.R. 30/2000 esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarità Contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto e alla copertura finanziaria del provvedimento.

San Giovanni La Punta, 18-02-2026

L'Incaricato di Funzioni Dirigenziali

Cabbane' Vito Rosario

(Sottoscritto con firma digitale)

*Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili
per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza*

Macro Zona	Codice	Descrizione	ZONA OMI	Indice di fabbricabilità	V_a
ZONE B	SZN_B0.1	Sottozona B0.1 - Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.	B1/Centrale	2,00	194 €
ZONE B	SZN_B0.1	Sottozona B0.1 - Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.	D2/Periferica	2,00	177 €
ZONE B	SZN_B0.1	Sottozona B0.1 - Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.	D4/Periferica	2,00	187 €
ZONE B	SZN_B1.1	Sottozona B1.1 - Zone parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.	B1/Centrale	2,00	194 €
ZONE B	SZN_B1.1	Sottozona B1.1 - Zone parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.	D2/Periferica	2,00	177 €
ZONE B	SZN_B1.1	Sottozona B1.1 - Zone parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico.	D4/Periferica	2,00	187 €
ZONE B	SZN_B2.1	Sottozona B2.1 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico	B1/Centrale	2,00	194 €
ZONE B	SZN_B2.1	Sottozona B2.1 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico	D2/Periferica	2,00	177 €
ZONE B	SZN_B2.1	Sottozona B2.1 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B1 del previgente strumento urbanistico	D4/Periferica	2,00	187 €
ZONE B	SZN_B0.2	Sottozona B0.2 - Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.	B1/Centrale	1,00	143 €
ZONE B	SZN_B0.2	Sottozona B0.2 - Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.	D2/Periferica	1,00	130 €

*Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili
per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza*

Macro Zona	Codice	Descrizione	ZONA OMI	Indice di fabbricabilità	V_a
ZONE B	SZN_B0.2	Sottozona B0.2 - Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.	D3/Periferica	1,00	125 €
ZONE B	SZN_B0.2	Sottozona B0.2 - Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.	D4/Periferica	1,00	138 €
ZONE B	SZN_B0.2	Sottozona B0.2 - Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68 e già zona B2 del previgente strumento urbanistico.	E1/Suburbana	1,00	148 €
ZONE B	SZN_B1.2	Sottozona B1.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	B1/Centrale	1,00	143 €
ZONE B	SZN_B1.2	Sottozona B1.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	D2/Periferica	1,00	130 €
ZONE B	SZN_B1.2	Sottozona B1.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	D3/Periferica	1,00	125 €
ZONE B	SZN_B1.2	Sottozona B1.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	D4/Periferica	1,00	138 €
ZONE B	SZN_B1.2	Sottozona B1.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	E1/Suburbana	1,00	148 €
ZONE B	SZN_B2.2	Sottozona B2.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	B1/Centrale	1,00	143 €
ZONE B	SZN_B2.2	Sottozona B2.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	D2/Periferica	1,00	130 €
ZONE B	SZN_B2.2	Sottozona B2.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	D3/Periferica	1,00	125 €

*Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili
per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza*

Macro Zona	Codice	Descrizione	ZONA OMI	Indice di fabbricabilità	V_a
ZONE B	SZN_B2.2	Sottozona B2.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	D4/Periferica	1,00	138 €
ZONE B	SZN_B2.2	Sottozona B2.2 - Zone parzialmente edificate con indice tra 1,5 e 3,5 mc/mq e già zona B2 del previgente strumento urbanistico	E1/Suburbana	1,00	148 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,25 mc/mq	D2/Periferica	0,25	78 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,25 mc/mq	D3/Periferica	0,25	75 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,25 mc/mq	D4/Periferica	0,25	83 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,25 mc/mq	E1/Suburbana	0,25	89 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,50 mc/mq	D4/Periferica	0,50	154 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,50 mc/mq	E1/Suburbana	0,50	165 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 1,50 mc/mq	D3/Periferica	1,50	165 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 1,50 mc/mq	E1/Suburbana	1,50	195 €
ZONE C	ZN_C1	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C1" e "C3"	B1/Centrale	1,10	143 €
ZONE C	ZN_C1	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C1" e "C3"	D2/Periferica	1,10	130 €

*Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili
per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza*

Macro Zona	Codice	Descrizione	ZONA OMI	Indice di fabbricabilità	V_a
ZONE C	ZN_C1	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C1" e "C3"	D3/Periferica	1,10	125 €
ZONE C	ZN_C1	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C1" e "C3"	D4/Periferica	1,10	138 €
ZONE C	ZN_C1	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C1" e "C3"	E1/Suburbana	1,10	148 €
ZONE C	ZN_C2	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C2" e "C4"	B1/Centrale	0,35	114 €
ZONE C	ZN_C2	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C2" e "C4"	D2/Periferica	0,35	104 €
ZONE C	ZN_C2	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C2" e "C4"	D3/Periferica	0,35	100 €
ZONE C	ZN_C2	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C2" e "C4"	D4/Periferica	0,35	110 €
ZONE C	ZN_C2	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C2" e "C4"	E1/Suburbana	0,35	118 €
ZONE C	SZN_C3.1	Residenziale di espansione pubblica: 2,50 mc/mq, già zone EP	D2/Periferica	2,50	88 €
ZONE C	SZN_C3.1	Residenziale di espansione pubblica: 2,50 mc/mq, già zone EP	D3/Periferica	2,50	85 €
ZONE C	SZN_C3.1	Residenziale di espansione pubblica: 2,50 mc/mq, già zone EP	D4/Periferica	2,50	94 €
ZONE C	SZN_C3.1	Residenziale di espansione pubblica: 2,50 mc/mq, già zone EP	E1/Suburbana	2,50	100 €
ZONE C	SZN_C3.2	Residenziale di espansione pubblica: 1,80 mc/mq, già Zone EPVar - EPVar-bis	D2/Periferica	1,80	62 €

*Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili
per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza*

Macro Zona	Codice	Descrizione	ZONA OMI	Indice di fabbricabilità	V_a
ZONE C	SZN_C3.2	Residenziale di espansione pubblica: 1,80 mc/mq, già Zone EPVar - EPVar-bis	D3/Periferica	1,80	60 €
ZONE C	SZN_C3.2	Residenziale di espansione pubblica: 1,80 mc/mq, già Zone EPVar - EPVar-bis	D4/Periferica	1,80	66 €
ZONE C	SZN_C3.2	Residenziale di espansione pubblica: 1,80 mc/mq, già Zone EPVar - EPVar-bis	E1/Suburbana	1,80	71 €
ZONE C	SZN_C3.3	Residenziale di espansione pubblica: 0,87 mc/mq, già Zone EPVar-bis	E1/Suburbana	0,87	47 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,00 mc/mq e 0,50 mc/mq	B1/Centrale	da 0,0 a 0,50	58 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,00 mc/mq e 0,50 mc/mq	D2/Periferica	da 0,0 a 0,50	53 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,00 mc/mq e 0,50 mc/mq	D3/Periferica	da 0,0 a 0,50	51 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,00 mc/mq e 0,50 mc/mq	D4/Periferica	da 0,0 a 0,50	56 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,00 mc/mq e 0,50 mc/mq	E1/Suburbana	da 0,0 a 0,50	60 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,50 mc/mq e 1,00 mc/mq	B1/Centrale	da 0,50 a 1,00	72 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,50 mc/mq e 1,00 mc/mq	D2/Periferica	da 0,50 a 1,00	66 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,50 mc/mq e 1,00 mc/mq	D3/Periferica	da 0,50 a 1,00	64 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,50 mc/mq e 1,00 mc/mq	D4/Periferica	da 0,50 a 1,00	70 €

*Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili
per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza*

Macro Zona	Codice	Descrizione	ZONA OMI	Indice di fabbricabilità	V_a
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,50 mc/mq e 1,00 mc/mq	E1/Suburbana	da 0,50 a 1,00	75 €
ZONE D	ZN_D1	Le aree per le attività produttive-commerciali	B1/Centrale	2,50	181 €
ZONE D	ZN_D1	Le aree per le attività produttive-commerciali	D3/Periferica	2,50	75 €
ZONE D	ZN_D1	Le aree per le attività produttive-commerciali	D4/Periferica	2,50	145 €
ZONE D	ZN_D1	Le aree per le attività produttive-commerciali	E1/Suburbana	2,50	155 €
ZONE D	ZN_D2	Le aree per le attività produttive-commerciali già oggetto di Prescrizioni Esecutive del previgente strumento urbanistico	D4/Periferica	4,40	212 €
ZONE D	ZN_D2	Le aree per le attività produttive-commerciali già oggetto di Prescrizioni Esecutive del previgente strumento urbanistico	E1/Suburbana	4,40	228 €
ZONE D	ZN_D3	Le aree per le attività turistico-ricettive	D3/Periferica	1,00	50 €
ZONE D	ZN_D3	Le aree per le attività turistico-ricettive	D4/Periferica	1,00	96 €
ZONE D	ZN_D3	Le aree per le attività turistico-ricettive	E1/Suburbana	1,00	104 €
ZONE F	ZN_F1_1	Attrezzature per l'Istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado, Previsione	B1/Centrale	2,00	60 €
ZONE F	ZN_F1_1	Attrezzature per l'Istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado, Previsione	D4/Periferica	2,00	48 €
ZONE F	ZN_F6_1	Attrezzature di interesse collettivo, Previsione	D2/Periferica	3,00	71 €

*Tabella sinottica di esplicitazione puntuale del valore medio delle aree fabbricabili
per singola sottozona urbanistica in relazione alla zona OMI di appartenenza*

Macro Zona	Codice	Descrizione	ZONA OMI	Indice di fabbricabilità	V_a
ZONE F	ZN_F6_1	Attrezzature di interesse collettivo, Previsione	D3/Periferica	3,00	35 €
ZONE F	ZN_F6_1	Attrezzature di interesse collettivo, Previsione	D4/Periferica	3,00	68 €
ZONE F	ZN_F6_1	Attrezzature di interesse collettivo, Previsione	E1/Suburbana	3,00	73 €
ZONE F	ZN_V_1	Verde attrezzato e per lo sport, Previsione	B1/Centrale	0,35 3,00	60 €
ZONE F	ZN_V_1	Verde attrezzato e per lo sport, Previsione	D3/Periferica	0,35 3,00	25 €
ZONE F	ZN_V_1	Verde attrezzato e per lo sport, Previsione	D4/Periferica	0,35 3,00	48 €
ZONE F	ZN_V_1	Verde attrezzato e per lo sport, Previsione	E1/Suburbana	0,35 3,00	52 €



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA
Città Metropolitana di Catania

Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU

settembre 2025

dott. ing. maurizio erbicella

cod.fisc. RBC MRZ 58M12 C3510 - part. Iva 02477690875 – Cod. Destinatario KRRH6B9

95131 CATANIA - via M. Ventimiglia 138
20134 MILANO - via Silvio Zambaldi 1
94013 NISSORIA (EN) - via Padre Pio s.n.



email: studio@erbicella.it
pec: maurizio.erbicella@ingpec.eu
tel. (39+95) 535243 - fax (39+95) 530473

Indice

1. PREMESSA.....	3
2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.	4
3. LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE.....	4
4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE	7
5. CRITERIO PER L'AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.	15

1. PREMESSA

L'art.5 del D.Lgs. 504/92 stabilisce che la base imponibile ai fini della determinazione dell'IMU da corrispondere per le aree fabbricabili è costituita dal valore *“venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di fabbricabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento dei terreni necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche”*.

Il Comune di San Giovanni La Punta, con deliberazione della Giunta Municipale n.43 del 23/04/2013, ha approvato, agli effetti IMU, i nuovi valori di riferimento delle aree edificabili individuate dal precedente Piano Regolatore Generale - approvato con decreto dirigenziale dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente n.498 del 22.06.05 e successiva variante approvata col decreto D.D.G. dell'ARTA n.950 del 17.09.09, concernente l'edilizia residenziale pubblica - da valere a decorrere dall'01.01.13, ovvero i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili aggiornati ed integrati rispetto a quelli stabiliti con la precedente delibera di G.C. n.135/2008.

Ciò è avvenuto attraverso l'individuazione di valori unitari per mq di superficie e con riferimento alle disposizioni urbanistiche contenute nel Piano Regolatore Generale al tempo vigente.

Stante il lasso di tempo (12 anni) intercorso dalla delibera n.43 del 23.04.18 ed in considerazione della presa d'atto del nuovo Piano Regolatore Generale, divenuto efficace ed esecutivo ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art.54 della L.R. 13 agosto 2020 n.19 e ss.mm.ii. avvenuta con delibera di Consiglio Comunale n.11 del 14.04.23, si rende necessario aggiornare ed integrare, all'attualità, i predetti valori di riferimento delle aree edificabili, ai fini dell'applicazione IMU, tenuto conto: della rivalutazione monetaria dal 01.01.13, dell'andamento del mercato degli immobili e, non ultimo, dell'inquadramento urbanistico dei lotti da sottoporre a tassazione e delle possibilità di attuazione dell'area alla luce del nuovo strumento urbanistico generale.

La presente relazione viene redatta, dunque, allo scopo di fornire delle indicazioni per determinare - allo stato - il probabile valore venale unitario, riferito cioè ad un mq di superficie, delle varie aree fabbricabili del territorio comunale, e comunque soggette ad IMU in quanto non agricole, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati tanto sui prezzi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quanto sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, che vanno ad incidere sul valore venale. Quest'ultimo, pertanto, non coinciderà quasi certamente con il valore di mercato specifico di un determinato terreno che è influenzato anche da fattori soggettivi, quali morfologia e conformazione particolari, esposizione, valore d'affezione ecc....

2. DEFINIZIONE DEL VALORE VENALE IN COMMERCIO DELLE AREE EDIFICABILI.

Prima di procedere con l'illustrazione della metodologia di calcolo suggerita, si ritiene opportuno precisare cosa debba essere inteso per "area edificabile" in riferimento alla norma tributaria sull'imposta degli immobili.

L'art.2 del D.Lgs. n.504 del 30.12.92 definisce l'area "*fabbricabile*" come "*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*".

L'art.5 del predetto decreto dispone, come già anticipato in premessa, che il valore delle stesse aree è costituito dal "*valore venale*" in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo nella zona omogenea di ubicazione, dei seguenti indicatori:

- ✓ Indice di edificabilità;
- ✓ Destinazione d'uso consentita;
- ✓ Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione;
- ✓ Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Per le aree edificabili, a differenza dei fabbricati, non esistono valori catastali di riferimento che, anche se non espressivi del reale valore del bene, possano costituire un parametro di riferimento certo per la quantificazione della base imponibile.

3. LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE VIGENTE.

La pianificazione territoriale riferita agli anni dal 2023 ad oggi è quella relativa al Piano Regolatore Generale adottato con Delibera C.C. n°34 del 15 ottobre 2019, indi divenuto efficace ed esecutivo ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art.54 della L.R. 13 agosto 2020 n.19 e ss.mm.ii. giusta presa d'atto con delibera di Consiglio Comunale n.11 del 14.04.23, a cui sono collegate le Norme Tecniche di Attuazione che individuano i parametri edilizi e urbanistici di ogni zona territoriale omogenea qui di seguito riportate.

