



Comune di Capannoli

Provincia di Pisa

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione Numero 55 del 31/05/2018

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

L'anno duemiladiciotto, il giorno trentuno del mese di Maggio, alle ore 17:30, 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

Premesso che:

- l'art. 2, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 504/92 dispone che 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 per pubblica utilità;
- l'art. 5, comma 5, del sopra citato D.Lgs. prevede che la base imponibile per il calcolo dell'IMU per le aree fabbricabili é costituita dal valore venale in comune commercio al 1^a 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 urbanizzazione del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- l'art. 5, comma 6, del sopra menzionato D.Lgs. n. 504/92 stabilisce che, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della L. 457/1978, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera;
- l'art. 36, comma 2 del DL. n. 223/06, ha interpretato il sopra menzionato art. 2, comma 1, lett. b), del D.Lgs. n. 504/92, precisando che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;

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 ad un nuovo adeguamento;
- n 31 del 13.04.2016 con la quale il Comune ha confermato i valori;
- n 79 dell' 08.11.2017 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, alcuni valori hanno subito variazioni meritevoli di nuova valutazione (in particolare per una UTOE produttiva strategica, per una zona produttiva destinata alle aziende già insediate nel PIP e per le zone destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale) e che per alcune zone è necessario un adeguamento per avvenute edificazioni che ne hanno ridotto la capacità.

Visto il Decreto leg.vo 267/2000;

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

DELIBERA

1) Di approvare, per le motivazioni indicate in premessa, la relazione redatta dal Responsabile del I Settore in data 22/05/2018 che viene allegata alla presente deliberazione sotto la lett A) per farne parte integrante e sostanziale che riporta i valori delle aree edificabili anno 2018 oltre alle casistiche particolari e alle macro casistiche per le quali è previsto l'abbattimento ai fini del calcolo IMU.

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 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.*

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

Area: Settore I Uso ed assetto del Territorio
Servizio: Ufficio Urbanistica

OGGETTO :

Parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'Art.49 del D.Lgs. 267/2000 sulla Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 29/05/2018 ad oggetto:

“VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - PROVVEDIMENTI” .

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto specificata, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

Capannoli, 29/05/2018

Responsabile
Vocino Maria antonietta / ArubaPEC S.p.A.



Comune di Capannoli
Provincia di Pisa

Area: Settore I Uso ed assetto del Territorio
Servizio: Ufficio Urbanistica

OGGETTO :

**Parere di regolarità contabile espresso ai sensi dell'Art.49 del D.Lgs. 267/2000 sulla
Proposta di Deliberazione della Giunta Comunale n. 62 del 29/05/2018 ad oggetto:**

**“VALORE VENALE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA
(IMU) - PROVVEDIMENTI” .**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto specificata, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Decreto Legislativo n°267 del 18/08/2000.

Capannoli, 30/05/2018

Responsabile
Ricci Antonella / 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 A)

ADEGUAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI ANNO 2018

RELAZIONE TECNICA

Richiamata la prima 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 macro casistiche/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 2018
<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 nell'anno 2014	Valore per l'anno 2018
<i>€ 105,00 a mq</i>	<i>confermato</i>

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	Valore per l'anno 2018
<i>con If =1,00 e 1,1 per mq. di superficie territoriale</i>	<i>€ 50,00</i>	<i>€ 60,00</i>	<i>confermato</i>
<i>con If =1,2 per mq. di superficie territoriale</i>	<i>€ 60,00</i>	<i>€ 80,00</i>	<i>confermato</i>
<i>con If = 1,4 per mq. di superficie territoriale</i>	<i>€ 70,00</i>	<i>confermato</i>	<i>confermato</i>

I valori determinati per gli ambiti unitari di progetto soggetti a Piano di Lottizzazione e/o a permesso di costruire convenzionato sono applicabili nella fase antecedente alla convenzione e realizzazione degli interventi di urbanizzazione che consentono l'edificabilità; dopodichè solo per la superficie dei lotti edificabili verrà applicato il valore di € 130,00/mq;

in presenza di convenzioni che consentono l'urbanizzazione e l'edificazione a comparti si utilizzerà la regola del passaggio da valore iniziale e quello di € 130,00/mq per lotti funzionali via via attuati.

P.L. Via Mezzopiano approvato nell'anno 2012

convenzionato con il Comune e in attuazione Valore confermato per l'anno 2018 per il lotto da edificare € 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 successivi	Valore per anno 2018
<i>per mq. di superficie territoriale</i>	€ 25,00	<i>confermato</i>	<u>€ 21,00</u>

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 adeguato nell'anno 2012	Valore anno 2018-
<i>per mq. di superficie territoriale</i>	€ 18,00	<u>€ 21,00</u>	<i>confermato</i>

I valori sopra determinati sono applicabili nella fase antecedente alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione; dopodichè per i lotti edificabili verrà stabilito il valore fra lottizzante e Amministrazione comunale.

in presenza di convenzioni che consentono l'urbanizzazione e l'edificazione a comparti si utilizzerà la regola del passaggio da valore iniziale e quello di € 130,00/mq per lotti funzionali via via attuati.

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

	Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni successivi	Valore per anno 2018-
<i>per mq. di superficie territoriale</i>	€ 25,00	<i>confermato</i>	€ 18,00

I valori sopra determinati sono applicabili nella fase antecedente alla realizzazione degli

interventi di urbanizzazione; dopodichè per i lotti edificabili verrà stabilito il valore fra lottizzante e Amministrazione comunale.

in presenza di convenzioni che consentono l'urbanizzazione e l'edificazione a comparti si utilizzerà la regola del passaggio da valore iniziale e quello di € 130,00/mq per lotti funzionali via via attuati.

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 successivi anni	Valore per l'anno 2018-
<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 successivi anni	Valore per anno 2018
<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 successivi anni	Valore adeguato per anno 2018
<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 (art 15 NTA del R.U.)

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni successivi	Valore per anno 2018-
€ 30,00 a mq	confermato	€ 25,00 a mq

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;

Rimane in capo alla proprietà di comunicare al servizio Tributi variazioni di superficie del lotto equivalente a seguito di saturazione parziale o totale tramite interventi edilizi costruttivi.

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore adeguato nell' anno 2011	Valore per anno 2018
€ 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 successivi	Costruzioni ultimate
€ 50,00 a mq	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 –

Rimane in capo alla proprietà di comunicare al servizio Tributi variazioni di superficie del lotto equivalente a seguito di saturazione parziale o totale tramite interventi edilizi costruttivi.

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^a 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 anno 2018
€ 150,00 a mq	€ 170,00 a mq	confermato

Per le altre aree di espansione convenzionate e con opere di urbanizzazione 1^a in atto, il valore si applica sulla superficie territoriale

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore adeguato nell'anno 2011	Esaurite
€ 50,00 a mq	€ 70,00 a mq	-----

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

Valore stabilito nell'anno 2009	Valore per anni successivi	Costruzione Ultimata
€ 50,00 a mq	confermato	-----

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 successivi	Valore per anno 2018
€ 30,00 a mq	confermato	confermato

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
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
Anno 2018 delibera G. C. n. 20/2017	€	51,50/mq

P.I.P. 1-2 valori sub lotti edificabili assegnati/da assegnare in proprietà:

Anno 2011 delibera G. C. n. 107/2011	Anni successivi	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 E 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 fino al 30%.

Capannoli, 22/05/2018

IL RESPONSABILE DEL SETTORE I

(Arch. Maria Antonietta Vocino)