

COPIA

COMUNE DI BUGGIANO

PROVINCIA DI PISTOIA

Codice Ente 047003

DELIBERAZIONE N. 49

Data: 30/04/2016

ESTRATTO DAI REGISTRI DEI VERBALI DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO : STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI APPLICAZIONE IMU
SUGLI IMMOBILI - ANNO 2016.**

L'anno DUEMILASEDICI il giorno TRENTA del mese di Aprile alle ore 9,15 nella sala delle riunioni della sede comunale posta in Buggiano, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta comunale.

All'appello per il presente punto risultano presenti:

ANDREA TADDEI	SINDACO	SI
SARA VITI	ASSESSORE ANZIANO	NO
VALERIO PELLEGRINI	VICE - SINDACO	SI
PIERO PASQUALINI	ASSESSORE	SI
ELENA PELLICCI	ASSESSORE ESTERNO	SI

Totale presenti: 4

Totale assenti: 1

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Sig. DOTT.SSA FRANCESCA GRABAU il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig.TADDEI ANDREA, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Delibera N. 49 in data 30/04/2016

Oggetto: STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI APPLICAZIONE IMU SUGLI IMMOBILI - ANNO 2016.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta redatta dal Responsabile del Settore Territorio e Ambiente, Geom. Adriano Magrini, avente per oggetto "**STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI APPLICAZIONE IMU SUGLI IMMOBILI- ANNO 2016**", che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

VISTO l'art. 42 comma 2 lettera f) del D. Lgs n. 267/2000;

VISTA la Legge 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014);

CONSIDERATO che il "Decreto Salva Italia" varato inizialmente con decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 – Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici (in G.U. n. 284 del 6 dicembre 2011) e approvato in via definitiva con legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214 ha introdotto l'Imposta municipale propria (IMU) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);

VISTE le precedenti deliberazioni G.C. n. 240 del 30.11.2007, n. 232 del 03.12.2009 e n. 135 del 20.10.2011 con le quali venivano stabiliti e successivamente modificati i valori delle aree fabbricabili ai fini ICI e la deliberazione G.C. n. 83 del 14.06.2012 relativa alla conferma del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U.;

VISTI i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica quale Responsabile del Settore Territorio e Ambiente, ed a quella contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

CON voti 4 favorevoli su 4 presenti e votanti,

DELIBERA

1) di prendere atto della proposta redatta dal Responsabile del Settore Territorio e Ambiente, Geom. Adriano Magrini, avente per oggetto "**STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI APPLICAZIONE IMU SUGLI IMMOBILI- ANNO 2016**", allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

2) di adeguare la stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.(Imposta Municipale Propria), contenute nell'articolo 4, allegata alla deliberazione della G.C. n. 232 del 03.12.2009, come da stima allegata e come di seguito indicato:

- il valore indicato nell'articolo 4.1.1 è variato da € 100.000 ad € 70.000 (B.C.1);
- il valore indicato nell'articolo 4.1.2 è variato da € 150.000 ad € 120.000 (B.C.2);
- il valore indicato nell'articolo 4.1.3 è variato da € 200.000 ad € 170.000 (B.C.3);
- il valore indicato nell'articolo 4.1.4 è variato da € 250.000 ad € 210.000 (B.C.4);
- il valore indicato nell'articolo 4.1.5 è variato da € 300.000 ad € 250.000 (B.C.5);
- il valore indicato nell'articolo 4.1.6 è variato da € 350.000 ad € 290.000 (B.C.6).

3) di dare atto che:

- sono stati reso i pareri dai competenti organi tecnico e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 così come modificato dall'art. 3 del D.L. 174/2012;
- che il presente provvedimento, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio, sarà comunicato ai capigruppo consiliari (D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.)
- il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line per 15 gg consecutivi (D.Lgs. 267/2000 art. 124 c. 1 e s.m.i. e L. 69/2009 art. 32)

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi del 4^ comma dell'art. 134 del T.U.EE.LL. 267/2000;

La Giunta comunale, con voti 4 favorevoli su 4 presenti e votanti, approva l'immediata eseguibilità dell'atto.