Le aree fabbricabili sono, pertanto, quelle specificatamente individuate nelle tavole del P.R.G. dalle seguenti Z.T.O:

Comune di San Giovanni La Punta (CT)
Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU

Macro Zona	Codice	Descrizione	Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)	Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)	Indice di copertura (mq/mq)	Attuazione
ZONE B	SZN_B0.1 SZN_B1.1 SZN_B2.1	Sottozona B0.1 - B1.1 - B2.1 Zone totalmente o parzialmente edificate e già zone "B1" del previgente strumento urbanistico	2,00		0,67	Intervento diretto (PA per interventi di ristrutturazione urbanistica)
ZONE B	SZN_B0.2 SZN_B1.2 SZN_B2.2	Sottozona B0.2 - B1.2 - B1.2 Zone totalmente o parzialmente edificate e già zone "B2" del previgente strumento urbanistico	1,00		0,50	Intervento diretto (PA per interventi di ristrutturazione urbanistica)
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,25 mc/mq		0,25	0,30	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,50 mc/mq		0,50	0,30	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 1,50 mc/mq		1,50	0,30	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE C	ZN_C1	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C1" e "C3"	1,10		0,33	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE C	ZN_C2	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C2" e "C4"	0,35		0,20	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE C	SZN_C3.1	Residenziale di espansione pubblica: 2,50 mc/mq, già zone EP	2,50		0,30	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE C	SZN_C3.2	Residenziale di espansione pubblica: 1,80 mc/mq, già Zone EPVar - EPVar-bis	1,80		0,30	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE C	SZN_C3.3	Residenziale di espansione pubblica: 0,87 mc/mq, già Zone EPVar-bis	0,87		0,30	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,00 mc/mq e 0,50 mc/mq	da 0,00 a 0,50		0,33	Piani Particolareggiati di Recupero di iniziativa sia pubblica che privata
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,50 mc/mq e 1,00 mc/mq	da 0,50 a 1,00		0,33	Piani Particolareggiati di Recupero di iniziativa sia pubblica che privata

Comune di San Giovanni La Punta (CT)
Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU

Macro Zona	Codice	Descrizione	Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)	Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)	Indice di copertura (mq/mq)	Attuazione
ZONE D	ZN_D1	Le aree per le attività produttive-commerciali	2,50		0,40	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE D	ZN_D2	Le aree per le attività produttive-commerciali già oggetto di Prescrizioni Esecutive del previgente strumento urbanistico	4,40		0,60	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE D	ZN_D3	Le aree per le attività turistico-ricettive		1,00	0,25	Piani Attuativi pubblici e/o privati
ZONE F	ZN_F1_1	Attrezzature per l'Istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado, Previsione	2,00		0,50	Intervento pubblico o su iniziativa privata normata da apposita convenzione
ZONE F	ZN_F6_1	Attrezzature di interesse collettivo, Previsione	3,00			Intervento pubblico o su iniziativa privata normata da apposita convenzione
ZONE F	ZN_V_1	Verde attrezzato e per lo sport, Previsione	0,35 3,00		- 0,30	Intervento pubblico o su iniziativa privata normata da apposita convenzione

Tabella 1 – Parametri urbanistici zone PRG Comune di San Giovanni La Punta

Le zone territoriali omogenee del Piano Regolatore Generale vigente che rientrano nella stima di seguito effettuata sono quelle suscettibili di edificazione e per cui è definito nelle relative norme tecniche di attuazione un indice di fabbricabilità o un rapporto massimo di copertura.

4. RIFERIMENTI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

4.1 *Analisi del mercato immobiliare*

Nella definizione della metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stata propedeuticamente condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato nell'arco temporale che va dal 2013, anno dell'ultima valutazione dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU, al 2025, epoca a cui la stima deve quindi essere riferita ed adeguata.

Dall'analisi del mercato immobiliare della Provincia di Catania il Comune di San Giovanni La Punta risulta ricadere, tra le sette macroaree in cui è stato suddiviso il territorio provinciale, nella zona denominata in *Hinterland Catanese* (Figura 1):

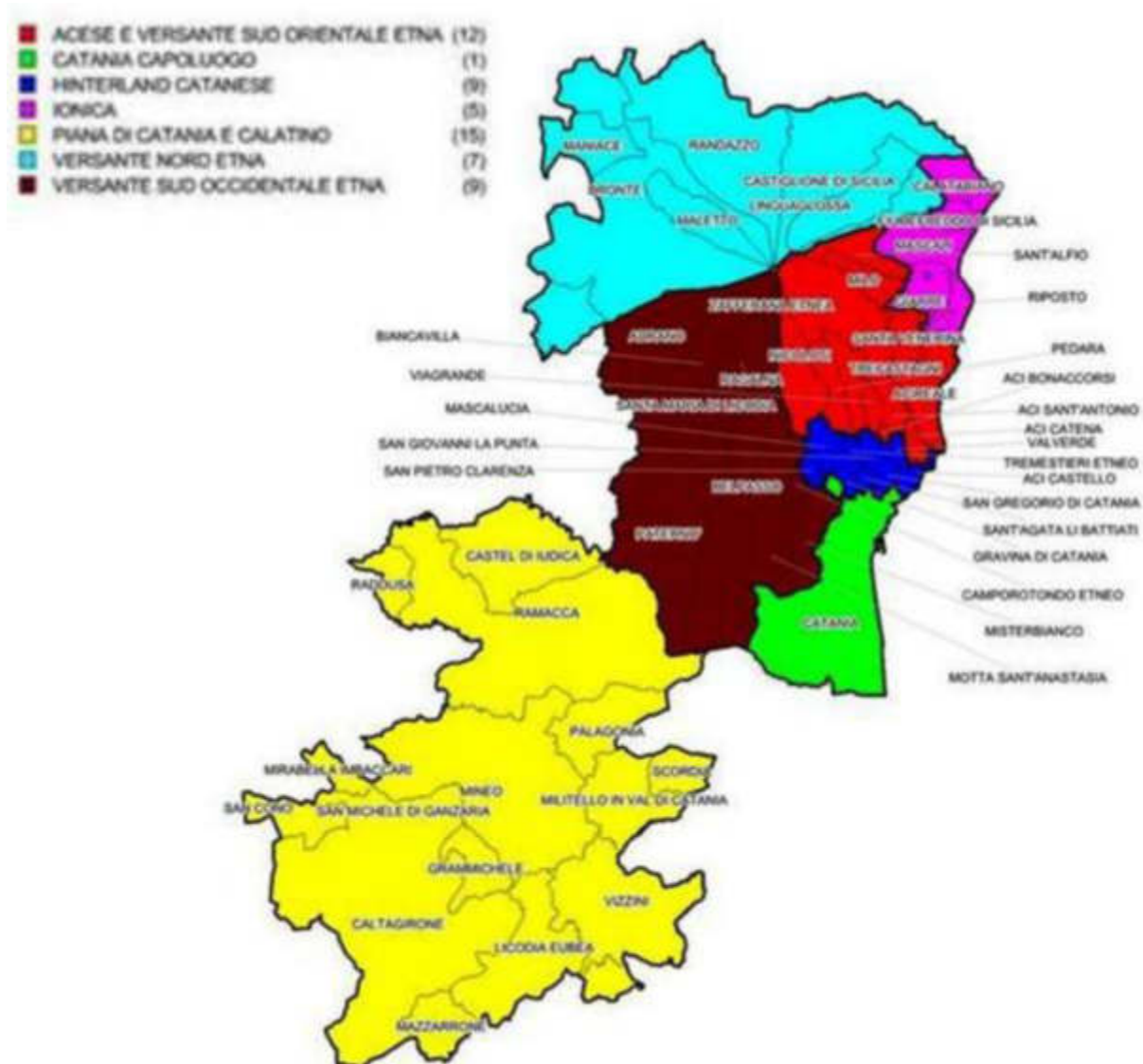


Figura 1 - Macroaree provinciali di Catania

Nell'anno 2023 il volume di scambio della provincia di Catania è assorbito per il 34,7% dalla macroarea *Catania Capoluogo*, per il 15,2% dalla macroarea *Acese e Versante Sud-Orientale Etna*, **per il 14,1% dalla macroarea *Hinterland Catanese***, dalla macroarea *Versante Sud-Occidentale Etna* per il 14,0% e il restante 22,0% dalle altre macroaree, tra le quali il *Versante Nord Etna* che incide solo per il 3,9%.

I valori dell'indice IMI (Intensità Mercato Immobiliare) più alti si registrano per la macroarea *Catania capoluogo* (2,29%), ***Hinterland Catanese* (2,07%)** e *Ionica* (1,97%), mentre variano dal 1,26% all'1,84% per tutte le altre macroaree; il valore medio dell'intera provincia è pari all'1,81%.

Macroaree provinciali	NTN2023	IMI 2023	Quota NTN 2023 per macroarea
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	1.693	1,84%	15,2%
HINTERLAND CATANESE	1.578	2,07%	14,1%
IONICA	916	1,97%	8,2%
PIANA DI CATANIA E CALATINO	1.095	1,26%	9,8%
VERSANTE NORD ETNA	441	1,26%	3,9%
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	1.565	1,43%	14,0%
CATANIA CAPOLUOGO	3.879	2,29%	34,7%
PROVINCIA DI CATANIA	11.168	1,81%	100,0%

Tabella 2 - NTN, IMI per macroarea provinciale (Fonte: Il mercato immobiliare residenziale SICILIA, Pubblicazioni OMI 2024)

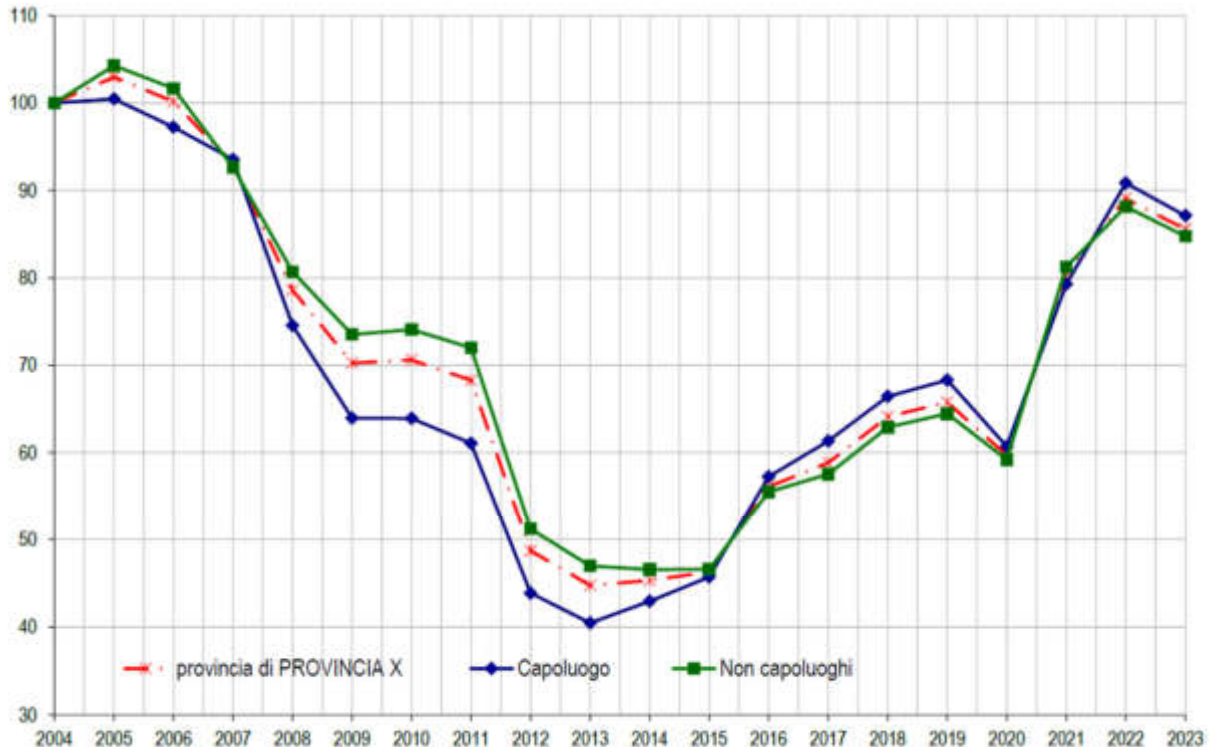


Figura 2 - Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo (Fonte: Il mercato immobiliare residenziale SICILIA, Pubblicazioni OMI 2024)

L'analisi dell'andamento dell'indice NTN (Numero di Transazioni Normalizzate, un indicatore chiave utilizzato dall'Agenzia delle Entrate per monitorare e analizzare il volume delle compravendite immobiliari) dell'intera provincia e dei comuni non capoluogo (Figura 2) evidenzia un trend negativo fino al 2013, seguito da una fase di stabilizzazione fino al 2015 e da una ripresa fino al 2019, il brusco calo del 2020 (a causa della crisi pandemica) a cui segue una sostanziale ripresa nel 2021 che continua, anche se più moderatamente, nel 2022. Nel 2023 si registra una nuova battuta di arresto anche per il capoluogo.

L'andamento storico dell'IMI - Intensità Mercato Immobiliare - (Figura 3) evidenzia dal 2005 una continua discesa dell'intensità del mercato immobiliare fino al 2013 a cui segue una costante ripresa, che si arresta nel 2020, per poi riprendere nel corso del 2021, proseguire nel 2022. Nel 2023 si assiste ad un nuovo calo.

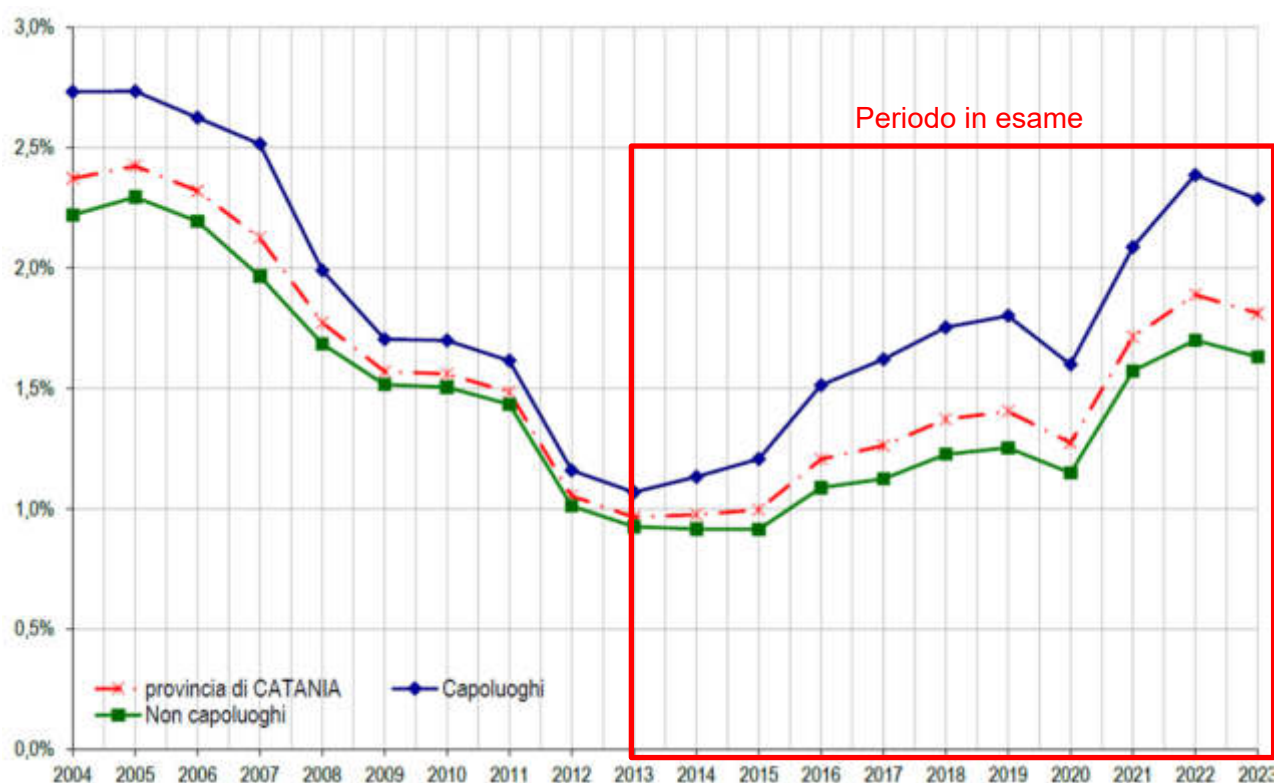


Figura 3 - IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo
(Fonte: Il mercato immobiliare residenziale SICILIA, Pubblicazioni OMI 2024)

