



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

56036 Palaia - Piazza della Repubblica n° 56
P.I. 00373580505
Tel. 0587/62141 - Fax 0587/622539
<http://www.altavaldera.it>

UFFICIO SEGRETERIA

Prot. n. 2143- 5/3/13

Palaia, li 28/04/2014

Unione Valdera
Polo Alta Valdera
UFFICIO TRIBUTI
Via De Chirico
PECCIOLI (PI)

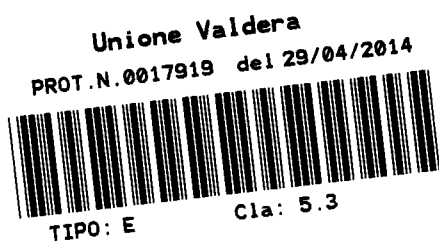
OGGETTO: trasmissione delibera.

Si trasmette la deliberazione di G.M. n. 12 del 28/03/2014 avente oggetto "**IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO E MODIFICA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2014**" per gli adempimenti di competenza.

Cordiali saluti.



istruttore dell'ufficio segreteria
Fornai Valeria







COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

Numero 12 Del 28-03-2014

**Oggetto: IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - APPROVAZIONE
AGGIORNAMENTO E MODIFICA DEL VALORE DELLE AREE
FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE PER
L'ANNO 2014**

L'anno duemilaquattordici il giorno ventotto del mese di marzo alle ore 10:00, nel civico palazzo, si è riunita la Giunta Municipale, convocata nei modi di legge.

Dei Signori componenti della Giunta Municipale di questo Comune:

FALCHI ALBERTO	Sindaco	P
LATINI GABRIELE	Vice Sindaco	A
TADDEI ROBERTO	Assessore	A
CORTOPASSI GIANPAOLA	Assessore	P
BAGNOLI TEBALDO	Assessore	P
DI CESARE MICHELE	Assessore Esterno	P

ne risultano presenti n. 4 e assenti n. 2.

Assiste all'adunanza il Segretario Com.le, Dr. SALVINI MAURIZIO.

Riscontrato il numero legale degli intervenuti, il Sindaco FALCHI ALBERTO, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA MUNICIPALE

VISTE le deliberazioni di Giunta Municipale n. 79 del 03/07/2006, n° 42 del 16/04/2007 e n° 22 del 04/03/2011 aventi ad oggetto “IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (I.C.I.) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE”;

VISTO il D.Lgs. 30.12.1992 n° 504 e successive modificazioni ed integrazioni, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (I.C.I.) e che continua ad applicarsi anche per l'IMU nella parte richiamata espressamente dal D.Lgs. n. 23/2011 e dal D.L. 201/2011, che prevede, tra i vari presupposti d'imposta, il possesso di aree fabbricabili;

VISTO a tal fine l'art. 7 del vigente Regolamento per l'applicazione dell'IMU, sulla base del quale l'Amministrazione, con specifico provvedimento, può determinare, periodicamente per zone omogenee, i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio del Comune, non procedendo ad accertamento del loro maggiore valore nel caso in cui l'imposta dovuta, per le predette aree, risulti versata sulla base di valori non inferiori a quelli stabiliti con il provvedimento citato, secondo criteri improntati alla riduzione del contenzioso tributario;

CONSIDERATO che con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 29.07.2013 è stata approvata una variante al Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria (IMU) la quale dispone, all'art. 11, 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”*;

CONSIDERATO che nella suddetta delibera di Giunta Comunale n. 33 del 29.07.2013 non viene individuato il valore dell'area da applicare nel caso in cui un fabbricato ascritto al categoria catastale “F”;

CONSIDERATO che risulta necessario stabilire alcune riduzioni su particolari situazioni non considerati nella precedente delibera di G.M. 22/11;

RITENUTO di dover provvedere a rideterminare i valori delle aree che sono effettivamente utilizzabili ai fini edificatori secondo il Regolamento Urbanistico a far data del 01.01.2014;

VISTO il vigente P.R.G.;

VISTI i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili e l'attuale andamento del mercato;

VISTA la relazione redatta dal responsabile del Servizio Urbanistica, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO che compete alla Giunta Comunale determinare i valori delle aree fabbricabili, anche con possibilità di modificarli periodicamente, con specifica deliberazione;

RITENUTO, assumere, ai fini della individuazione delle citate aree le zone individuate dal P.R.G. e successive varianti;

DELIBERA DI GIUNTA n.12 del 28-03-2014 Comune di Palaia

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

VISTI i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali – TUEL ”;

Con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

1. Le ragioni specificate nella premessa sono parte integrante del presente atto;
2. Di approvare, per l'anno 2014, l'aggiornamento/modifica del valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili site nel territorio comunale, come individuate nel P.R.G. vigente, secondo quanto indicato nella relazione redatta dal responsabile del Servizio Urbanistica, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A;
3. Di dare atto che i valori di riferimento delle aree fabbricabili sono determinati al fine di fornire indicazioni utili e necessarie al Servizio Tributi per porre in essere, come previsto dalla normativa vigente, le azioni di controllo per i contribuenti titolari di aree fabbricabili e ridurre al massimo l’insorgere di contenzioso;
4. Di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime, immediatamente eseguibile.