COMUNE DI BUGGIANO
PROVINCIA DI PISTOIA
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

**UFFICIO TECNICO COMUNALE
SEZIONE URBANISTICA**

Oggetto : Stima del valore delle aree edificabili ai fini applicazione IMU sugli immobili. Anno 2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

VISTO l'art. 42 comma 2 lettera f) del D. Lgs n. 267/2000;
VISTA la Legge 27.12.2013 n. 147 (legge di stabilità 2014);
CONSIDERATO che il "Decreto Salva Italia" varato inizialmente con decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 – Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici (in G.U. n. 284 del 6 dicembre 2011) e approvato in via definitiva con legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214 ha introdotto l'Imposta municipale propria (IMU) in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);
VISTE le precedenti deliberazioni G.C. n. 240 del 30.11.2007, n. 232 del 03.12.2009 e n. 135 del 20.10.2011 con le quali venivano stabiliti e successivamente modificati i valori delle aree fabbricabili ai fini ICI e la deliberazione G.C. n. 83 del 14.06.2012 relativa alla conferma del valore delle aree edificabili ai fini I.M.U.;
VISTI i pareri di regolarità tecnica quale Responsabile del Settore Territorio e Ambiente, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

- 1) di adeguare la stima del valore venale delle aree fabbricabili ai fini I.M.U.(Imposta Municipale Propria), contenute nell'articolo 4, allegata alla deliberazione della G.C. n. 232 del 03.12.2009, come da stima allegata e come di seguito indicato:
 - il valore indicato nell'articolo 4.1.1 è variato da € 100.000 ad € 70.000 (B.C.1);
 - il valore indicato nell'articolo 4.1.2 è variato da € 150.000 ad € 120.000 (B.C.2);
 - il valore indicato nell'articolo 4.1.3 è variato da € 200.000 ad € 170.000 (B.C.3);
 - il valore indicato nell'articolo 4.1.4 è variato da € 250.000 ad € 210.000 (B.C.4);
 - il valore indicato nell'articolo 4.1.5 è variato da € 300.000 ad € 250.000 (B.C.5);
 - il valore indicato nell'articolo 4.1.6 è variato da € 350.000 ad € 290.000 (B.C.6).

Si propone altresì di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile.

Buggiano li 30 aprile 2016

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
(Geom. Magrini Adriano)

Allegato : Stima del valore venale delle aree fabbricabili



STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI
sulla base dei prezzi medi rilevati dalla vendita delle stesse sul mercato del Comune di Buggiano

PREZZI MEDI RILEVATI SUL MERCATO DALLA VENDITA DI AREE EDIFICABILI			
PERIODO DI RIFERIMENTO	AREA EDIFICABILE	PREZZO DI VENDITA (i prezzi evidenziati sono stati oggetti del c.d. "Taglio delle ali" e non acquisiti)	PREZZO MEDIO DI VENDITA
2010-2015	B.C.1	€ 100.000	€ 80.000
	B.C.1	€ 65.000	
	B.C.1	€ 78.000	
	B.C.1	€ 82.000	
2010-2015	B.C.2	€ 150.000	€ 140.327
	B.C.2	€ 143.000	
	B.C.2	€ 163.000	
	B.C.2	€ 95.000	
	B.C.2	€ 160.000	
	B.C.2	€ 150.000	
	B.C.2	€ 225.000	
	B.C.2	€ 111.620	
	B.C.2	€ 90.000	
	B.C.2	€ 150.000	

2010-2015	B.C.3	€ 152.994	€ 200.125
	B.C.3	€ 180.000	
	B.C.3	€ 178.000	
	B.C.3	€ 185.500	
	B.C.3	€ 343.500	
	B.C.3	€ 257.000	
	B.C.4	€ 355.000	
2010-2015	B.C.4	€ 253.070	Media non determinata per numero non significativo di vendite
2010-2015	B.C.5	N.R.	/
2010-2015	B.C.6	€ 347.000	Media non determinata per numero non significativo di vendite

Dalla indagine di mercato di cui sopra, eseguito nel quinquennio 2010-2015, sono stati rilevati i valori di taluni prezzi della vendita di aree edificabili, (identificati nello strumento urbanistico con le sigle BC1, BC2, BC3, BC4, BC5 e BC6), che sono stati acquisiti solo se in numero significativo e comunque maggiore di due.