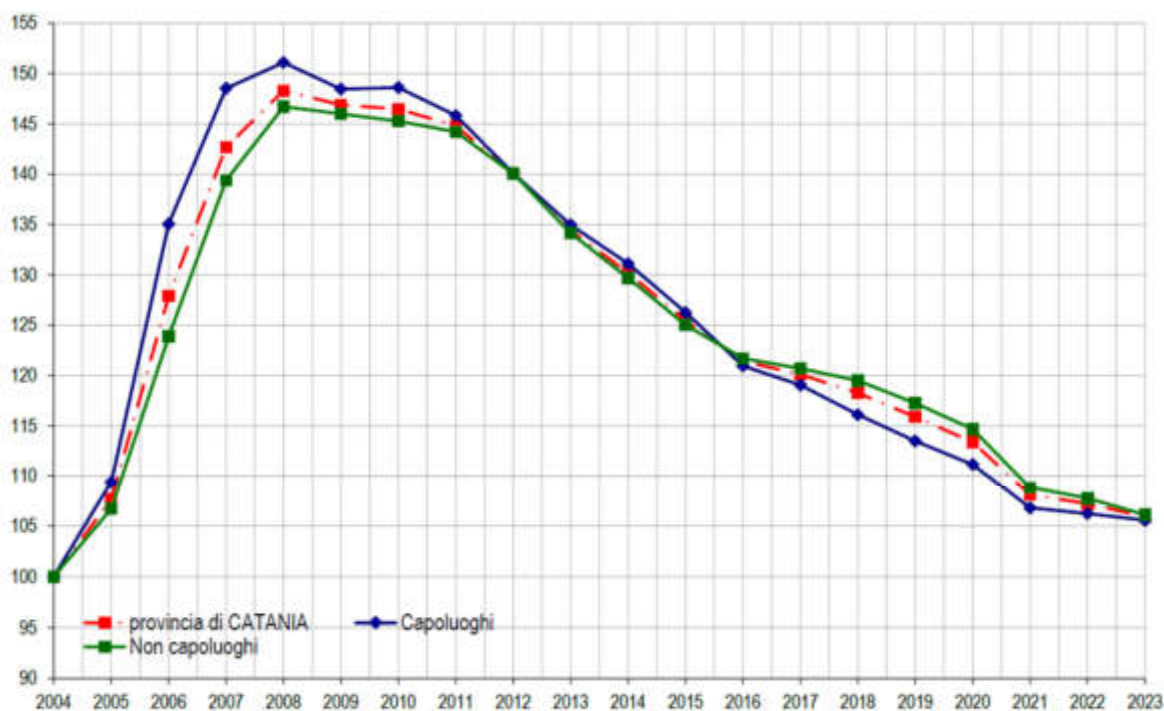
In particolare, i comuni non capoluoghi, come San Giovanni La Punta, mostrano, per gli anni dal 2013 al 2023 valori pressoché in linea con quelli della provincia, seppur più elevati.

Come indicato nella Tabella 3 **le quotazioni medie più alte si registrano per la macroarea *Hinterland catanese* (1.099 €/m²)** ove ricade il Comune di San Giovanni La Punta e per la macroarea *Catania Capoluogo* (1.092 €/m²), mentre per le altre macroaree la quotazione media tra i 440 e i 903 €/m².

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2023
ACESE E VERSANTE SUD ORIENTALE ETNA	903
HINTERLAND CATANESE	1.099
IONICA	643
PIANA DI CATANIA E CALATINO	440
VERSANTE NORD ETNA	517
VERSANTE SUD OCCIDENTALE ETNA	697
CATANIA CAPOLUOGO	1.092
PROVINCIA DI CATANIA	836

*Tabella 3 - Quotazione media per macroarea provinciale
(Fonte: Il mercato immobiliare residenziale SICILIA, Pubblicazioni OMI 2024)*

L'indice delle quotazioni (Figura 4) dal 2005 segue lo stesso andamento sia per i comuni non capoluogo, per il capoluogo che per l'intera provincia. L'andamento dell'indice delle quotazioni evidenzia un aumento delle quotazioni fino al 2008 a cui fa seguito una diminuzione dei prezzi che prosegue fino al 2023.



*Figura 4 - Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo
(Fonte: Il mercato immobiliare residenziale SICILIA, Pubblicazioni OMI 2024)*

4.2 Zone OMI di San Giovanni La Punta e relative quotazioni.

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato delle suddette aree fabbricabili si è assunto come riferimento "ufficiale" la banca dati delle quotazioni immobiliari che l'Agenzia delle Entrate gestisce al fine della rilevazione ed elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative al valore di vendita e di affitto degli immobili e dei terreni, distinti in base alle diverse destinazioni d'uso. La consultazione della predetta banca dati è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Che cos'è l'O.M.I.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È, pertanto, una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Pertanto, ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

*Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che, comunque, presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Un vincolo alla definizione delle zone OMI è stato posto imponendo che ciascuna di esse appartenga ad una ed una sola microzona catastale. Le microzone catastali rappresentano gli ambiti territoriali istituzionalmente rilevanti ai fini della revisione degli estimi catastali e sono state deliberate dai Comuni ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n.138. La scelta di univocità tra zona OMI e microzona catastale è dipesa dall'opportunità di mantenere un sistema di riferimento dell'Osservatorio coerente con quello catastale. Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale, **le zone OMI, infine, sono state raggruppate in fasce, le quali individuano aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune e rispecchiano, in generale, una collocazione urbanistica consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).***

L'aggiornamento avviene ogni sei mesi, dopo l'elaborazione e validazione di "schede di rilevamento", acquisite sul mercato locale, attraverso una fase che prevede il reperimento e la raccolta di tutta una serie di informazioni tecnico-economiche che, in parte provengono da indagini dirette di mercato, assunte presso Agenzie immobiliari, Notai, mediatori, Conservatorie RR.II., annunci su quotidiani e riviste specializzate, ed in parte provengono anche da flusso interno di notizie relative a stime e determinazioni dell'ufficio Provinciale stesso.

Per quanto riguarda le quotazioni di vendita e locazione a livello sub-comunale, **all'interno del territorio di San Giovanni La Punta sono attualmente 5 le zone territoriali omogenee (ZONE OMI)** individuate dall'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 1).

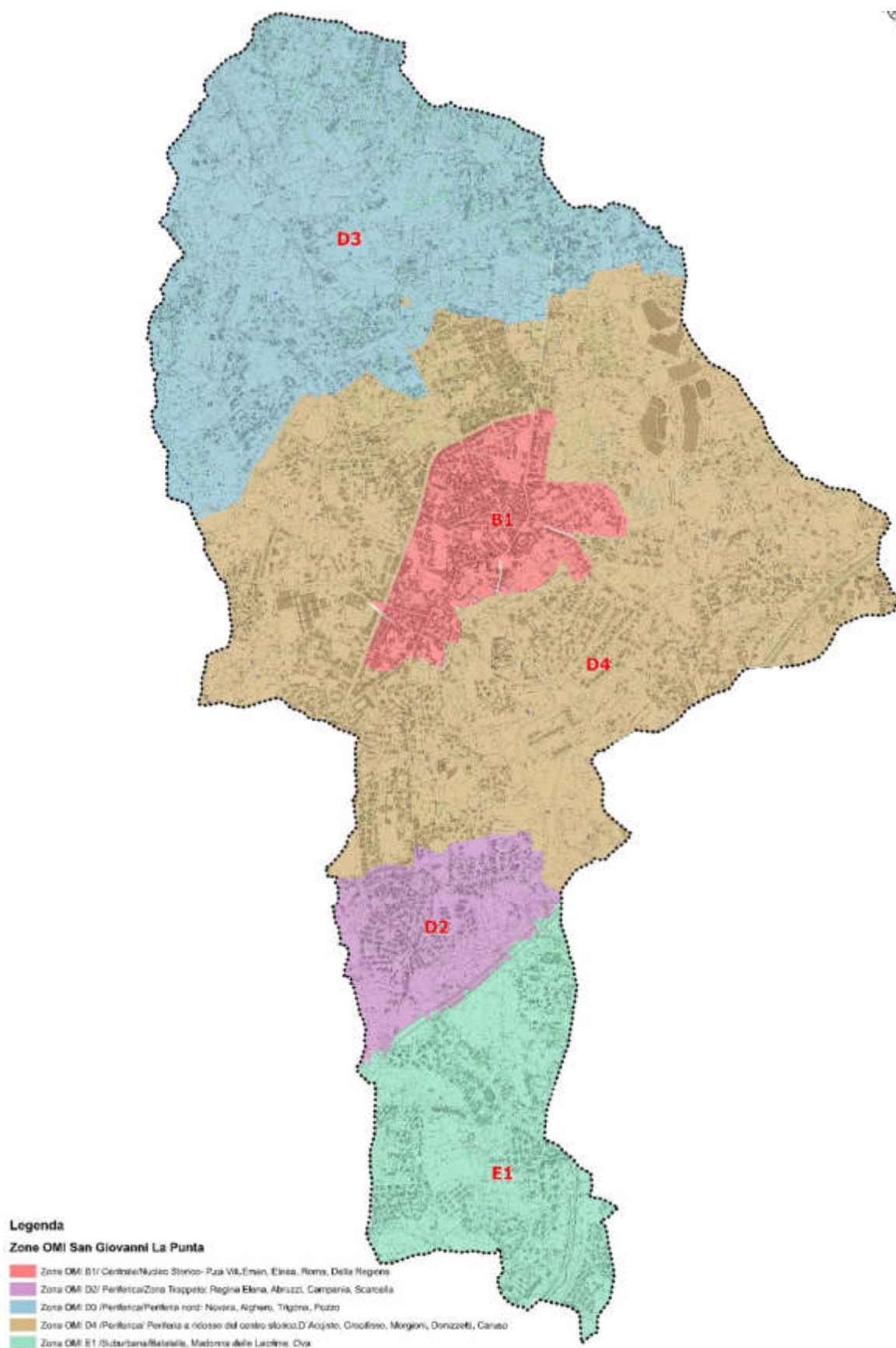


Figura 5 – Zone OMI Comune di San Giovanni La Punta
(Fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Descrizione	Zona
B1/Centrale/ NUCLEO STORICO P.ZA VITT.EMAN,ETNEA,ROMA,DELLA REGIONE I	B1
D2/Periferica/ ZONA TRAPPETO: REGINA ELENA,ABRUZZI,CAMPANIA,SCARCELLA	D2
D3/Periferica/ PERIFERIA NORD: NOVARA,ALGHERO,TRIGONA,POZZO	E1
D4/Periferica/ PERIFERIA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO: D'ACQUISTO,CROCIFISSO,MORGIONI,DONIZZETTI,CARUSO	D4
E1/Suburbana/ BALATELLE - MADONNA DELLE LACRIME - OVA	E1

La prima (**B1**) corrisponde all'aggregato urbano centrale del nucleo storico di San Giovanni La Punta (p.za Vittorio Emanuele, via Etnea, via Roma, via della Regione). La seconda (**D2**) è rappresentata dalla zona della frazione di Trappeto (via Regina Elena, via duca degli Abruzzi, via Campania, via Scarcella). La terza (**D3**) è la zona periferica a nord del Comune (via Novara, via Alghero, via Trigona, pozzo). La quarta (**D4**) è la zona periferica anulare esterna alle zone del centro storico (via D'Acquisto, via Crocifisso, via Morgioni, via Donizzetti, via Caruso). La quinta (**E2**) è la zona suburbana a sud del Comune (via Balatelle, via Madonna delle Lacrime, via Pietra dell'Ova).

I valori riportati a seguire (cfr. Tabella 4) fanno riferimento al II semestre 2024 (ultimo disponibile). I dati disaggregati raccolti fanno riferimento a immobili in uno stato conservativo medio e, pertanto, devono essere considerati indicativi. Infatti, i valori reali possono facilmente allontanarsi dal range indicato dall'Osservatorio in relazione ai caratteri intrinseci degli immobili e al loro stato di conservazione.

Zona OMI	Destinazione	Descr_Tipologia	Compr_min (€/mq)	Compr_max (€/mq)	Loc_min (€/mq)	Loc_max (€/mq)
B1	Residenziale	Abitazioni civili	900	1250	3,2	4,6
B1	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	650	900	2,3	3,2
B1	Residenziale	Ville e Villini	1100	1600	3,7	5,5
B1	Commerciale	Magazzini	600	1100	3,2	6
B1	Commerciale	Negozi	1350	2350	8,8	15,4
B1	Terziaria	Uffici	900	1250	4	5,6
B1	Produttiva	Laboratori	750	1450	4,4	8,2
D2	Residenziale	Abitazioni civili	820	1200	2,8	4,2
D2	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	580	820	2,1	2,8
D2	Residenziale	Ville e Villini	950	1400	3,2	4,8
D2	Commerciale	Magazzini	500	800	2,4	3,8
D2	Commerciale	Negozi	1150	1650	7,5	10,6
D2	Terziaria	Uffici	820	1200	3,5	5,2

Comune di San Giovanni La Punta (CT)
Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU

Zona OMI	Destinazione	Descr_Tipologia	Compr_min (€/mq)	Compr_max (€/mq)	Loc. min (€/mq)	Loc. max (€/mq)
D3	Residenziale	Abitazioni civili	780	1150	2,8	3,9
D3	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	550	780	2	2,8
D3	Residenziale	Ville e Villini	900	1350	3	4,5
D3	Commerciale	Magazzini	500	700	2,3	3,2
D4	Residenziale	Abitazioni civili	850	1250	2,8	4,2
D4	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	550	820	1,9	2,8
D4	Residenziale	Ville e Villini	1000	1500	3,4	5,1
D4	Commerciale	Magazzini	500	800	2,5	4
D4	Commerciale	Negozi	1100	1800	7	11,8
D4	Terziaria	Uffici	850	1250	3,7	5,5
D4	Produttiva	Laboratori	600	1000	3,2	5,3
E1	Residenziale	Abitazioni civili	870	1250	3,1	4,6
E1	Residenziale	Abitazioni di tipo economico	600	830	2,2	3,1
E1	Residenziale	Ville e Villini	1200	1700	3,9	5,5
E1	Commerciale	Magazzini	600	900	2,9	4,6
E1	Commerciale	Negozi	1150	1650	7,8	10,8
E1	Terziaria	Uffici	830	1250	3,8	5,6

*Tabella 4 – Quotazioni Immobiliari OMI San Giovanni La Punta
(Fonte: Agenzia delle Entrate- Osservatorio del Mercato Immobiliare)*

5. CRITERIO PER L'AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU.

La presente relazione metodologica indica come determinare il “*più probabile valore unitario medio di mercato*”, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di San Giovanni La Punta, al fine di determinare la base imponibile per l'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per gli anni di imposta 2025 e seguenti.

Per la determinazione/aggiornamento dei valori di riferimento delle aree edificabili ai fini IMU sono stati inoltre individuati degli elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I., (dato del secondo semestre dell'anno antecedente l'anno d'imposta pubblicato sul sito dell'Osservatorio Mobiliare Italiano O.M.I.) altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

Il primo degli elementi di calcolo è come visto al paragrafo precedente il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, sono state assunte le quotazioni “Max” in quanto la presente valutazione è orientata all'aggiornamento del valore venale di terreni su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione nella tipologia più richiesta dal mercato immobiliare. Per le aree “residenziali” si prenderà a riferimento, inoltre, come riferimento la media dei valori relativi alle tipologie delle “abitazioni civili” e “ville e villini”, ovvero le casistiche più ricorrenti nel mercato residenziale a San Giovanni La Punta.

Pur essendo difficile prevedere l'andamento del mercato immobiliare nel medio lungo periodo, nella presente metodologia di stima si ipotizza una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita degli immobili o con lievi adeguamenti dovuti all'aumento dei costi della costruzione, ma che non va a vantaggio del proprietario dell'area fabbricabile.

