

**COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE**

(Provincia di Pistoia)  
C.F. - P.I. 00185430477

**ORIGINALE**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**NUM. 71 DEL 30-05-2015**

**Oggetto : MODIFICA DELLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL' IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (I.M.U.) E AGGIORNAMENTO VALORI PER L'ANNO 2015**

L'anno 2015, il giorno 30 del mese di Maggio, alle ore 09:00, nel PALAZZO COMUNALE DI CASALGUIDI, la Giunta Comunale si è riunita alla presenza dei Signori:

<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
MUNGAI EUGENIO PATRIZIO QUERCI SIMONA SPINELLI GIANFRANCO FEDI DANIELE	SANTUCCI LUCA

Assegnati n.	5	Presenti n.	4
In carica	5	Assenti	1

Risulta che gli intervenuti sono in numero legale

Presiede il Sig. Eugenio Patrizio MUNGAI nella sua qualità di Sindaco

Partecipa il [Dott. Fernando FRANCIONE](#) in qualità di Segretario Comunale, il quale provvede alla redazione del presente verbale

**LA GIUNTA COMUNALE**

Viste le seguenti Delibere di Giunta Comunale:-

- n. 95 del 08/09/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili*";
- n. 117 del del 05/12/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili – modifica alla Delibera G.C. n. 95 del 08/09/2001*";
- n. 77 del 28/06/2011 inerente "*Criteri di stima ai fini I.C.I. Sulle aree edificabili delle zone P.U.C. (Progetto Unitario Concordato) di Regolamento Urbanistico*";

Preso atto delle relative annuali determinazioni di aggiornamento dei valori delle aree conseguenti alle variazioni ISTAT;

Considerato:-

-che il Comune di Serravalle Pistoiese ha adottato l'8 aprile 2015, con Delibera n. 14, la Variante Organica al Regolamento Urbanistico, attualmente in regime di salvaguardia col precedente R.U.;

-che la zonizzazione prevista dal nuovo RU risulta in parte modificata rispetto a quella del precedente, per quanto riguarda le aree a edificazione residenziale.

-che, in particolare, sono indicate le seguenti zone di intervento di nuova edificazione o similari:-

- ID – interventi diretti* identificati in cartografia che presentano una scheda intervento nella quale sono specificati i parametri massimi;
- PUC – interventi diretti convenzionati*, ove si realizzano opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale di oneri di urbanizzazione primaria e si edifica tramite scheda specifica dove sono indicati i parametri massimi;

-che, oltre alle aree di cui sopra ne sono individuate altre a destinazione residenziale assoggettabili all'IMU vista la potenzialità edificatoria prevista su di esse, le cosiddette *RQ*, e *RF* individuate e disciplinate singolarmente nelle disposizioni Normative, che sono assimilabili alle nuove costruzioni; che sono state inoltre individuate alcune aree denominate *ATD – Aree a Trasformazione Differita*, che sono le zone suscettibili di nuove urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale, nei tempi successivi di validità del Regolamento Urbanistico;

-che per quanto riguarda le *zone C (lottizzazioni residenziali)*, *D (industriali ed artigianali)*, *T (turistico ricettive, sportive, ricreative etc.)*, *impianti di servizio e Commerciali*, i parametri edificatori sono rimasti invariati rispetto al precedente RU;

-che sono latenti alcuni progetti su lotti edificabili eseguiti sul precedente RU, ma con lavori non ancora completati, per i quali si continuano ad applicare i criteri stabiliti con le Delibere di cui in premessa e relative rivalutazioni ISTAT,

Vista la *PROPOSTA DI MODIFICA DELLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.*, redatta dall'Area Pianificazione Territoriale e S.U.E. ed allegata alla presente quale parte integrante;

Preso atto che tale proposta stabilisce i criteri di valutazione delle aree di nuova identificazione e la rivalutazione ISTAT per l'anno corrente dei valori delle aree che sono rimaste invariate, il tutto riassunto in apposita tabella in calce;

Che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Funzionario, secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il D. Legs. 18.08.2000 nr. 267;

Acquisiti i pareri previsti dall'art. 49 del citato D.Legs. nr. 267/2000;

Con voti unanimi resi in forma palese;

### **DELIBERA**

DI FAR PROPRIA la proposta di modifica della stima delle aree fabbricabili ai fini I.M.U. Redatta dall'Area Pianificazione Territoriale e S.U.E. ed allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;

DI APPROVARE le nuove tabelle dei valori di stima delle aree fabbricabili con i valori aggiornati per l'anno 2015, allegate in calce alla stessa proposta di cui sopra;

DI PRENDERE ATTO che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Funzionario, secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre;

DI INCARICARE il servizio Tributi di dare applicazione alla presente Delibera, per tutti gli atti di competenza inerenti alle funzioni di controllo e accertamento per l'Imposta Municipale Unica.