I valori pertanto acquisiti per i B.C.4 (n.2) e B.C.6 (1), non sono da ritenere in un numero significativo, per la determinazione del prezzo medio per altre analoghe aree edificabili, aventi medesima potenzialità edificatoria. Dalla indagine di mercato non sono stati rilevati atti di vendita relativi ai lotti edificabili BC5.

Per le altre aree edificabili, quali B.C.1, B.C.2 e B.C.3, al fine di evitare la acquisizione di valori "anomali" e non riconducibili all'ordinarietà di una vendita, si è proceduto, al c.d. "Taglio delle ali", ovvero alla eliminazione del prezzo più basso e del prezzo più alto, ottenendo i prezzi medi delle vendite delle aree edificabili, come dalla seguente tabella:

B.C.1	B.C.2	B.C.3	B.C.4	B.C.5	B.C.6
€ 80.000,00	€ 140.000,00	€ 200.000,00	Non rilevata	Non rilevata	Non rilevata

La potenzialità edificatoria assegnata dallo strumento urbanistico, di cui all'articolo 44.1 delle vigenti NTA, risulta essere di mq 100 di Superficie Utile Lorda (di seguiti Sul) e mq 80 di Superficie accessoria Lorda (di seguito Sal) per le aree edificabili B.C.1 (una unità abitativa), che veniva raddoppiata (200 Sul e 180 Sal) per il lotto edificabile B.C.2 (due unità abitativa), incrementando per ogni ulteriore unità abitativa consentita, mq 80 di Sul e mq 64 di Sal.

I criteri della determinazione della Sul e della Sal stabiliti dal RU, sono stati abrogati dal 15.05.2015 con l'entrata in vigore del D.P.G.R. n. 64 R dell'11 novembre 2013, che dettano criteri più restrittivi, inglobando ciò che il RU indicava nella Sal, nella determinazione della Sul. In sostanza con i criteri della Regione Toscana, il dimensionamento della Sul del RU, viene consumato più rapidamente, con il risultato di avere unità abitative più piccole, o con Sal più grandi ma certamente meno appetibili sul mercato, con conseguente deprezzamento. Il suddetto deprezzamento, può essere quantificato in ragione del 15% determinando i nuovi valori.

B.C.1	B.C.2	B.C.3	B.C.4	B.C.5	B.C.6
€ 68.000,00	€ 119.000,00	€ 170.000,00	Non rilevata	Non rilevata	Non rilevata

In cifra tonda:

B.C.1	B.C.2	B.C.3	B.C.4	B.C.5	B.C.6
€ 70.000,00	€ 120.000,00	€ 170.000,00	Non rilevata	Non rilevata	Non rilevata

Per completare la stima della aree edificabili anche per i B.C.4, B.c.5 e B.C.6, si ritiene di assegnare un valore ulteriore per ogni unità abitativa in ragione di € 40.000, che tiene conto anche di una crisi economica in atto, determinando la seguente tabella:

B.C.1	B.C.2	B.C.3	B.C.4	B.C.5	B.C.6
€ 70.000,00	€ 120.000,00	€ 170.000,00	€ 210.000,00	€ 250.000,00	€ 290.000,00

Sulla base di quanto sopra, l'articolo 4 della Deliberazione n. 232 della Giunta Comunale del 03.12.2009, sarà modificato come segue:

il valore indicato nell'articolo 4.1.1 è variato da € 100.000 ad € 70.000 (B.C.1);
il valore indicato nell'articolo 4.1.2 è variato da € 150.000 ad € 120.000 (B.C.2);
il valore indicato nell'articolo 4.1.3 è variato da € 200.000 ad € 170.000 (B.C.3);
il valore indicato nell'articolo 4.1.4 è variato da € 250.000 ad € 210.000 (B.C.4);
il valore indicato nell'articolo 4.1.5 è variato da € 300.000 ad € 250.000 (B.C.5);
il valore indicato nell'articolo 4.1.6 è variato da € 350.000 ad € 290.000 (B.C.6).