Altri elementi da considerare, anche relazionati a quanto previsto dal nuovo P.R.G. per ogni area e dal mercato immobiliare, sono poi in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'indice di fabbricabilità che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la modalità di attuazione, l'indice di copertura, ecc...
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di

incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del nuovo P.R.G. (cfr. Tabella 1), l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato per il quale può farsi riferimento, in quanto ufficiale, a quanto desumibile dall'art.36 comma 7 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito dalla Legge 4 agosto 2006 n.248 che stabilisce *“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili, il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo delle predette aree è quantificato in misura pari al maggiore tra quello esposto in bilancio e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo”*. Tale percentuale si può considerare, in linea di massima, pari al 25% nel mercato immobiliare corrente, stante anche la condizione di dinamismo dell'attività edilizia.

Per quanto riguarda la capitalizzazione si è ritenuto di considerare il saggio del 5% per una durata di anni 3 per interventi edilizi diretti e di anni 5 per aree soggette a strumento urbanistico attuativo.

In particolar modo, nel caso che interessa, ai fini dell'aggiornamento dei valori di riferimento delle aree edificabili approvati con deliberazione della Giunta Municipale n.43 del 23/04/13, si è considerata la rivalutazione monetaria dal 1° gennaio 2013 in base all'indice ISTAT dei prezzi.

Dalla intersezione tra gli elementi sopra rappresentati è stato quindi determinato all'attualità, per le diverse destinazioni stabilite dal nuovo PRG, il valore base di mercato *Va* aggiornato, per unità di superficie e zona OMI di appartenenza (cfr. Allegati 2), da utilizzarsi come riferimento ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale.

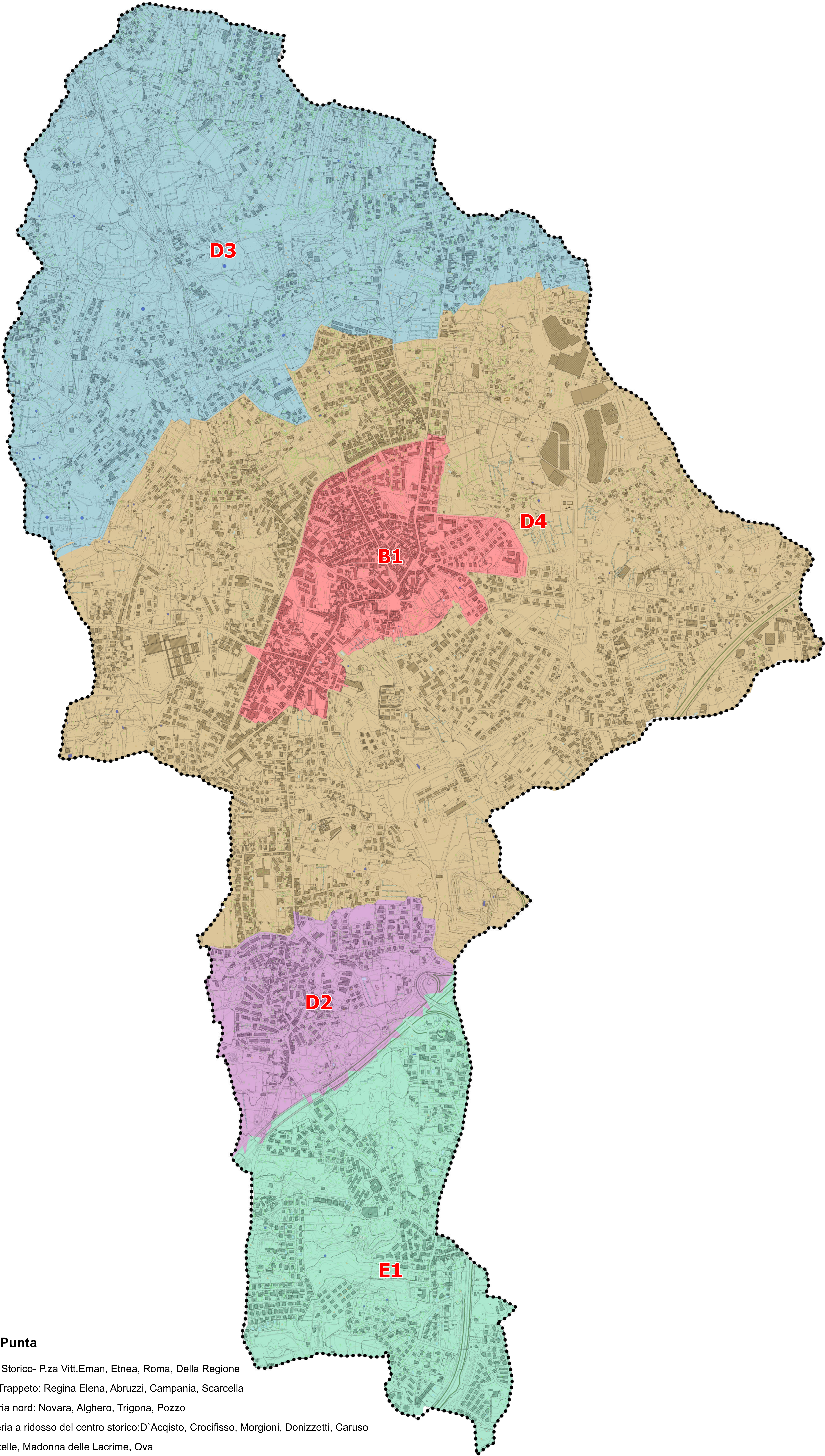
Chiaramente, in sede di approvazione, gli Organi elettivi potranno apportare modifiche e ricalibrare valori al fine di tenere conto delle politiche sociali dell'abitare, delle misure di sostegno del welfare, della posizione di San Giovanni La Punta nell'area metropolitana di Catania, nonché della storia e delle tradizioni del Comune puntese caratterizzate dall'integrazione e dall'attenzione all'edilizia residenziale pubblica anche in chiave di prevenzione e contrasto alla tendenza all'abusivismo, regolamentato, quest'ultimo, pure in applicazione della previgente normativa (LL.RR. n.71/78, n.37/85, n.17/94 e ss.mm.ii.), sia dallo strumento urbanistico precedente che da quello vigente.

Comune di San Giovanni La Punta (CT)
Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU

Macro Zona	Codice	Descrizione	Indice di fabbricabilità	V_a OMI B1	V_a OMI D2	V_a OMI D3	V_a OMI D4	V_a OMI E1
ZONE B	SZN_B0.1 SZN_B1.1 SZN_B2.1	Sottozona B0.1 - B1.1 - B2.1 Zone totalmente o parzialmente edificate e già zone "B1" del previgente strumento urbanistico	2,00	194 €	177 €	-	187 €	-
ZONE B	SZN_B0.2 SZN_B1.2 SZN_B2.2	Sottozona B0.2 - B1.2 - B1.2 Zone totalmente o parzialmente edificate e già zone "B2" del previgente strumento urbanistico	1,00	143 €	130 €	125 €	138 €	148 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,25 mc/mq	0,25	-	78 €	75 €	83 €	89 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 0,50 mc/mq	0,50	-	-	-	154 €	165 €
ZONE C	ZN_Ar	Le aree risorsa residenziali perequate con Indice Territoriale 1,50 mc/mq	1,50	-	-	165 €	-	195 €
ZONE C	ZN_C1	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C1" e "C3"	1,10	143 €	130 €	125 €	138 €	148 €
ZONE C	ZN_C2	Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone "C2" e "C4"	0,35	114 €	104 €	100 €	110 €	118 €
ZONE C	SZN_C3.1	Residenziale di espansione pubblica: 2,50 mc/mq, già zone EP	2,50	-	88 €	85 €	94 €	100 €
ZONE C	SZN_C3.2	Residenziale di espansione pubblica: 1,80 mc/mq, già Zone EPVar - EPVar-bis	1,80	-	62 €	60 €	66 €	71 €
ZONE C	SZN_C3.3	Residenziale di espansione pubblica: 0,87 mc/mq, già Zone EPVar-bis	0,87	-	-	-	-	47 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,00 mc/mq e 0,50 mc/mq	da 0,0 a 0,50		53 €	51 €	56 €	60 €
ZONE C	ZN_PdR	Gli ambiti di recupero e riordino edilizio con Indice Fondiario tra 0,50 mc/mq e 1,00 mc/mq	da 0,50 a 1,00		66 €	64 €	70 €	75 €

Comune di San Giovanni La Punta (CT)
Relazione metodologica per la stima dell'attuale valore medio delle aree fabbricabili ai fini IMU

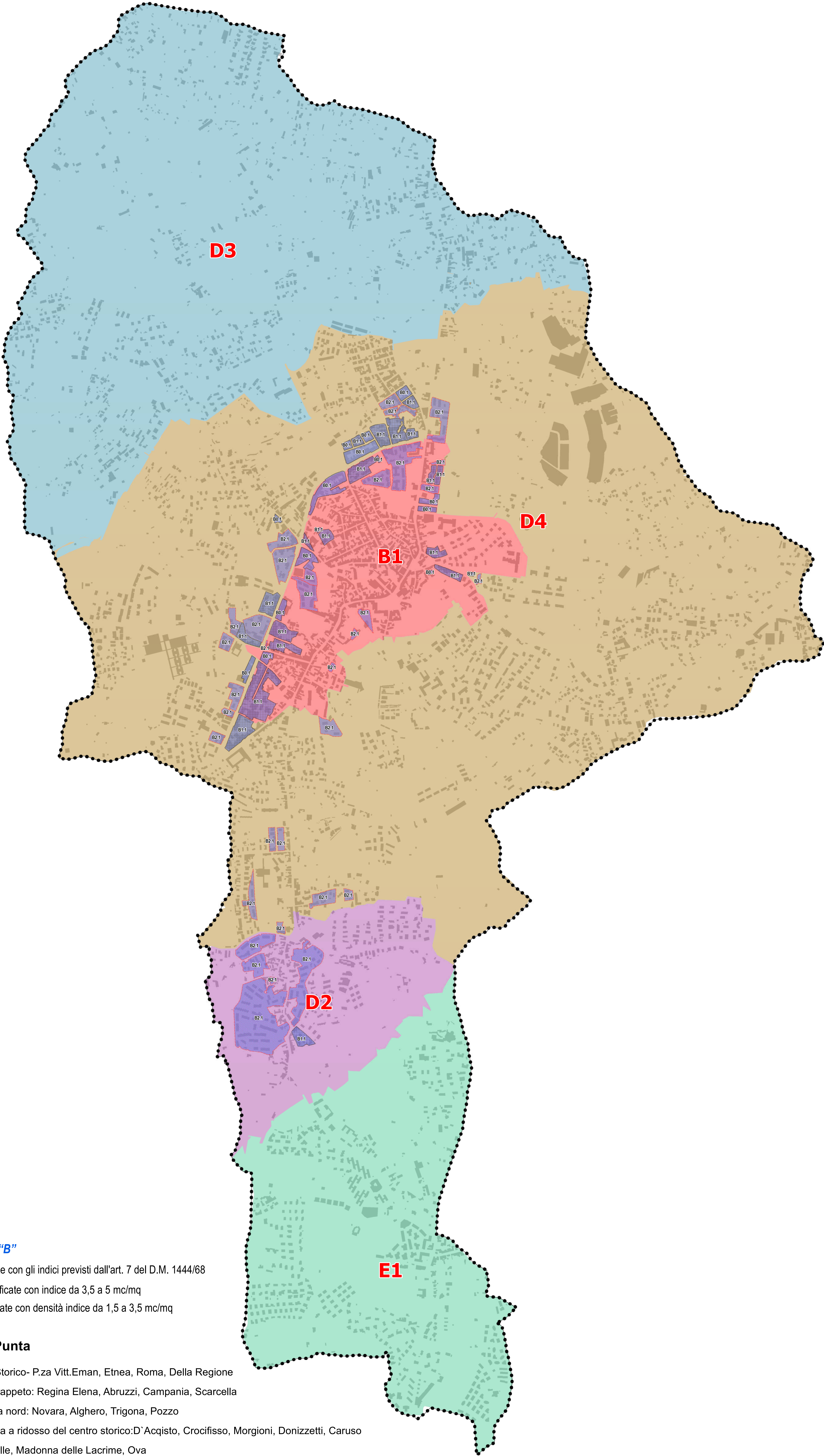
Macro Zona	Codice	Descrizione	Indice di fabbricabilità	V_a OMI B1	V_a OMI D2	V_a OMI D3	V_a OMI D4	V_a OMI E1
ZONE D	ZN_D1	Le aree per le attività produttive-commerciali	2,50	181 €	-	75 €	145 €	155 €
ZONE D	ZN_D2	Le aree per le attività produttive-commerciali già oggetto di Prescrizioni Esecutive del previgente strumento urbanistico	4,40	-	-	-	212 €	228 €
ZONE D	ZN_D3	Le aree per le attività turistico-ricettive	1,00	-	-	50 €	96 €	104 €
ZONE F	ZN_F1_1	Attrezzature per l'Istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado, Previsione	2,00	60 €	-	-	48 €	-
ZONE F	ZN_F6_1	Attrezzature di interesse collettivo, Previsione	3,00	-	71 €	35 €	68 €	73 €
ZONE F	ZN_V_1	Verde attrezzato e per lo sport, Previsione	0,35 3,00	60 €	-	25 €	48 €	52 €



Legenda

Zone OMI San Giovanni La Punta

- Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
- Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
- Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
- Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D'Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
- Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

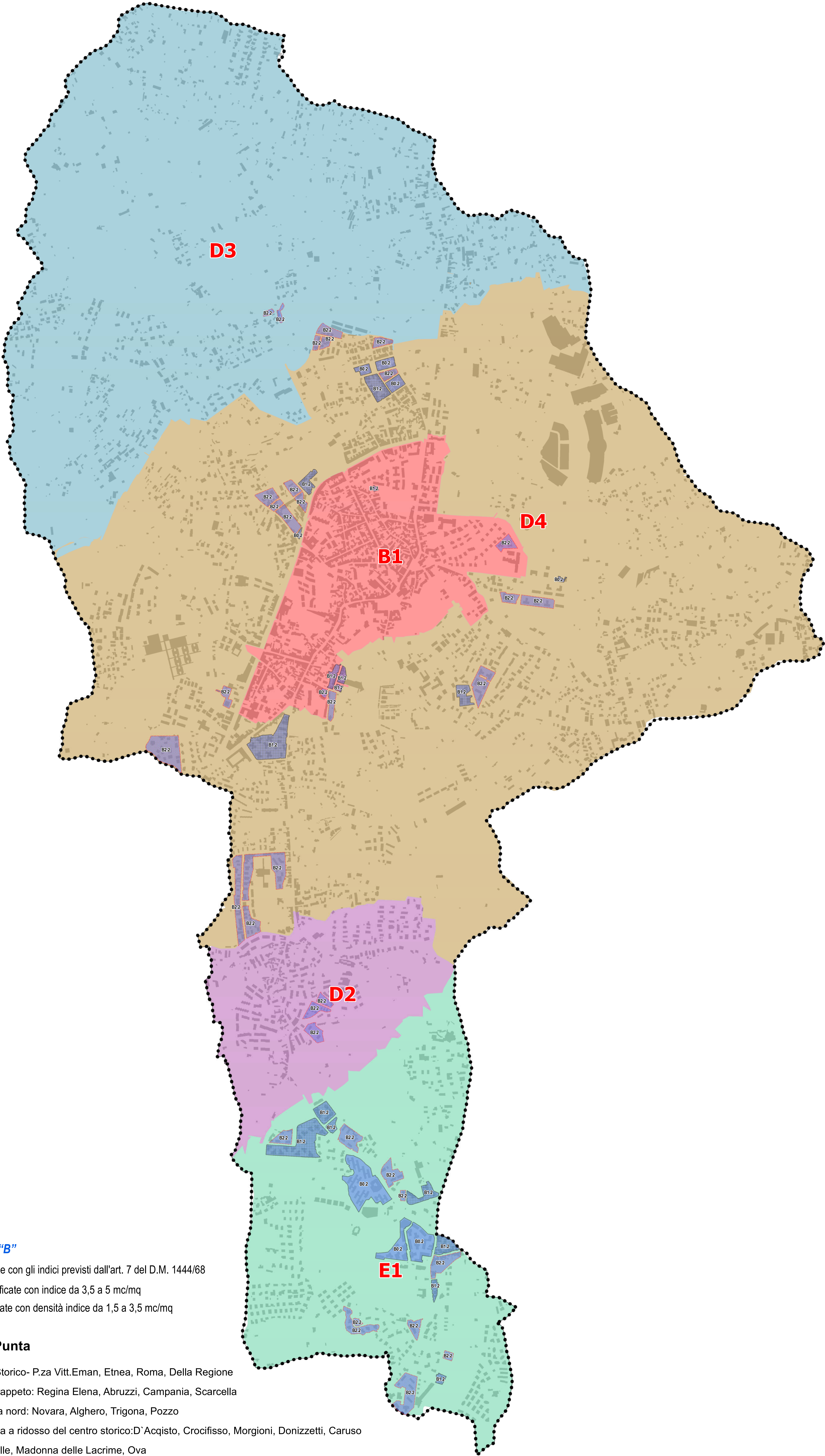
Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “B”

- ZN_B0.1 Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68
- ZN_B1.1 Zone B parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq
- ZN_B2.1 Zone parzialmente edificate con densità indice da 1,5 a 3,5 mc/mq

Zone OMI San Giovanni La Punta

- Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
- Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
- Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
- Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D’Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
- Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

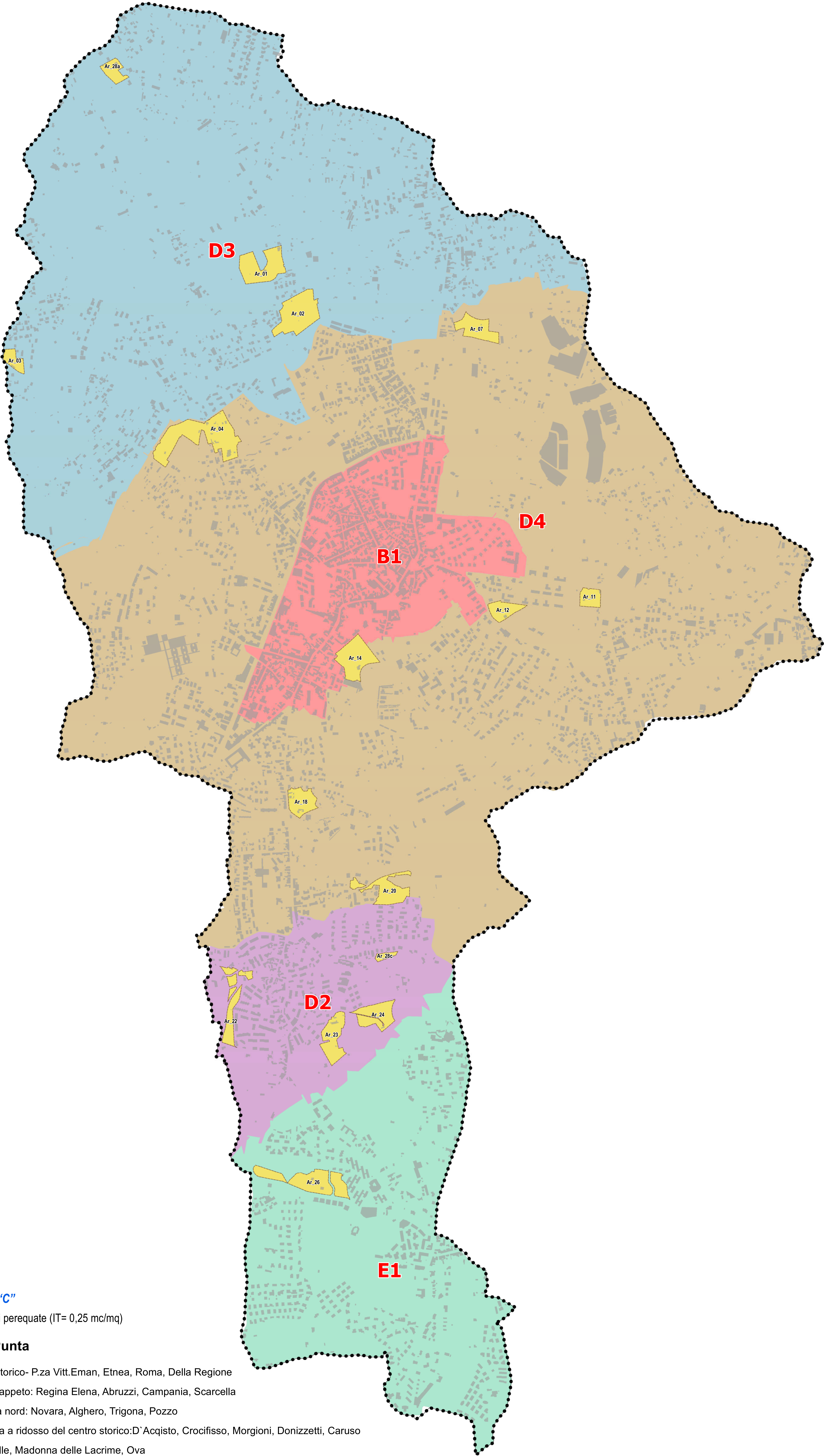
Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “B”

- ZN_B0.2 Zone totalmente edificate con gli indici previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/68
- ZN_B1.2 Zone B parzialmente edificate con indice da 3,5 a 5 mc/mq
- ZN_B2.2 Zone parzialmente edificate con densità indice da 1,5 a 3,5 mc/mq

Zone OMI San Giovanni La Punta

- Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
- Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
- Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
- Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D’Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
- Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C”

ZN_Ar, Le aree risorsa residenziali perequate (IT= 0,25 mc/mq)

Zone OMI San Giovanni La Punta

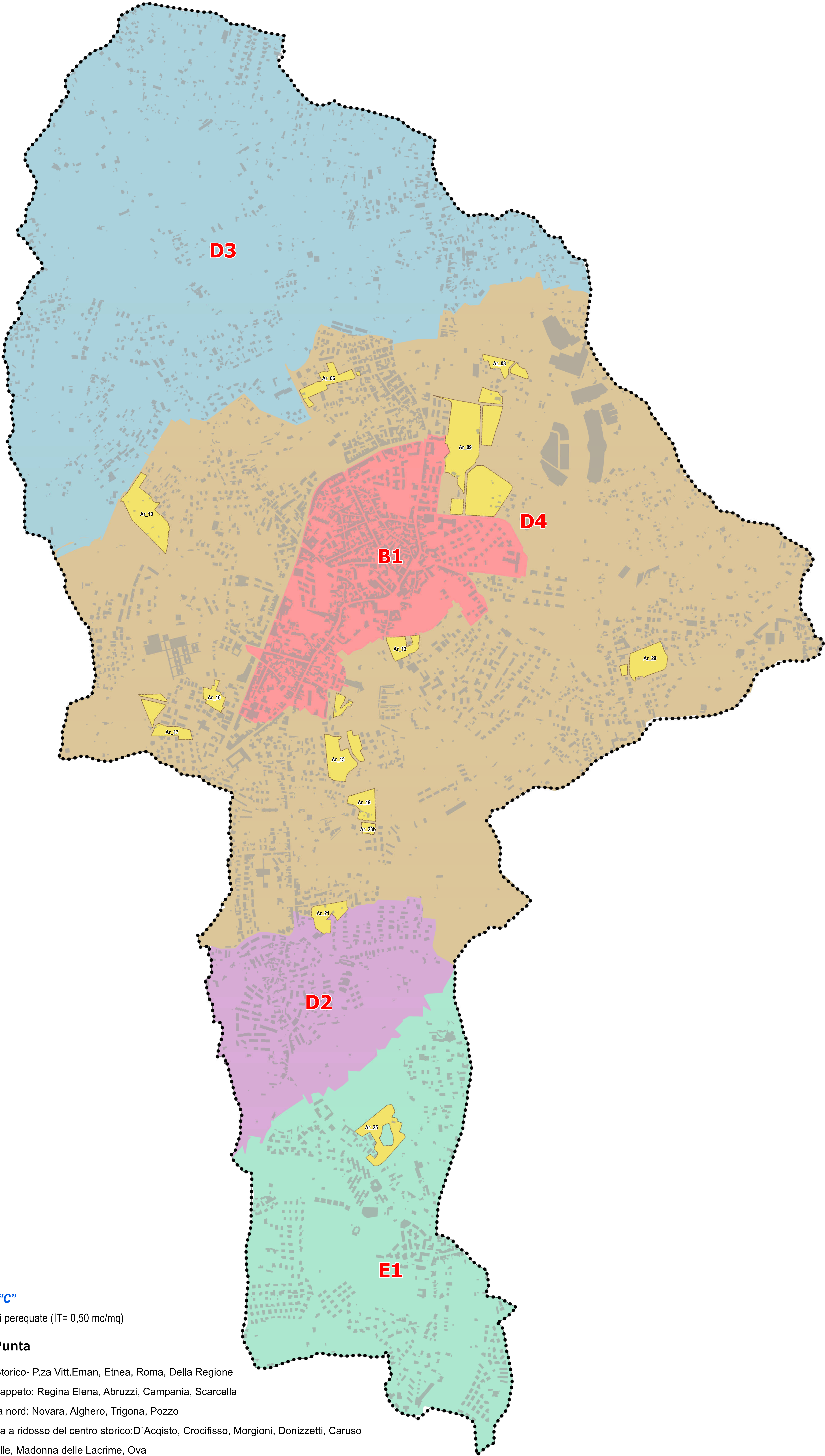
Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C"

ZN_Ar, Le aree risorsa residenziali perequate (IT= 0,50 mc/mq)

Zone OMI San Giovanni La Punta

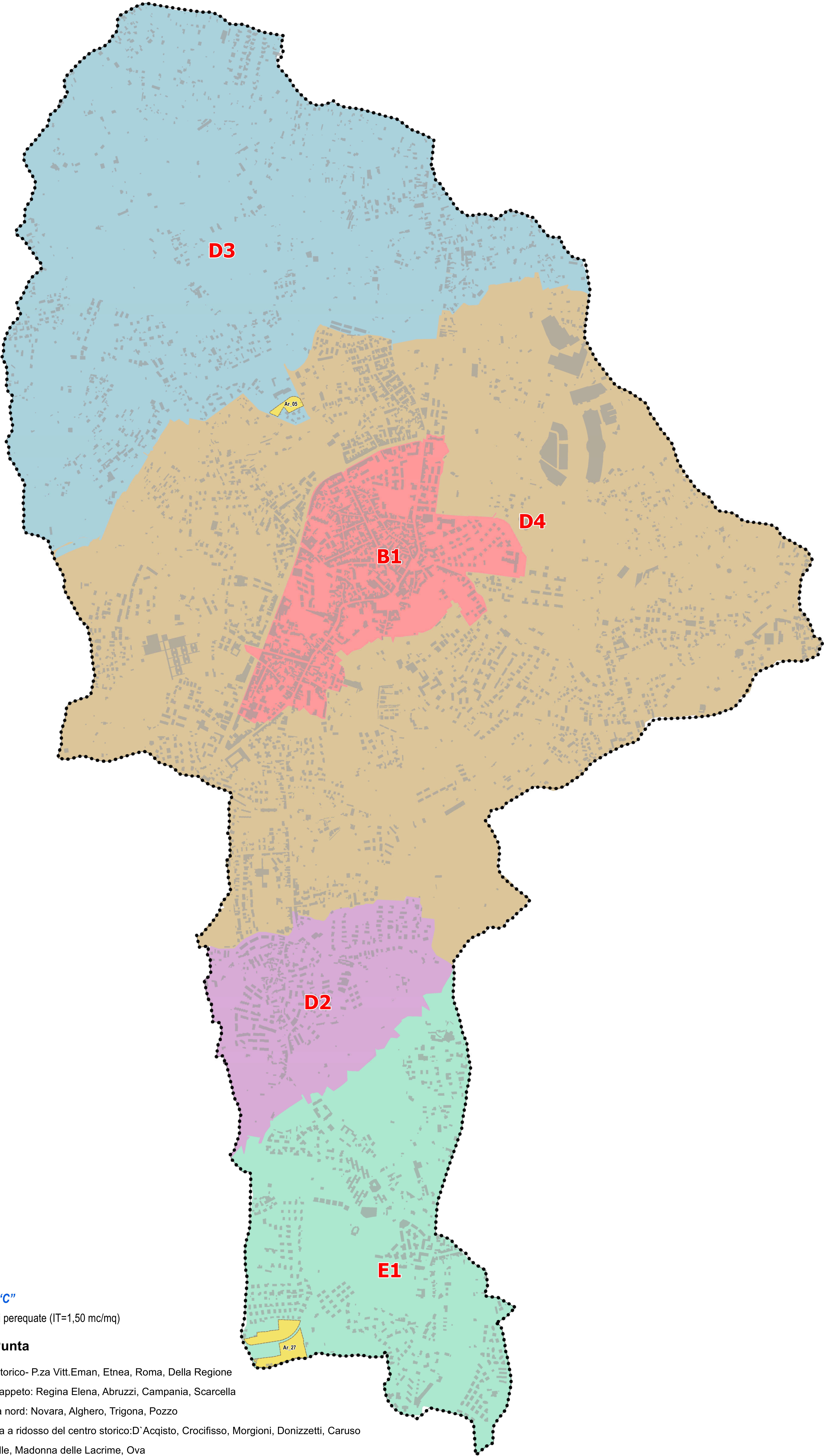
Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C”

ZN_Ar, Le aree risorsa residenziali perequate (IT=1,50 mc/mq)

Zone OMI San Giovanni La Punta

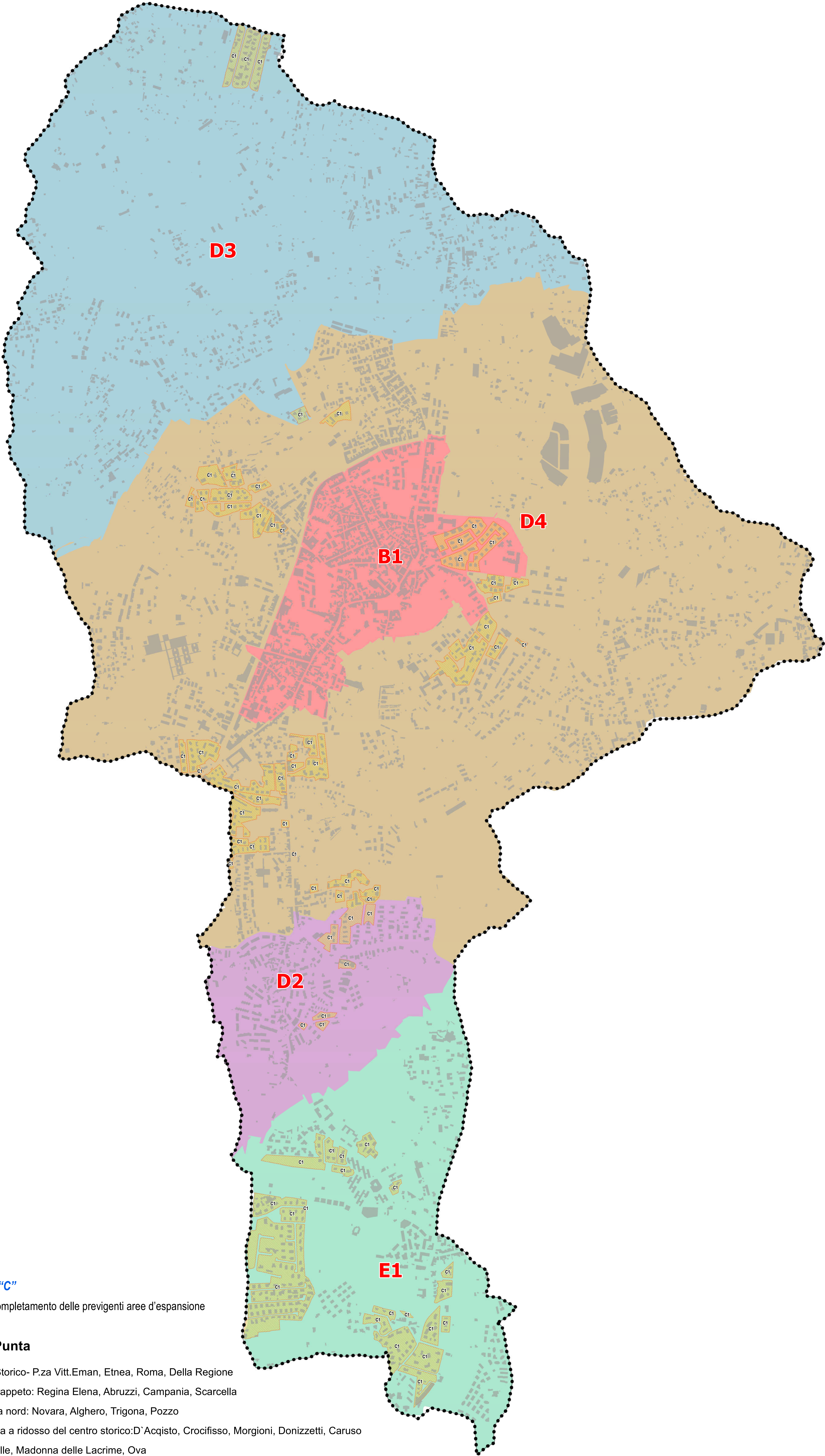
Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C”

 ZN_C1, Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone C1 e C3

Zone OMI San Giovanni La Punta

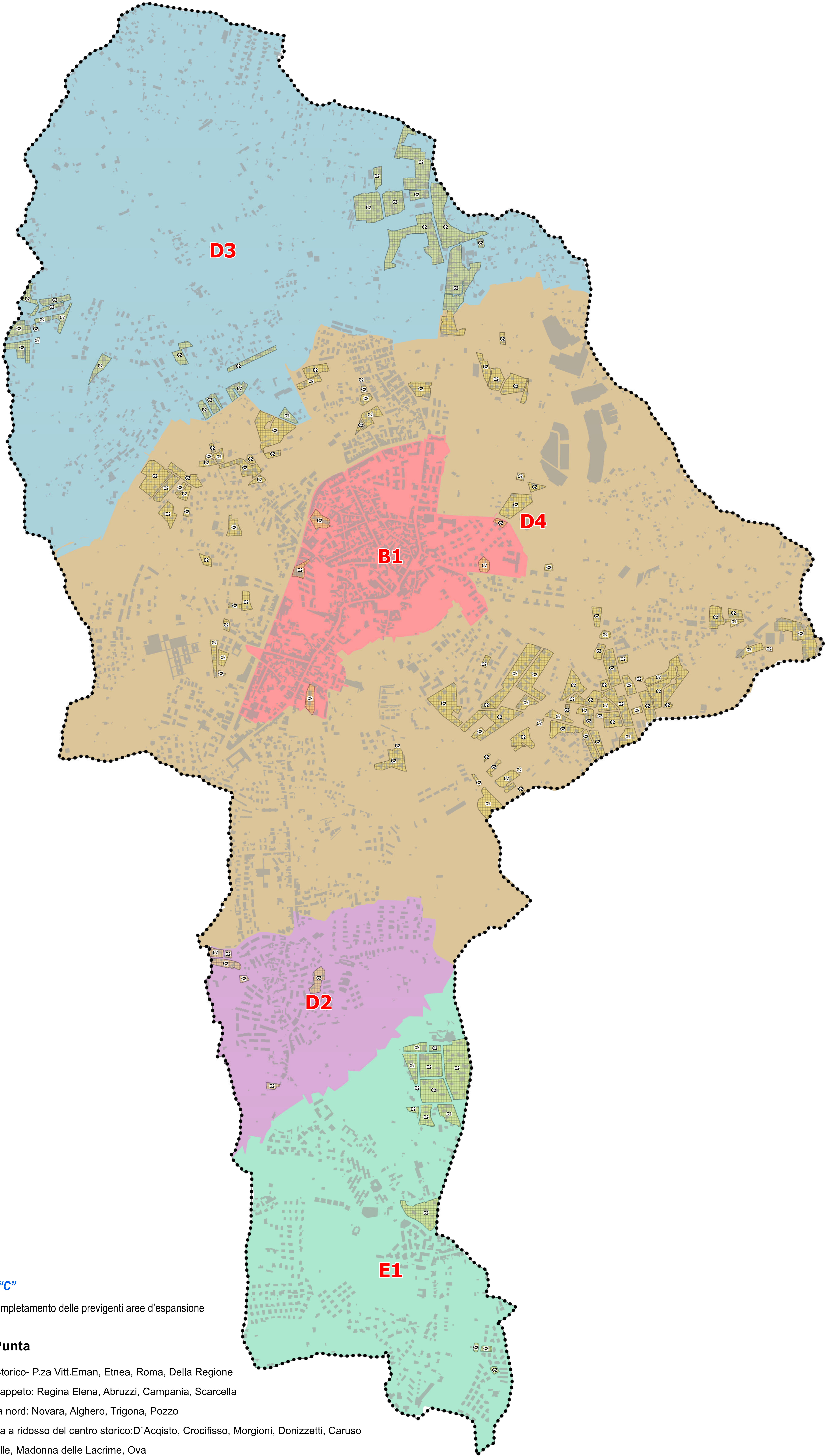
 Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

 Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

 Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

 Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

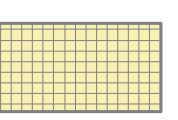
 Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

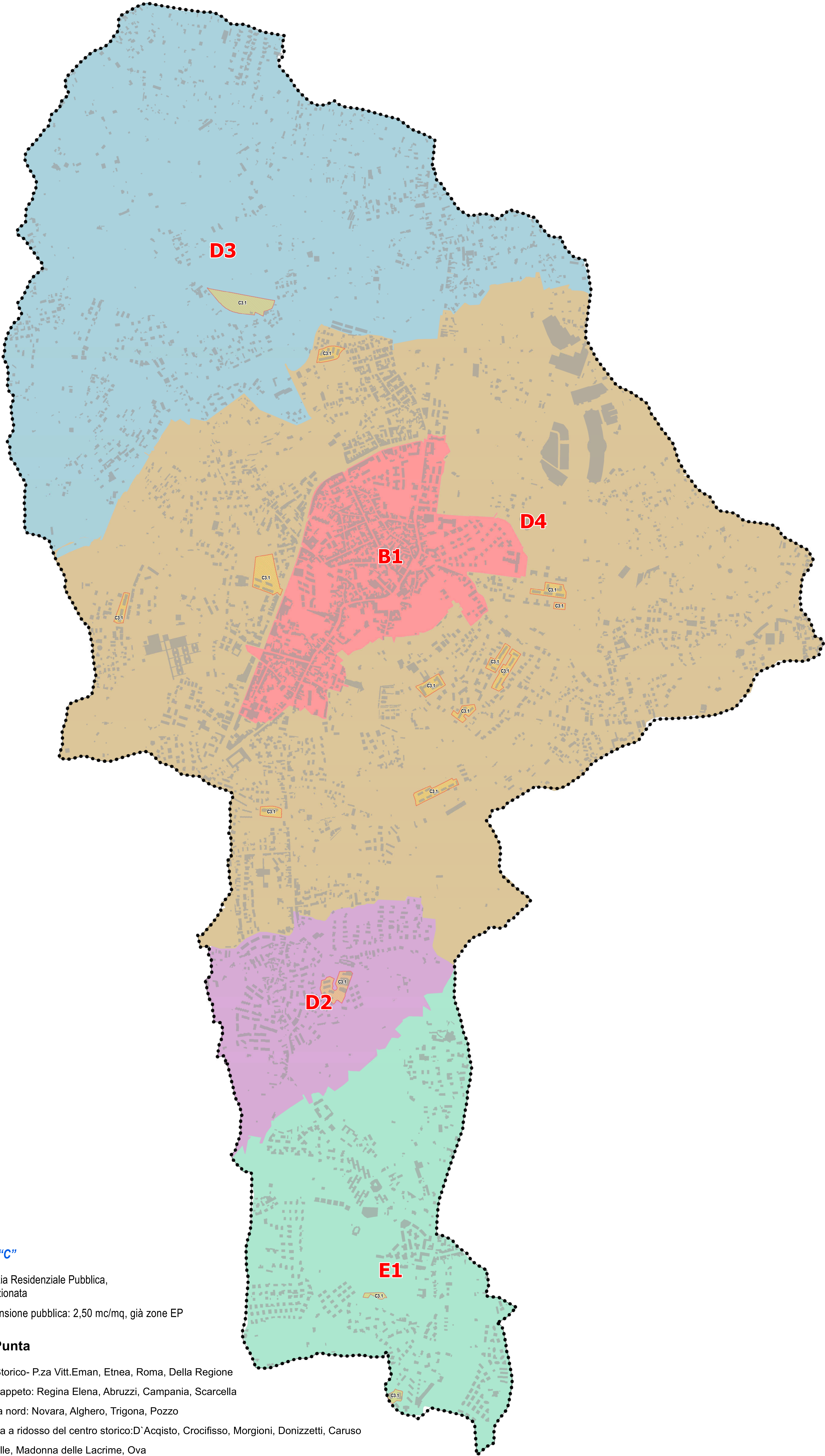
Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C”

 ZN_C2, Gli ambiti residenziali di completamento delle previgenti aree d'espansione già zone C2 e C4

Zone OMI San Giovanni La Punta

-  Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
-  Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
-  Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
-  Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
-  Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

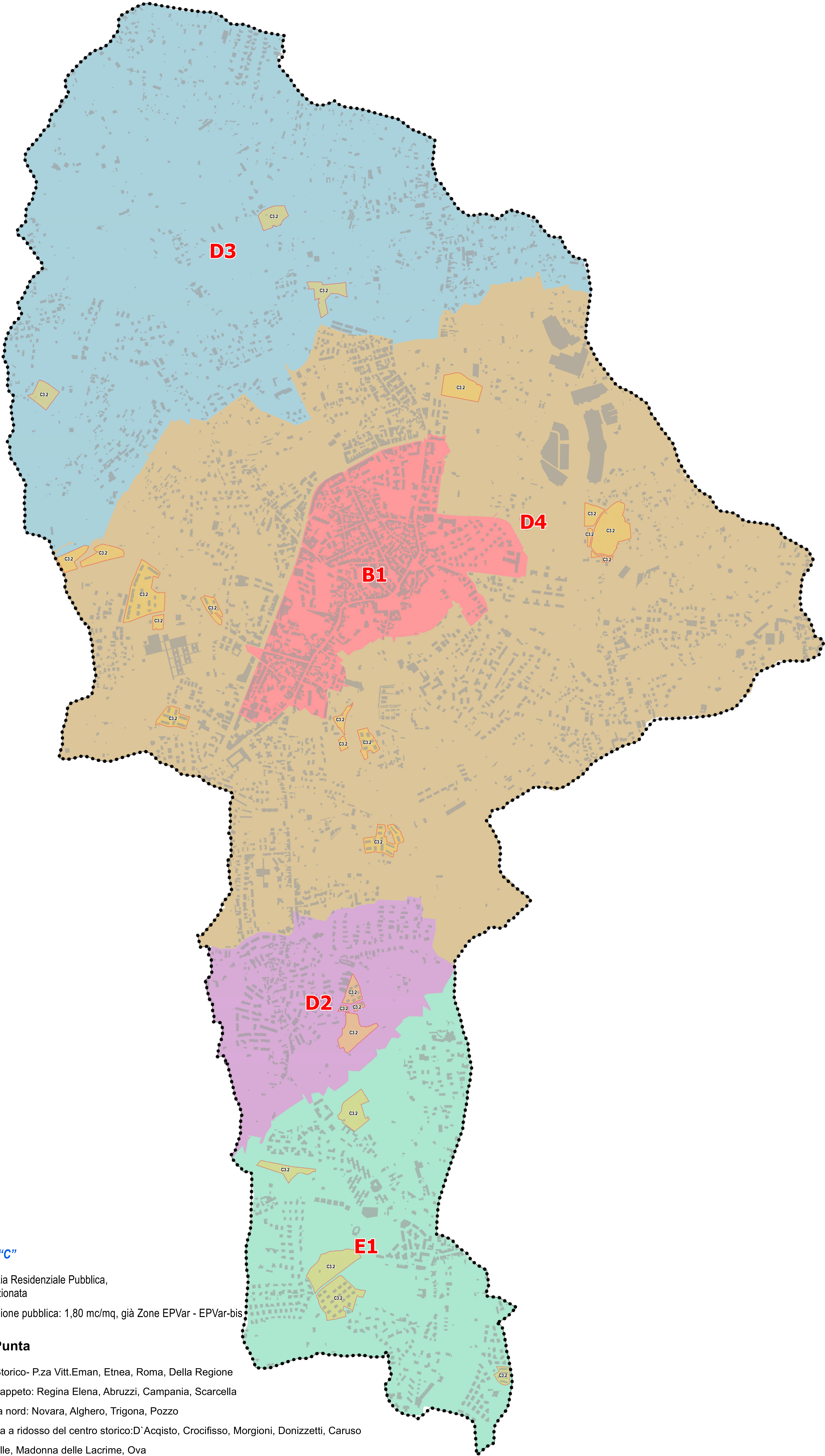
Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C”

- ZN_C3, Le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata
- Sub_Zona C3.1, Residenziale di espansione pubblica: 2,50 mc/mq, già zone EP

Zone OMI San Giovanni La Punta

- Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
- Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
- Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
- Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
- Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda
Zone Omogenee PRG
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C”

ZN_C3, Le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata

Sub_Zona C3.2, Residenziale di espansione pubblica: 1,80 mc/mq, già Zone EPVar - EPVar-bis