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI G.M. Numero 12 Del 28-03-2014

OGGETTO : IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - APPROVAZIONE AGGIORNAMENTO E MODIFICA DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI PRESENTI SUL TERRITORIO COMUNALE PER L'ANNO 2014

PARERE TECNICO

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica dell'atto : **Favorevole**, per quanto di competenza.
(Parere espresso ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000).

Data: 28-03-2014

Il Responsabile del servizio
F.to **BORSACCHI MICHELE**

PARERE CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime il seguente parere in ordine alla regolarità contabile dell'atto : **Favorevole**, per quanto di competenza.

Data: 28-03-2014

Il Responsabile del servizio
F.to **CITI NADIA**



COMUNE DI PALAIA
Provincia di Pisa
Palaia - Piazza della Repubblica n° 56

Servizio Urbanistica

Palaia 28/03/2014

Oggetto: determinazione valori medi aree edificabili per l'anno 2014.

RELAZIONE TECNICA

Con riferimento alle varie tipologie di aree fabbricabili presenti sul vigente P.R.G. - Regolamento Urbanistico approvato, vengono determinati, ai sensi del Regolamento Comunale per l'applicazione dell'IMU, i nuovi valori medi per l'anno 2014, di seguito riportati per zone omogenee.

METODOLOGIA GENERALE DI CALCOLO

Se si considera 100 la capacità edificatoria "libera", essa deve essere rapportata alla superficie edificabile fondiaria (superficie territoriale, sottratta la superficie degli standards urbanistici individuati dal R.U. per spazi pubblici).

Difatti nella fattispecie degli ambiti soggetti a Piano Attuativo (lottizzazione) il valore di mercato viene diversificato nelle due fasi principali :

- 1 prima dell'urbanizzazione;
- 2 dopo l'urbanizzazione.

Nella prima fase è considerata l'intera superficie territoriale, nella seconda fase (coincidente con la possibilità di presentare le richieste di Permesso di Costruire) verrà considerata la superficie dei lotti edificabili (sup. fondiaria).

Per gli ambiti della trasformazione a scopo prevalentemente residenziale i parametri edilizio-urbanistici sono simili, il tipo di attuazione del comparto viene diversificato (intervento diretto o piano attuativo).

Per gli ambiti della valorizzazione e qualificazione degli insediamenti esistenti destinati al completamento zone residenziali sono stati definiti due diversi parametri edilizio-urbanistici in base alle dimensioni dei lotti (maggiore o minore di 1.500 mq.).

In generale il criterio di valutazione deve tener conto di situazioni vincolistiche variegata e scarsamente uniformi, sia in termini di opere al contorno per rendere le aree effettivamente edificabili sia per le parcellizzazioni delle proprietà che non consentono una programmazione univoca e certa di trasformazione edilizia.

Queste situazioni concorrono a determinare svalutazioni dell'appetibilità dell'area e del valore commerciale fino a raggiungere il 20- 30 % del valore nominale.

Viene inoltre diversificato il valore in base all'ubicazione sul territorio delle aree in funzione delle varie UTOE.

DETERMINAZIONE VALORI SECONDO LE CLASSIFICAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

La metodologia per la determinazione dei valori avviene attraverso una stima sintetico-comparativa dei valori di mercato delle aree edificabili presenti sul territorio comunale.

Così come previsto dall'art. 5, comma 5, del D.lgs. 504/1992 *“Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell’anno di imposizione 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”*

I valori considerati per tale stima, oltre alla valutazione dei parametri sopra citati, sono stati reperiti anche attraverso le seguenti fonti:

- numero delle compravendite e valori denunciati e accertati negli ultimi anni 2007-2014;
- Indagine presso studi professionali della zona;

Regolamento Urbanistico APPROVATO (valori espressi in €/mq.)

UTOE DI FONDOVALLE (FORCOLI – BACCANELLA - MONTANELLI)

ZONA	2011
Tessuti urbani consolidati (art. 66 N.T.A.) con superficie inferiore a mq. 1.500	100,00
Tessuti urbani consolidati (art. 66 N.T.A.) con superficie superiore a mq. 1.500	90,00
Ambiti unitari di progetto (NE – R) ad attuazione diretta	75,00
Ambiti unitari di progetto (NE – R) soggetti a piano attuativo prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione (superficie territoriale)	60,00
Ambiti unitari di progetto (NE – R) soggetti a piano attuativo con opere di urbanizzazione già eseguite (superficie fondiaria singoli lotti)	100,00
Ambiti residenziali sottoposti a P.A. vigenti prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione (superficie territoriale)	65,00
Ambiti residenziali sottoposti a P.A. vigenti con opere di urbanizzazione già eseguite (superficie fondiaria singoli lotti)	100,00
Servizi e attrezzature di uso pubblico (S1)	15,00
Servizi e attrezzature di uso pubblico (S3)	10,00
Zone Mista (M4)	100,00
P.I.P.	15,00
P.I.P. - Lotti assegnati (il valore più alto è riferito ai lotti lungo la strada provinciale)	35,50 31,00

UTOE DI COLLINA (MONTECHIARI – PALAIA – PARTINO – GELLO – COLLEOLI – VILLA SALETTA – SAN GERVASIO – MONTEFOSCOLI) e UTOE DI CHIECINELLA

ZONA	ANNO 2011
Tessuti urbani consolidati (art. 66 N.T.A.) con superficie inferiore a mq. 1.500	95,00
Tessuti urbani consolidati (art. 66 N.T.A.) con superficie superiore a mq. 1.500	90,00
Ambiti unitari di progetto (NE – R) ad attuazione diretta	70,00
Ambiti unitari di progetto (NE – R) soggetti a piano attuativo prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione (superficie territoriale)	55,00
Ambiti unitari di progetto (NE – R) soggetti a piano attuativo con opere di urbanizzazione già eseguite (superficie fondiaria singoli lotti)	95,00
ZnsEMontechiari	30,00
ZnsECapannacce Turistico/ricettivo di tipo rurale	1,50
Zns1 Villa Saletta Turistico/ricettivo	30,00
Piano attuativo Collina Tempestini Turistico/ricettivo/residenziale	10,00

ALTRI CASI

- 1) Per i fabbricati allo stato di rudere ed i fabbricati collabenti (categoria catastale F) e i fabbricati in corso di ristrutturazione, nel caso in cui il R.U. preveda la possibilità di ricostruzione degli immobili in questione, l'indice di fabbricabilità viene convenzionalmente fissato in 1,5 mc/mq. e conseguentemente, la superficie dell'area edificabile viene calcolata in relazione alla volumetria complessiva del fabbricato ricostruibile (dividendo quindi il volume del fabbricato per 1,5): la superficie ricavata sarà moltiplicata per il valore convenzionale di € 100,00/mq. ottenendo così il valore dell'area edificabile;
- 2) Per le aree individuate come "Aree non pianificate", in conseguenza della decadenza delle previsioni di pianificazione ai sensi dell'articolo 63 della legge regionale n. 1/2005, si applica una riduzione del 30% del valore venale minimo della classificazione di zona precedente alla decadenza;
- 3) Per le aree edificabili adiacenti e/o a servizio di edifici già esistenti, di fatto non edificabili in quanto destinate a viabilità privata di accesso, servitù di passo, cortili, parcheggi ancorchè condominiali quando non siano accampionate al Catasto Urbano, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari all'80% ;
- 4) Per aree edificabili di superficie inferiore al lotto minimo edificabile secondo le indicazioni del vigente regolamento urbanistico (art. 66 NTA del R.U.), o di ridottissime dimensioni con caratteristica di reliquato, o aree intercluse prive di accesso carrabile, è previsto un abbattimento sul valore deliberato pari al 30% .

CONCLUSIONI

La presente relazione non può ritenersi esaustiva della casistica in tema di determinazione del valore venale immobiliare delle aree che, per loro natura, morfologia e altro o possono avere caratteristiche peculiari da valutare caso per caso. Il quadro di riferimento delineato potrà essere sviluppato e approfondito secondo le esigenze dei Servizi e Uffici interessati e/o dal cittadino contribuente che presenti stima particolareggiata.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(f.to Arch. Michele Borsacchi)

11/11/11
11/11/11
11/11/11
11/11/11
11/11/11

Verbale fatto, letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to FALCHI ALBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. SALVINI MAURIZIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si dichiara che la presente deliberazione è stata pubblicata per copia all'Albo Comunale il giorno 09-04-2014 e vi è rimasta per 15 giorni consecutivi fino al 24-04-2014

Palaia, li 25-04-2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. SALVINI MAURIZIO

Per copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Palaia, li 9-04-2014



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. SALVINI MAURIZIO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

- Dichiarata **immediatamente eseguibile** con le modalità previste dall'art.134, comma 4 della legge n.267/00.

Palaia, li 9-04-2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. SALVINI MAURIZIO