Con successiva votazione palese unanime, la presente deliberazione è dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, c.4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Eugenio Patrizio MUNGAI

Il Segretario Comunale  
Dott. Fernando FRANZIONE

**ALLEGATO ALLA DELIBERA GIUNTA COMUNALE N. 71 DEL 30/05/2015****PROPOSTA DI MODIFICA DELLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.****a seguito della adozione della Variante Organica al Regolamento Urbanistico (RU)****PREMESSA**

Il Comune di Serravalle Pistoiese ha stabilito i criteri di valutazione delle aree edificabili con Delibera G.C. n. 95 del 08/09/2001, G.C. 117 del 05/12/2001 e successivamente, per quanto riguarda le zone identificate come PUC con Delibera G.C. n. 77 del 28/06/2011 e con le relative annuali determinazioni di aggiornamento dei valori delle aree conseguenti alle variazioni ISTAT.

Il Comune ha adottato l'8 aprile 2015 la Variante Organica al Regolamento Urbanistico, attualmente in regime di salvaguardia col precedente RU.

La zonizzazione operata dal nuovo RU risulta modificata rispetto a quella del precedente, per quanto riguarda le aree a edificazione residenziale.

In particolare, ai fini IMU sono indicate le seguenti zone di intervento di nuova edificazione o similari:-

*ID – interventi diretti* identificati in cartografia che presentano una scheda intervento nella quale sono specificati i parametri massimi

*PUC – interventi diretti convenzionati*, ove si realizzano opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale di oneri di urbanizzazione primaria e si edifica tramite scheda specifica dove sono indicati i parametri massimi.

Per quanto riguarda le zone *C (lottizzazioni residenziali)*, *D (industriali ed artigianali)*, *T (turistico ricettive, sportive, ricreative etc..)* impianti di servizio e *Commerciali*, i parametri edificatori sono rimasti invariati rispetto al precedente RU.

Oltre alle aree di cui sopra ne sono individuate altre a destinazione residenziale assoggettabili all'IMU vista la potenzialità edificatoria prevista su di esse, le cosiddette *RQ*, e *RF* individuate e disciplinate singolarmente nelle disposizioni Normative, che sono assimilabili alle nuove costruzioni e le aree *ATD – Aree a Trasformazione Differita*.

L'art. 2 del D. Lgs. N. 504 del 30.12.1992 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".

Lo stesso articolo chiarisce 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.

**CRITERIO PER LA STIMA DEL VALORE ATTUALE DELLE AREE**

Ai fini della presente valutazione si assimilano le zone o fasce che L'Agenzia del Territorio, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. – (un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, ha individuato per il Comune di Serravalle Pistoiese), alle varie UTOE del Piano Strutturale, che sono le Unità Territoriali Omogenee Elementari, nelle quali è diviso il territorio comunale:-

UTOE 1 (Masotti Ponte di Serravalle) codice di zona O.M.I. B1

## UTOE 2 (Casalguidi Cantagrillo) codice di zona O.M.I. E1

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio di cui al punto precedente si adotta come criterio a livello generale alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto sintetico-comparativo a costo di trasformazione; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Per la determinazione del Valore Venale 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., (ultimo dato disponibile relativo al primo semestre dell'anno 2014) 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 in precedenza, il dato tratto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.

Dei due valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette, nel nostro caso assumeremo le quotazioni "Max" per le aree "residenziali" e come riferimento la tipologia delle "abitazioni civili", in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale di terreni, su cui verranno realizzati dei fabbricati di nuova costruzione.

Detti valori sono comunque diversi a seconda delle UTOE definite dal Piano Strutturale: nella UTOE 1 (Masotti-Ponte di Serravalle) assumeremo un valore di 1850 €/mq, mentre per l'UTOE 2 (Casalguidi Cantagrillo) € 1950/mq.

La seconda griglia di elementi è data dalla serie di dati particolari desunti dal Regolamento Urbanistico per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dalla capacità edificatoria, che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione, desunti, per le nuove aree della variante organica, dalla **NORMATIVA URBANISTICA SPECIFICA- SCHEDE ALLEGATO "B"**.

- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

I parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico,

Per valutare l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile, in quanto ufficiale, è quello 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 per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza, viene determinato come percentuale non inferiore al 20 % del costo complessivo dei fabbricati.

In considerazione dell'andamento del mercato immobiliare, dovuto alla negativa contingenza economica attuale, si ritiene di poter adottare la percentuale minima del 20%.

Tuttavia nelle aree PUC, ove si realizzano contestualmente opere di urbanizzazione primaria, si applica una riduzione del valore al mq. di SUL edificabile, determinata dal calcolo dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria a mq edificabile, stimabile da verifiche di mercato e dalle tabelle regionali relative, in 210 €/mq dai quali vanno detratti gli importi massimi tabellari degli oneri di urbanizzazione, per € 143.46/mq. e quindi per una detrazione di € 66.54/mq.

*Esempio: area PUC UTOE 2 ove possibile edificare SUL di mq. 230*

*Valore OMI MAX 1950 €/mq. x 230 x 20% = 89.700,00*

*dai quali vanno detratti €/mq. 66.54 x 230= € 15.304,20*

*PER UN VALORE DELL'AREA DI € 74.395,80*

Per quanto riguarda i fabbricati oggetto di Piano di Recupero (RQ) e di demolizione e ricostruzione (RF), il valore ai fini IMU è calcolato come per le nuove costruzioni, in base alla SUL massima ricostruibile e alla contestuale realizzazione o meno di opere di urbanizzazione primaria.