COMUNE DI BUGGIANO
(Provincia di Pistoia)

(deliberazioni senza spese ma con riflessi diretti o indiretti su situazione economica finanziaria e/o patrimonio dell'ente – parte c/capitale)

OGGETTO: STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI APPLICAZIONE IMU SUGLI IMMOBILI – ANNO 2016.

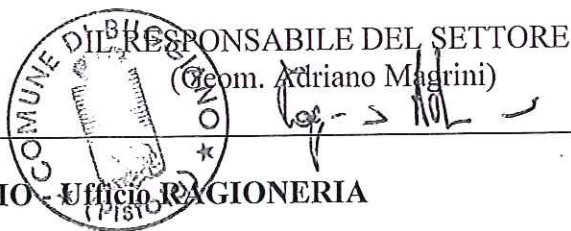
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Visto l'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 (T.U. leggi ordinamento degli enti locali) così come modificato dall'art. 3 del D.L. 174/2012;

E S P R I M E

Il parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto, per quanto di propria competenza, attestando la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

Buggiano, lì 30/04/2016



SETTORE ECONOMICO/FINANZIARIO - Ufficio RAGIONERIA

IL RAGIONIERE COMUNALE

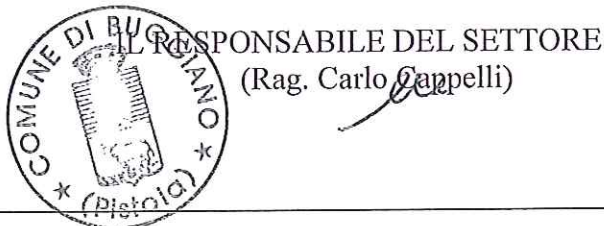
Visto l'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 (T.U. leggi ordinamento degli enti locali) così come modificato dal l'art. 3 del D.L. 174/2012;

Visto l'art. 9 del D.L. 78/2009;

E S P R I M E

Il proprio parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto e attesta, unitamente alla copertura finanziaria, che il programma dei pagamenti previsti nell'atto di cui al presente visto di regolarità e' compatibile con le regole di finanza pubblica considerando l'evoluzione della programmazione dei flussi di cassa della parte in c/capitale.

Buggiano, lì 30/04/2016



Letto approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to TADDEI ANDREA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA FRANCESCA GRABAU

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione:

[X] - è stata pubblicata in data odierna, per rimanervi 15 giorni consecutivi:

[X] all'albo pretorio on-line (art. 32 L. 69/2009 e art. 124, c.1 del D.Lgs. 267/2000 (T.U.EE.LL);

[X] - è stata contestualmente comunicata in elenco ai Capigruppo (art. 125 D.Lgs. 267/2000 T.U.EE.LL.)

Addì, 13/06/2016



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO NELLA PARTE ESTRATTA DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI.

Addì, 13/06/2016



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

N. Reg. pubblicazioni

Il sottoscritto Responsabile del servizio della pubblicazione all'Albo Pretorio, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio on line (art. 32 L. 69/2009 e art. 124, c.1 del D.Lgs. 267/2000 (T.U.EE.LL), per quindici giorni consecutivi dal 13/06/2016 al 28/06/2016

Addì, _____



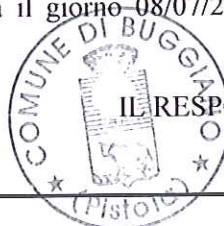
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 08/07/2016 (decorsi 10 gg dall'ultimo di pubblicazione - art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000).

Addì, _____



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO