



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

*Giunta
Comunale*

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 22 Del 04-04-2014

Oggetto: VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ADEGUAMENTO.

L'anno duemilaquattordici il giorno quattro del mese di aprile alle ore 09:30, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per discutere degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Presiede FATTICIONI FILIPPO in qualità di SINDACO.

Dei componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

FATTICIONI FILIPPO	SINDACO	P
BOTTONI ALESSANDRO	ASSESSORE	P
BERNARDESCHI FABIANO	ASSESSORE	A
PARRINO SABINA	ASSESSORE	P
GIANNOTTI IVAN	ASSESSORE	P
MARIANELLI ALESSANDRA	ASSESSORE	P
CECCHINI ARIANNA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale DOTT. MAURIZIO SALVINI, incaricato della redazione del presente verbale.

Accertata la legalità del numero degli intervenuti, il Presidente dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate le proprie delibere:

- n 116 del 22.10.2009 con la quale il Comune, a seguito dell'approvazione del R.U. ha determinato i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili come individuate e classificate nell'Atto di Governo del Territorio;
- n 25 del 03.03.2011 di primo adeguamento di detti valori;
- n 23 del 12.04.2012 con la quale il Comune, ha aggiornato i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

Considerato che con delibera del Consiglio Comunale n 32 del 31.07.2013 è stata approvata una variante al Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) la quale dispone che " nel caso in cui il fabbricato inagibile o inabitabile sia oggetto di variazione catastale con attribuzione della categoria F, l'imposta sarà calcolata sul valore dell'area edificabile secondo la capacità volumetrica dell'immobile ".

Ritenuto di dover procedere ad una ricognizione di alcuni valori, ivi compreso quello dei fabbricati iscritti alla categoria catastale F, come evidenziato nella relazione predisposta allo scopo dal responsabile del 1° Settore Uso ed Assetto del Territorio, allegata alla presente deliberazione sotto la lett. B).

Visto il Decreto leg.vo 267/2000.

Dato atto che la relazione di stima allegata alla delibera n. 116/09 e di quella allegata alla presente deliberazione è stata redatta con riguardo al 5° comma dell'art. 5 del DLgs. 504/92.

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 dal Responsabile del Servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A).

Con votazione unanime resa e riscontrata nei termini e modi di legge;

DELIBERA

- 1) **Di adeguare, a far data dal 01.01.2014**, i valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili, come da prospetto riportato nella relazione tecnica allegata alla presente deliberazione sotto la lett. B) per farne parte integrante e sostanziale dando atto che nella relazione sono rilevabili i valori confermati, quelli variati, il valore dell'area fabbricabile dei fabbricati iscritti alla categoria catastale F e le macrocasistiche/situazioni particolari per le quali è previsto l'abbattimento ai fini del calcolo IMU.
- 2) **Di confermare** tutte le restanti determinazioni contenute nella delibera di G. C. richiamata in premessa n. 116/2009.
- 3) **Di dare atto** che i valori di riferimento delle aree edificabili sono determinati al fine di fornire indicazioni utili e necessarie al Servizio Tributi, come previsto dalla normativa vigente, per le azioni di controllo da parte dei contribuenti titolari di aree fabbricabili e per ridurre al massimo l'insorgenza di contenziosi.

Quindi con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile

*ai sensi dell'art 134, quarto comma, del D. Lgs. 267 del 18.08.2000
al fine di rendere più incisiva l'economicità e l'efficacia
dell'azione amministrativa a mezzo di un'accelerazione del procedimento.*

ALLEGATO A)

Pareri espressi ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000 sulla proposta di deliberazione di Giunta Comunale avente ad oggetto:

VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU). ADEGUAMENTO.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Settore Uso-Ass.Territorio, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi dell'art. 49 – primo comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000. Il presente parere ha la rilevanza prevista dalla legge.

Capannoli, lì 04-04-14

Il Responsabile del settore
f.to Arch. MARIA ANTONIETTA VOCINO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Responsabile del Settore Finanziario, vista la proposta di deliberazione in oggetto, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'art.49 – primo comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18.8.2000.

Capannoli, lì 04-04-14

Il Responsabile del settore
f.to RAG. ANTONELLA RICCI

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
f.to FATTICIONI FILIPPO

Il Segretario Comunale
f.to DOTT. MAURIZIO SALVINI

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Istruttore Amministrativo attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 18-04-2014 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

L'Istruttore Amministrativo
f.to Poggianti Monica

ATTESTATO DI CONFORMITA'

Il sottoscritto Responsabile del Settore Amministrativo attesta che la presente copia conforme all'originale depositato presso l'ufficio segreteria, rilasciata in carta libera per uso amministrativo.

Capannoli, 18-04-2014

Il Responsabile del Settore Amministrativo
f.to DOTT.SSA CLAUDIA ORLANDINI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data _____, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, in quanto sono trascorsi dieci giorni di pubblicazione e non sono state presentate opposizioni.

Capannoli, li _____

Il Segretario comunale
f.to DOTT. MAURIZIO SALVINI



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

Settore I : Uso ed Assetto del Territorio
Ufficio Urbanistica
Ufficio attività Edilizia

Tel. 0587/606671-72
Fax 0587/606690
e-mail urbanistica@comune.capannoli.pisa.it

ALLEGATO B

ADEGUAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2014

RELAZIONE TECNICA

Richiamata la relazione tecnica redatta in data 08/10/2009 che descrive aree fabbricabili individuate e classificate nel nuovo Regolamento Urbanistico ed individua la metodologia di calcolo per superfici territoriali, di seguito si riporta il prospetto riepilogativo dei valori delle aree fabbricabili dove sono indicati quelli oggetto di adeguamento.

Gli adeguamenti vengono proposti in base ad un "Osservatorio" di questo Ufficio, che segue più da vicino il mercato delle vendite immobiliari.

Inoltre la relazione riporta il valore dell'area fabbricabile da utilizzare per i fabbricati iscritti alla categoria catastale F e le macrocasistiche/situazioni particolari per le quali è previsto l'abbattimento ai fini del calcolo IMU.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO AREE EDIFICABILI

1) AMBITI DELLA VALORIZZAZIONE

Lotti di completamento zone residenziali con interventi di cucitura del tessuto edilizia di cat. A) UTOE Capannoli e UTOE Santo Pietro Belvedere con superficie inferiore e 1500 mq.-

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore adeguato nell'anno 2011	Valore per l'anno 2012, 2013 e 2014
<i>€ 120,00 a mq</i>	<i>€ 140,00 a mq</i>	<i>confermato</i>



Lotti di completamento zone residenziali con interventi di cucitura del tessuto edilizia **di cat. B)** UTOE Capannoli e UTOE Santo Pietro Belvedere con superficie inferiore e 1500 mq.-

	Valore stabilito per l'anno 2014
	<u>€ 105,00 a mq</u>

2) AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

2a) Ambiti Unitari di Progetto (AUP) soggetti a Lottizzazione, tessuti prevalenti residenziali e lotti di completamento con superficie > a 1500 mq.

	Valori stabiliti nell'anno 2009	Valori adeguati nell'anno 2011	Valori per anni 2012-2013-2014
<i>con If=1,00 e 1,1 per mq. di superficie territoriale</i>	€ 50,00	€ 60,00	<i>confermato</i>
<i>con If=1,2 per mq. di superficie territoriale</i>	€ 60,00	€ 80,00	<i>confermato</i>
<i>con If= 1,4 per mq. di superficie territoriale</i>	€ 70,00	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

I valori determinati per gli ambiti unitari di progetto soggetti a Piano di Lottizzazione sono applicabili nella fase antecedente alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione.

P.L. Via Mezzopiano approvato nell'anno 2012

convenzionato con il Comune e in attuazione **Valore 2012-2013-2014 € 130,00/mq.**

2b) Ambiti Unitari di Progetto (AUP) soggetti a Lottizzazione, tessuti prevalenti non residenziali



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

AUP 1.1 area produttiva all'ingresso Nord del Capoluogo destinata alle aziende già insediate nel PIP o nelle aree limitrofe che necessitano di potenziamento

	Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore per anni 2013-2014
<i>per mq. di superficie territoriale</i>	€ 25,00	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

AUP 1.2 P.I.P. 3 destinata alle attività produttive ex art. 27 Legge 865/71 soggetta a P.A. di iniziativa pubblica con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio

	Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anno 2011	Valore adeguato per anni 2012-2013-2014
<i>per mq. di superficie territoriale</i>	€ 18,00	<i>confermato</i>	€ 21,00

AUP 2.2 area produttiva strategica posta lungo la via provinciale del Commercio;

	Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore per anni 2013-2014
<i>per mq. di superficie territoriale</i>	€ 25,00	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

I valori sopra determinati sono applicabili nella fase antecedente alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione.

3) TESSUTI PREVALENTI NON RESIDENZIALI



3a) lotti di completamento zone produttive con interventi di cucitura del tessuto edilizio (solo UTOE Capannoli).

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore per l'anni 2013-2014
<i>€ 60,00 a mq</i>	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

3b) potenziamento centro rottamazione UTOE Capannoli

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore adeguato per anni 2013-2014
<i>€ 20,00 a mq</i>	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

3c) Deposito inerti e materiali di risulta UTOE Capannoli

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore adeguato per anni 2013-2014
<i>€ 20,00 a mq</i>	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

4) TESSUTI PER ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- Servizi e attrezzature di interesse generale

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore per anni 2013-2014
<i>€ 30,00 a mq</i>	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>



5) ZONE CON NORMATIVE SPECIALI DI AMBITO AGRICOLO RESIDUE DA P.R.G.

NS1 Località San Tommaso
(U.T.A. S. Pietro Belvedere)

Interventi edilizi residui da PRG a carattere turistico ricettivi di tipo rurale mc. 4100; lotto equivalente con $I_f = 2,0$ circa mq. 2050 - ;

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore adeguato nell' anno 2011	Valore per anni 2012-2013 -2014
<i>€ 40,00 a mq</i>	<i>€ 48,00 a mq</i>	<i>confermato</i>

NS3 Località Il Fornacione
(U.T.O.E. Capannoli)

Interventi edilizi ammessi mc. 17500 per ampliamento capannone produttivo; lotto equivalente con $I_f = 3,50$ circa mq. 5000 ;

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore per anni 2012-2013
<i>€ 50,00 a mq</i>	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

NS8 Tenuta Quarrata
(U.T.A. S. Pietro Belvedere)

Interventi edilizi ammessi mc. 1400 per potenziamento struttura esistente turistico ricettiva alberghiera, lotto equivalente con $I_f = 2,0$ circa mq. 700 -

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore adeguato nell' anno 2011-	Valore per anni 2012-2013-2014
<i>€ 40,00 a mq</i>	<i>€ 48,00 a mq</i>	<i>confermato</i>



DETERMINAZIONE VALORI PER UNITA' DI SUPERFICIE DELLE AREE FABBRICABILI RESIDUE DA P.R.G. (PL privati già convenzionati antecedentemente all'adozione del R.U.), PEEP e PIP

- Per lottizzazioni convenzionate con urbanizzazione I[^] fase conclusa e con possibilità di procedere all'edificazione dei lotti, il valore si applica sulla superficie fondiaria dei lotti

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore adeguato nell'anno 2011	Valore per anni 2012-2013-2014
<i>€ 150,00 a mq</i>	<i>€ 170,00 a mq</i>	<i>confermato</i>

- Per le altre aree di espansione convenzionate e con opere di urbanizzazione I[^] in atto, il valore si applica sulla superficie territoriale

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore adeguato nell'anno 2011-2	Valore per anni 2012-2013 -2014
<i>€ 50,00 a mq</i>	<i>€ 70,00 a mq</i>	<i>confermato</i>

- Ex D4/PL produttivo Il Fornacione (lotto edificabile con capannone in costruzione)

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore per anni 2013-2014
<i>€ 50,00 a mq</i>	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

- PEEP Capoluogo e Frazione di Santo Pietro Belvedere
Piani attuativi vigenti, zone non urbanizzate
L valore si applica sulla superficie territoriale

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni 2011-2012	Valore per anni 2013-2014
<i>€ 30,00 a mq</i>	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>



Il valore dei lotti edificabili verrà determinato in fase di bando.

- P.I.P. 1-2 valori lotti edificabili assegnati in proprietà riepilogo deliberazioni assunte:

Anno 2004 delibera G. C. n. 11/2004	€	36,00/mq
Anno 2005 delibera G. C. n. 40/2005	€	36,61/mq
Anno 2006 delibera G. C. n. 159/2007	€	38,80/mq
Anno 2007 delibera G. C. n. 193/2006	€	41,50/mq
Anno 2008 delibera G. C. n. 155/2008	€	43,95/mq
Anno 2011 delibera G. C. n. 27/2011	€	45,01/mq
Anno 2012 delibera G. C. n. 41/2011	€	47,45/mq
Anno 2013 delibera G. C. n. 61/2013	€	48,59/mq

(*) per l'anno 2014 il valore verrà determinato preventivamente all'approvazione del bilancio comunale;

P.I.P. 1-2 valori sub lotti edificabili assegnati in proprietà

Anno 2011 delibera G. C. n. 107/2011	Anni 2012-2013-2014	INVARIATO
Sub lotto a)	€	80,00/mq
Sub lotto b)	€	65,00/mq

Determinazione del valore dell'area fabbricabile per i fabbricati allo stato rudere o collabenti iscritti alla categoria catastale F:

viene assunto convenzionalmente un indice di fabbricabilità pari a 1,4 mc/mq; la superficie dell'area edificabile viene calcolata in relazione alla volumetria del fabbricato, ovvero dividendo il volume del fabbricato per 1,4 (per fabbricato di volume X la superficie del lotto edificabile è pari a X/1,4); per determinare il valore dell'area edificabile si moltiplica la superficie dell'area edificabile per i seguenti valori convenzionali:

- euro 90,00/mq per destinazioni riconducibili alle categorie catastali A
- euro 80,00/mq per destinazioni riconducibili alle categorie catastali B e C
- euro 50,00/mq per destinazioni riconducibili alle categorie catastali D ed E

La categoria catastale si deduce dalla destinazione d'uso antecedente all'iscrizione in catasto del fabbricato nella categoria F.

La destinazione d'uso è ricavabile dagli archivi comunali o (per fabbricati costruiti antecedentemente a tale archivio) dagli atti del Catasto, tramite ulteriore verifica sul luogo. Per casistiche o situazioni particolari dell'edificio collabente la determinazione dell'area fabbricabile verrà conteggiata dall'Ufficio Urbanistica.

Determinazione del valore dell'area fabbricabile per i fabbricati in corso di ristrutturazione:

Per i fabbricati in corso di ristrutturazione la determinazione dell'area fabbricabile verrà conteggiata dall'Ufficio Urbanistica in contraddittorio con il progettista incaricato, in relazione alla volumetria del fabbricato, alla destinazione d'uso e alla zona in cui essi ricadono.



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

**CASISTICHE PARTICOLARI, MACROCASISTICHE PER LE QUALI È
PREVISTO L'ABBATTIMENTO AI FINI DEL CALCOLO IMU:**

1) aree edificabili (ivi comprese quelle la cui determinazione è utilizzata per i fabbricati collabenti e dei fabbricati in corso di ristrutturazione) in pertinenza idraulica, con problematiche di natura geologica, idrogeologica, di carattere idraulico riconosciute dall'Ufficio Urbanistica Comunale previa presentazione di idonea documentazione, è previsto un abbattimento del valore pari al 30%.

Capannoli, li 03/04/2014



IL RESPONSABILE DEL SETTORE I
(Arch. Maria Antonietta Vocino)