Per le nuove zone previste nella Variante Organica adottata, le ATD – Aree a Trasformazione Differita, da un raffronto con valutazioni di Comuni limitrofi, che presentano zone urbanistiche similari, si può stimare congruo un valore a mq. di € 12.00.

Per i terreni in zone C (lottizzazioni residenziali), B - PUC già convenzionati e in corso d'opera, D (industriali ed artigianali), T (turistico ricettive, sportive, ricreative etc..) impianti di servizio e Commerciali, si continuano ad applicare i criteri stabiliti con le Delibere di cui in premessa e relative rivalutazioni ISTAT, tra cui l'ultima alla quale i valori dovranno essere adeguati.

Inoltre sono latenti alcuni progetti su lotti edificabili eseguiti sul precedente RU, ma con lavori non ancora completati: anche per questi lotti si continuano ad applicare i criteri stabiliti con le Delibere di cui in premessa e relative rivalutazioni ISTAT, tra cui l'ultima alla quale i valori dovranno essere adeguati.

L'aggiornamento ISTAT dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati per il periodo dicembre 2013 – dicembre 2014 è del -0.1%

IL FUNZIONARIO

GEOM. FEDERICO SALVADEO

**ALLEGATO "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI**

**VALORI AGGIORNATI PER L'ANNO 2015\***

**ZONE RESIDENZIALI**

**zone ID – interventi diretti – e zone RF (VARIANTE ORGANICA ADOTTATA)**

**UTOE1: *SUL\*\* massima da scheda specifica (all.B) x 1850 €/mq. x 20%***

**UTOE2: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1950 €/mq. x 20%***

**zone PUC – diretti convenzionati e zone RQ (VARIANTE ORGANICA ADOTTATA) valore per l'intero comparto**

**UTOE1: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1850€/mq. x 20%***

***- detrazione di €/mq. 66.54 della SUL***

**UTOE2: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1950) €/m) x 20%***

***- detrazione di €/mq. 66.54 della SUL***

**Aree a Trasformazione Differita - ATD**

***valore €/mq. 12.00***

**zone omogenee B/1 – residenziali estensive intervento diretto (RESIDUE PRECEDENTE RU)**

***valore €/mq. 99.72***

**zone omogenee B/1 – residenziali estensive** intervento soggetto a **PUC** per l'intera area (RESIDUE PRECEDENTE RU)

**valore €/mq. 86,99**

**zone omogenee B/2 – residenziali intensive di completamento-** intervento diretto (RESIDUE PRECEDENTE RU)

**valore €/mq. 133,82**

**zone omogenee B/2 – residenziali intensive di completamento-** intervento soggetto a **PUC** per l'intera area (RESIDUE PRECEDENTE RU)

**valore €/mq. 120,46**

**zone omogenee B1.5–** residenziale di completamento (RESIDUE PRECEDENTE RU)

**valore €/mq. 103,37**

**zone omogenee C/1 - residenziali estensive soggette a P.L.** (RESIDUE PRECEDENTE RU)

**valore €/mq. 66,90**

**zone omogenee C/3 – PEEP** (RESIDUE PRECEDENTE RU)

**valore €/mq. 40,15**

**zone omogenee C/4 lottizzazioni con destinazione d'uso integrata** soggette a PP pubblico (RESIDUE PRECEDENTE RU)

**valore € /mq. 60,20**

## ZONE PRODUTTIVE

**zone omogenee D/1 – industriali ed artigianali di completamento –** intervento diretto

**valore €/mq. 100,36**

**zone omogenee D/2 – industriali ed artigianali di espansione –**soggette a PL - lotti residui

**valore €/mq. 80,30**

**zone omogenee D/3b per depositi all'aperto D3/a produttivi in zona agricola –** intervento diretto

**valore €/mq. 58,86**

**zone destinate ad attrezzature collettive** con intervento privato (**centro commerciale** – convenzionata)

**valore €/mq. 133,82**

**zone omogenee T/1 per attrezzature turistico-alberghiere** con possibilità di realizzazione di nuove attrezzature sportive e ricreative

**valore €/mq. 53,54**

**zone omogenee T/3 – campeggi da realizzare**

**valore €/mq. 33,48**

**zone omogenee T/4 – per attività sportive-ricreative** (nuova da R.U.)

**valore €/mq. 33,45**

**zone omogenee T/5 – struttura turistico-ricettiva del montalbano, loc. “Le Rocchine”** – *valore stimato media tra T/1 e T/3* (nuova da R.U.)

**valore €/mq. 43,49**

**aree destinate a nuovi impianti di servizio** – soggette a **PUC** per l'intera area

**valore €/mq. 133,83**

**zone commerciali (D5n di variante organica adottata)**

**valore €/mq. 106,03**

**\*i valori saranno soggetti ad aggiornamento a seguito della approvazione definitiva della Variante Organica al Regolamento Urbanistico**

**\*\* SUL = Superficie Utile Lorda**