Zone OMI San Giovanni La Punta

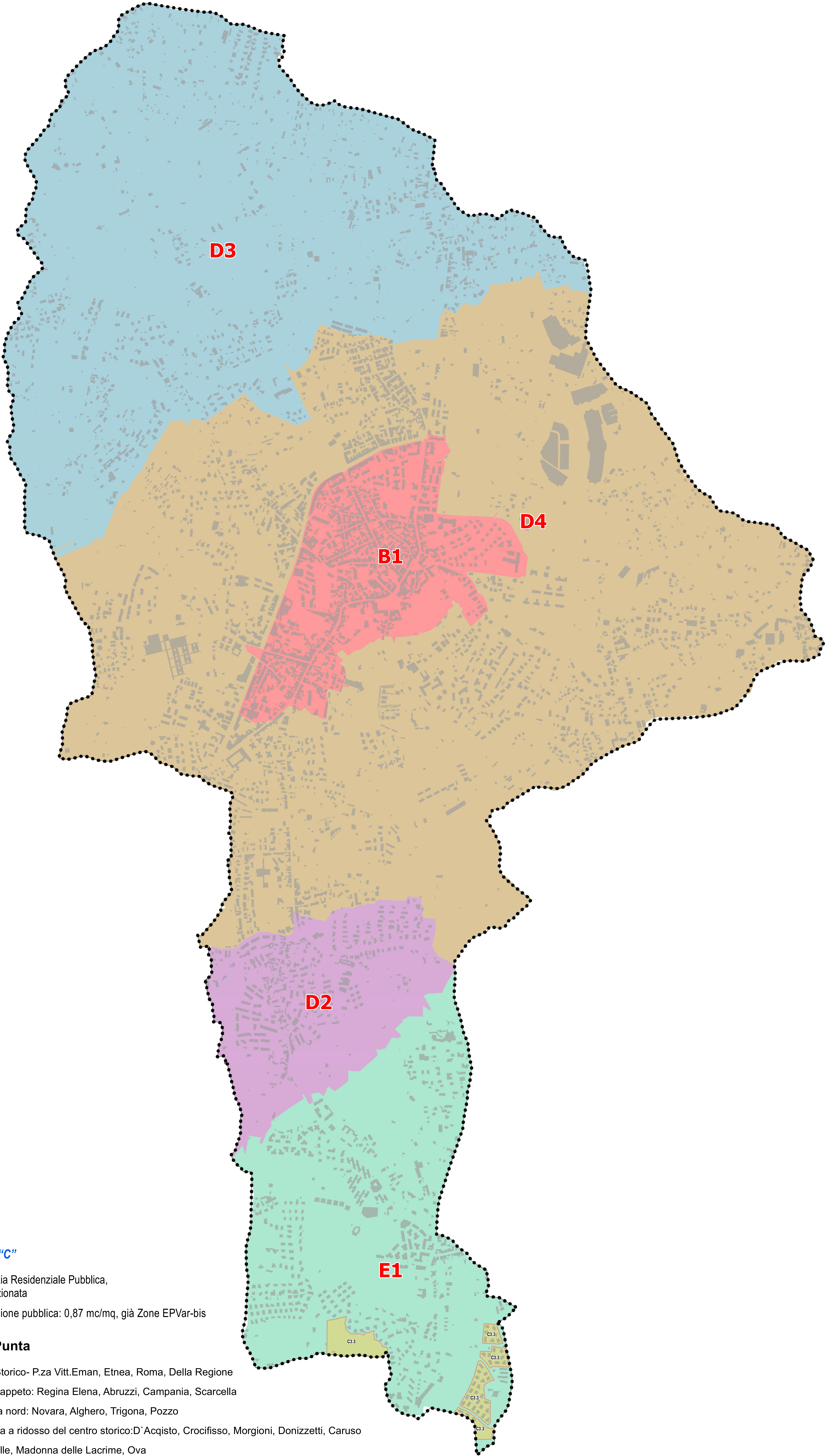
Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C”

ZN_C3, Le aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, agevolata, convenzionata, sovvenzionata

Sub_Zona

C3.3, Residenziale di espansione pubblica: 0,87 mc/mq, già Zone EPVar-bis

Zone OMI San Giovanni La Punta

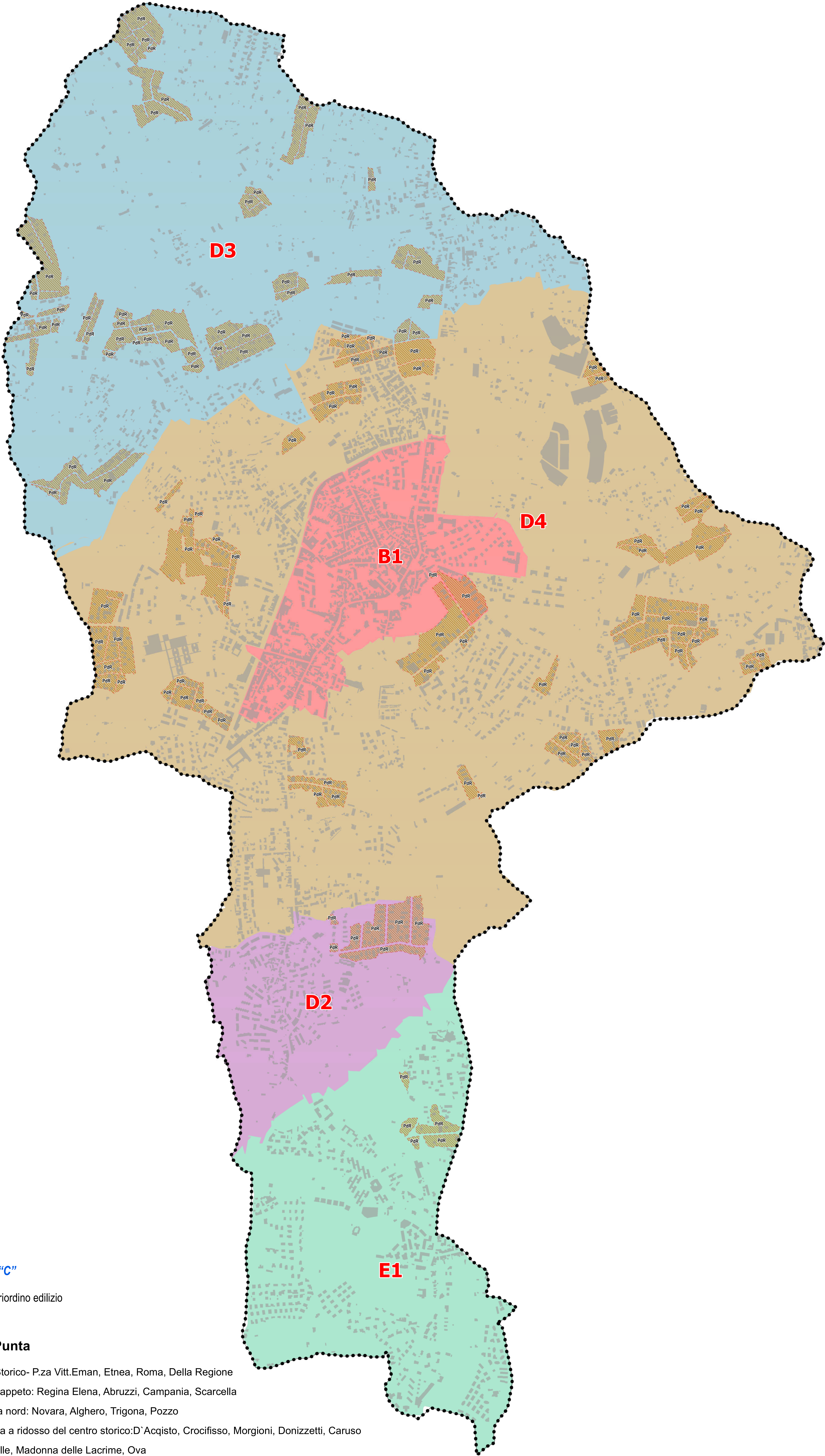
Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

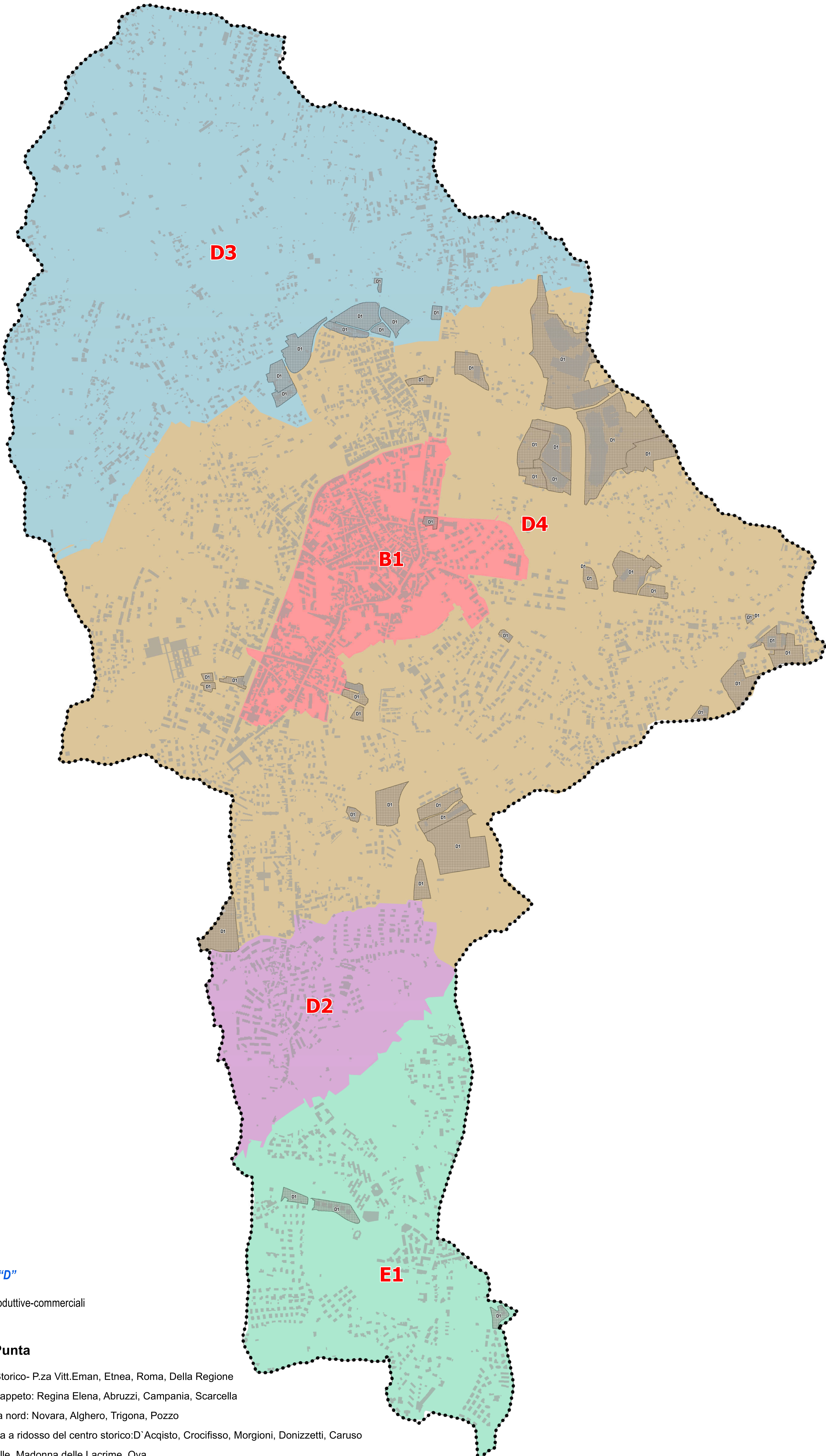
Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “C”

ZN_PdR, Gli ambiti di recupero e riordino edilizio

Zone OMI San Giovanni La Punta

- Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
- Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
- Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
- Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D’Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
- Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “D”

 ZN D1, Le aree per le attività produttive-commerciali

Zone OMI San Giovanni La Punta

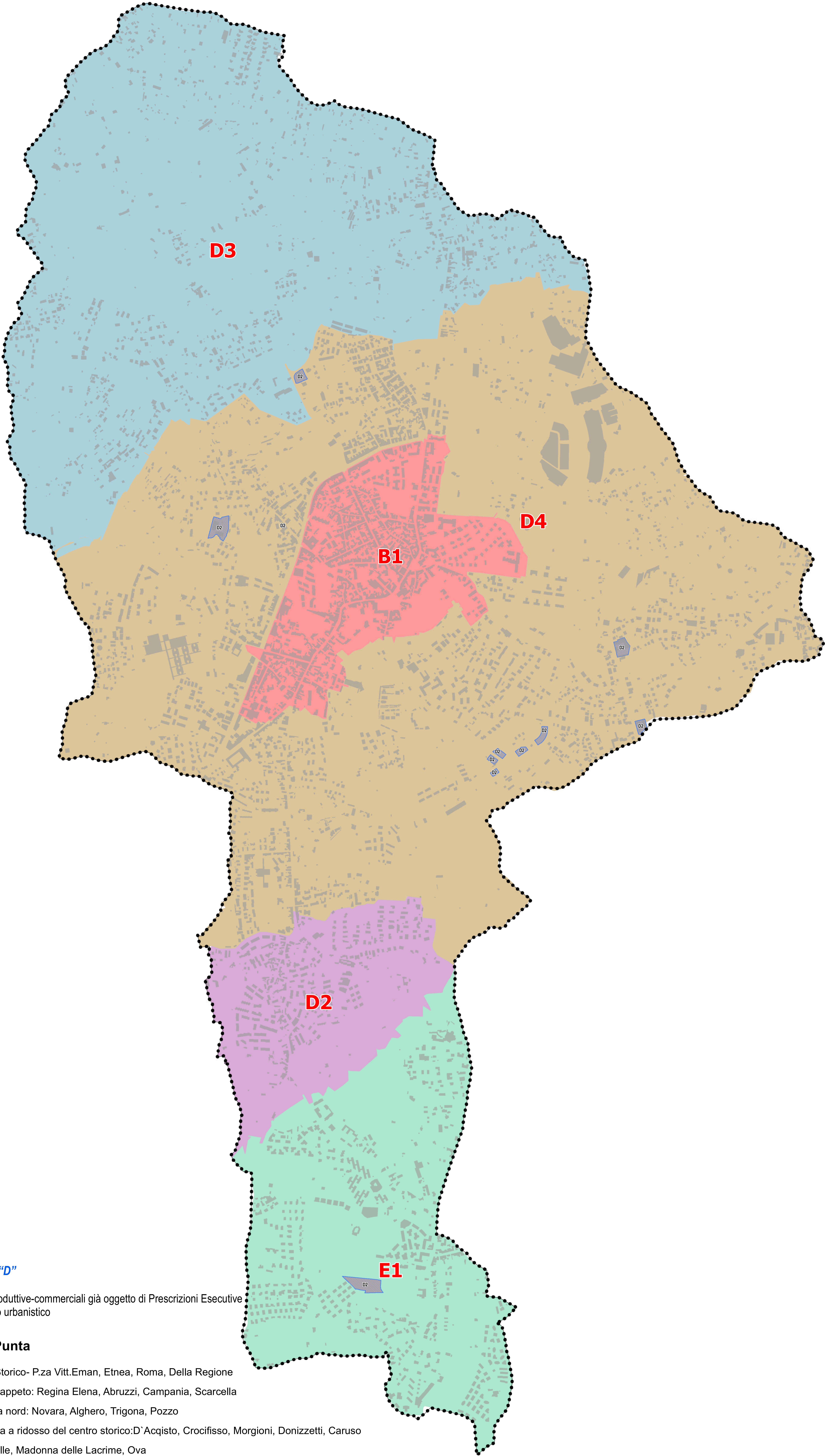
Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D'Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

