



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione Numero 79 del 08/11/2017**

**OGGETTO: VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - PROVVEDIMENTI**

L'anno duemiladiciassette, il giorno otto del mese di Novembre, alle ore 11:00, presso la sede comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nei modi di legge.

Risultano rispettivamente presenti ed assenti:

CECCHINI ARIANNA	Sindaco	P
MARIANELLI ALESSANDRA	Assessore	P
GIANNOTTI IVAN	Assessore	P
MERLINI GIANLUCA	Assessore	P
PARRINO SABINA	Assessore	P

Presiede la seduta, Sindaco Arianna Cecchini.

Assiste alla riunione e ne cura la verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 267/2000, Il Segretario Comunale Dott. Maurizio Salvini.

Il Sindaco, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Si procede pertanto con l'esame della proposta di deliberazione riportata di seguito.

Ai fini della decisione la Giunta ha preso preliminarmente atto dei pareri resi ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs.267/2000 relativamente alla sotto riportata proposta di deliberazione; i pareri sono allegati alla presente deliberazione.

## 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;
- n 22 del 04.04.2014 con la quale il Comune ha provveduto a nuovo adeguamento;
- n 31 del 13.04.2016 con la quale il Comune ha confermato i valori;

**Dato atto** che a far data dal 01.01.2014, data dell'adeguamento ultimo operato ai valori venali minimi in comune commercio delle aree fabbricabili, detti valori non hanno subito variazioni meritevoli di nuova valutazione.

**Visto** il Decreto leg.vo 267/2000;

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

### DELIBERA

**1) Di confermare**, per le motivazioni indicate in premessa, i valori delle aree fabbricabili e le determinazioni contenuti nella delibera di G. C. richiamata in premessa n. 22 del 04.04.2014 come riportati nella relazione redatta dal Responsabile del I Settore in data 03/04/2014 che, per semplificazione, viene allegata alla presente deliberazione sotto la lett A);

**2) 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, a voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

### 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, l'efficacia e l'efficienza*

*dell'azione amministrativa a mezzo di un'accelerazione del procedimento.*

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco  
Arianna Cecchini / ArubaPEC S.p.A.

Il Segretario Comunale  
Dott. Maurizio Salvini/ ArubaPEC S.p.A.



# 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

### 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
€ 120,00 a mq	€ 140,00 a mq	confermato



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.-

	<b>Valore stabilito per l'anno 2014</b>
	<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.

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



**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).

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

3b) potenziamento centro rottamazione UTOE Capannoli

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

3c) Deposito inerti e materiali di risulta UTOE Capannoli

<b>Valore stabilito nell'anno 2009</b>	<b>Valore per anni 2011-2012</b>	<b>Valore adeguato per anni 2013-2014</b>
<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

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

**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
€ 50,00 a mq	confermato	confermato

**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
€ 40,00 a mq	€ 48,00 a mq	confermato



**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<sup>^</sup> fase conclusa e con possibilità di procedere all'edificazione dei lotti, il valore si applica sulla superficie fondiaria dei lotti

<b>Valore stabilito nell'anno 2009</b>	<b>Valore adeguato nell'anno 2011</b>	<b>Valore per anni 2012-2013-2014</b>
<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<sup>^</sup> in atto, il valore si applica sulla superficie territoriale

<b>Valore stabilito nell'anno 2009</b>	<b>Valore adeguato nell'anno 2011-2</b>	<b>Valore per anni 2012-2013 -2014</b>
<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)

<b>Valore stabilito nell'anno 2009</b>	<b>Valore per anni 2011-2012</b>	<b>Valore per anni 2013-2014</b>
<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

<b>Valore stabilito nell'anno 2009</b>	<b>Valore per anni 2011-2012</b>	<b>Valore per anni 2013-2014</b>
<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.

**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)

P.I.P. 1-2 valori lotti edificabili assegnati in proprietà riepilogo deliberazioni assunte dopo il 2013:

- Anno 2014 delibera G. C. n. 61/2013	€	50,00/mq
- Anno 2015 delibera G. C. n. 47/2015	€	50,55/mq
- Anno 2016 delibera G. C. n. 39/2016	€	50,50/mq
- Anno 2017 delibera G. C. n. 8/2017	€	51,00/mq

Capannoli 26 Ottobre 2017



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