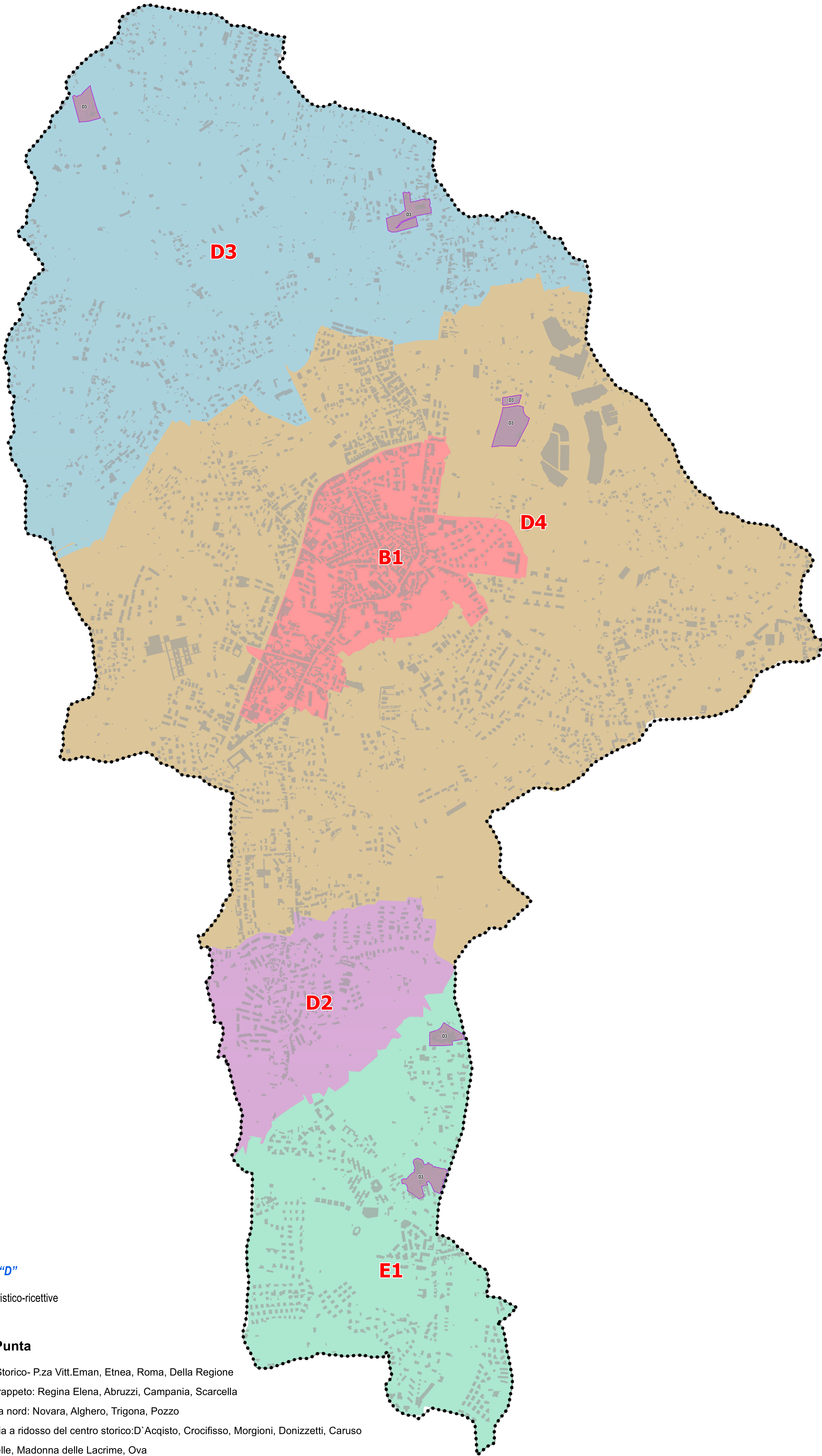
Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “D”

 ZN_D2, Le aree per le attività produttive-commerciali già oggetto di Prescrizioni Esecutive del previgente strumento urbanistico

Zone OMI San Giovanni La Punta

-  Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
-  Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
-  Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
-  Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
-  Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “D”

 ZN_D3, Le aree per le attività turistico-ricettive

Zone OMI San Giovanni La Punta

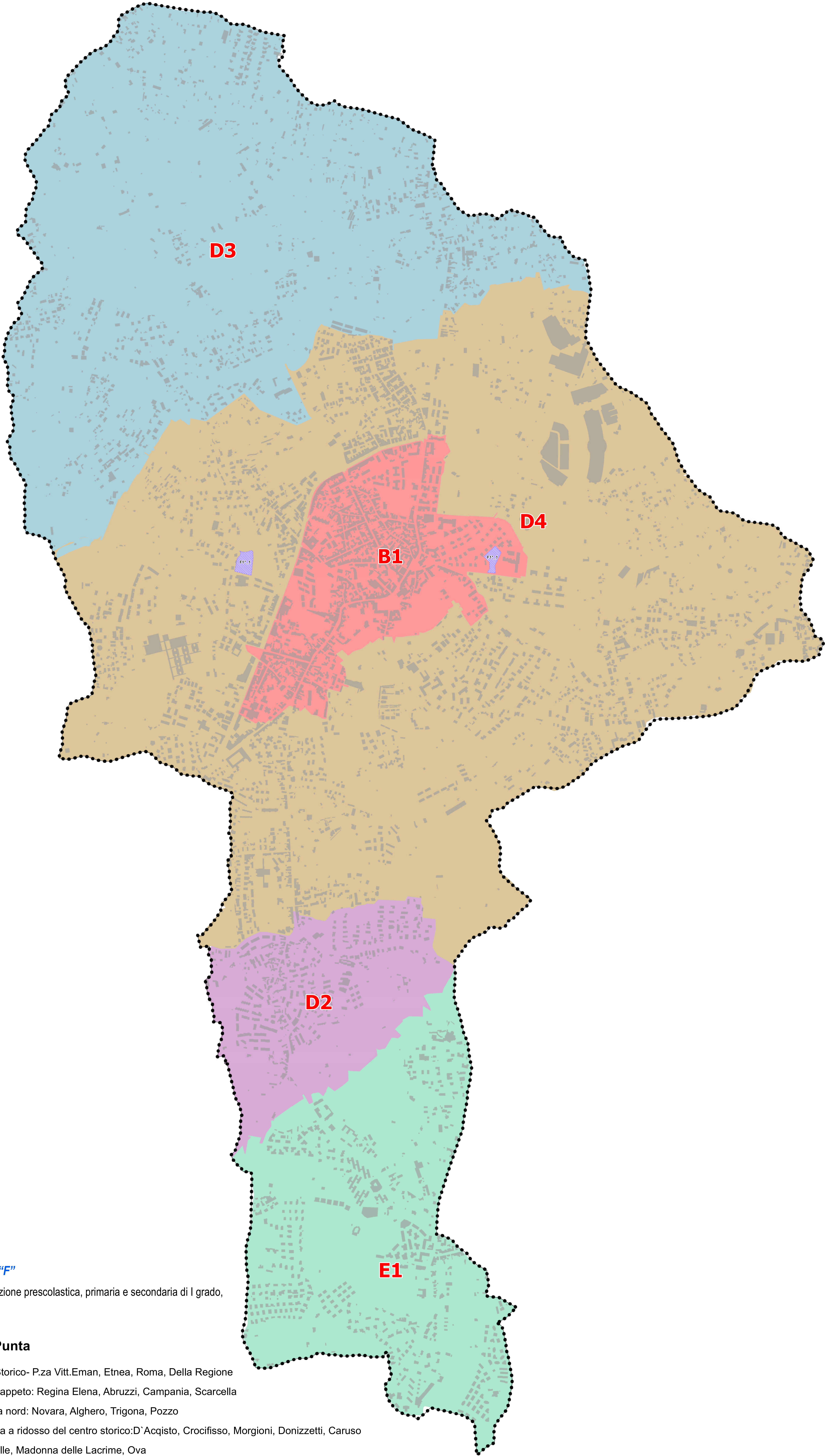
Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D'Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

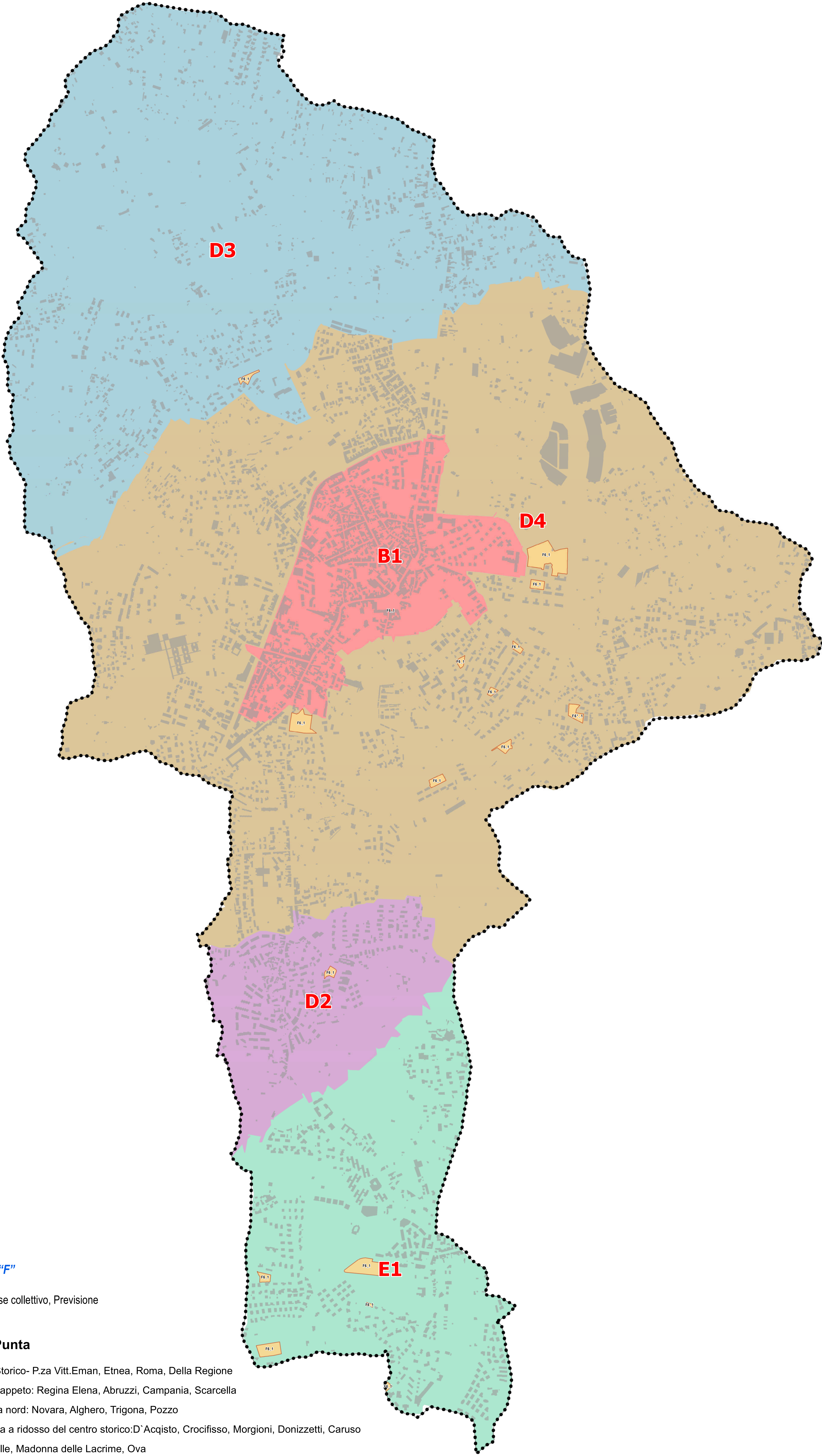
Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “F”

 ZN_F1_1, Attrezzature per l'Istruzione prescolastica, primaria e secondaria di I grado, Previsione

Zone OMI San Giovanni La Punta

-  Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
-  Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
-  Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
-  Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
-  Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “F”

ZN_F6_1, Attrezzature di interesse collettivo, Previsione

Zone OMI San Giovanni La Punta

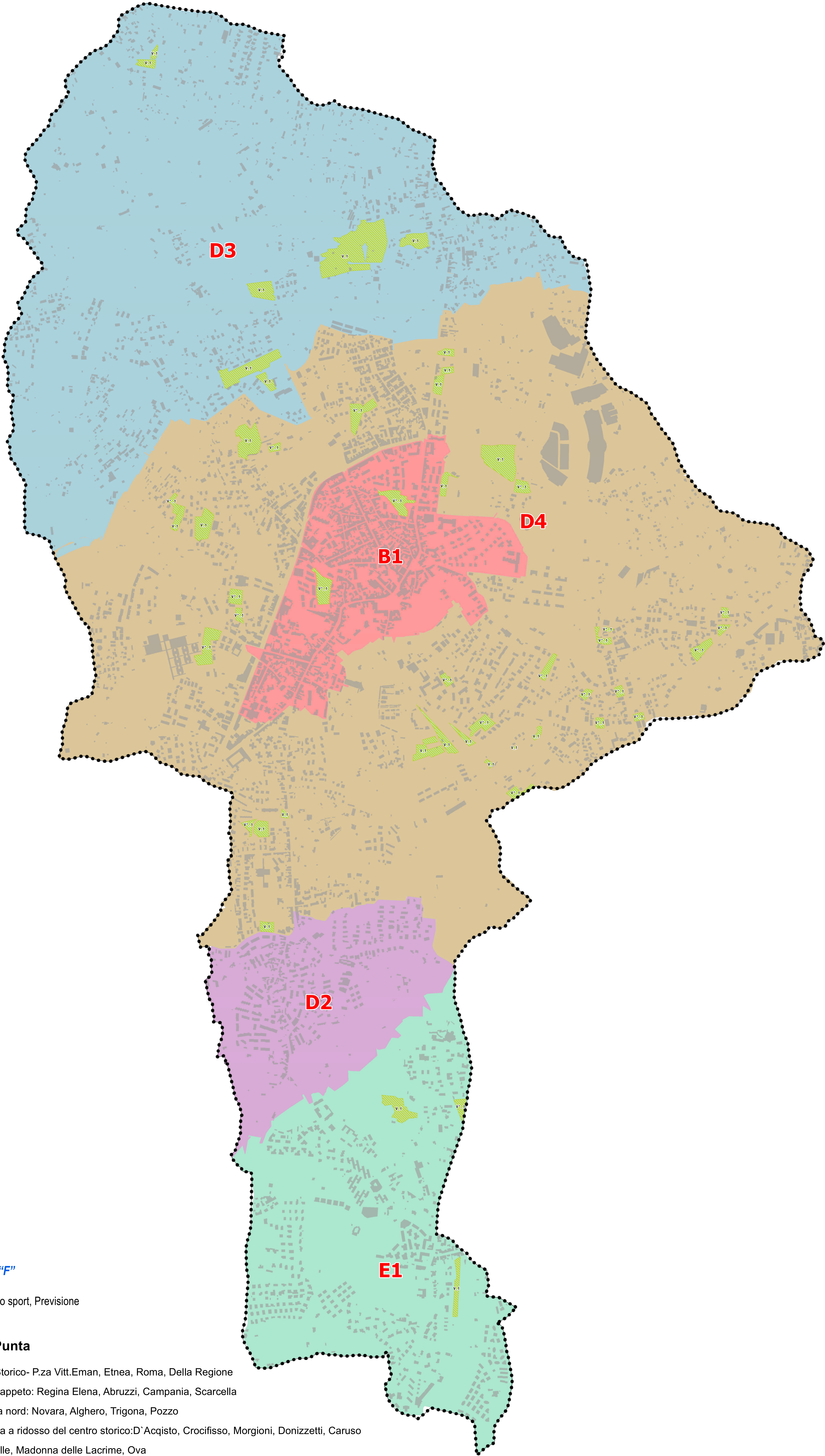
Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione

Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella

Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo

Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D'Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso

Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



Legenda

Zone Omogenee PRG

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA “F”

 ZN_V_1, Verde attrezzato e per lo sport, Previsione

- Zone OMI San Giovanni La Punta**
-  Zona OMI B1/ Centrale/Nucleo Storico- P.za Vitt.Eman, Etnea, Roma, Della Regione
 -  Zona OMI D2/ Periferica/Zona Trappeto: Regina Elena, Abruzzi, Campania, Scarcella
 -  Zona OMI D3 /Periferica/Periferia nord: Novara, Alghero, Trigona, Pozzo
 -  Zona OMI D4 /Periferica/ Periferia a ridosso del centro storico:D`Acqisto, Crocifisso, Morgioni, Donizzetti, Caruso
 -  Zona OMI E1 /Suburbana/Balatelle, Madonna delle Lacrime, Ova



COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

Città Metropolitana di Catania

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N°13 del 20-02-2026

Riferita alla Proposta N. 10 del 17-02-2026.

**Oggetto: IMU - AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE
EDIFICABILI E POTENZIALMENTE EDIFICABILI.**

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Attesto che la deliberazione di Giunta Municipale di cui in intestazione è pubblicata all'albo pretorio dal 23-02-2026 ove rimarrà per 15 gg. Consecutivi e, quindi, fino al 10-03-2026.

San Giovanni La Punta, 23-02-2026

Il Responsabile della Pubblicazione

Seminato Loredana

(Sottoscritto con firma digitale)