



COMUNE DI BUGGIANO
(Provincia di Pistoia)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 21 del 14/03/2019

**OGGETTO: STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
APPLICAZIONE IMU SUGLI IMMOBILI. ANNO 2019**

L'anno duemiladiciannove, addì quattordici del mese di Marzo alle ore 12:30, nel Palazzo Comunale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale.

Alla discussione del presente punto all'ordine del giorno, risultano presenti gli assessori contrassegnati:

| <u>Cognome e Nome</u> | <u>Presenti</u> | <u>Assenti</u> |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| PELLICCI ELENA | P | |
| TADDEI ANDREA | P | |
| PELLEGRINI VALERIO | | A |
| VITI SARA | P | |
| PASQUALINI PIERO | P | |

Presenti: 4

Assenti: 1

Presiede la Giunta il Sindaco Andrea Taddei.

Assiste alla seduta il Segretario comunale Dott.ssa Fancesca Grabau.

IL PRESIDENTE

Considerato il numero legale degli intervenuti ai fini di validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e passa alla trattazione dell'argomento in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la seguente proposta di deliberazione:

“

VISTO l'art. 11 del Regolamento Comunale degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione G.M. n. 226 del 30.12.2010;

VISTA la deliberazione G.C. n. 88 del 10/07/2015 con la quale vengono attribuite ai settori le linee funzionali, ai sensi dell'art. 12, comma 3, del citato Regolamento Comunale;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 13 del 28.12.2017, con il quale viene attribuita all'Istruttore Direttivo Adriano Magrini la responsabilità del Settore Territorio e Ambiente, nonché l'esercizio delle funzioni dirigenziali di cui all'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, fra le quali l'assunzione di impegni di spesa;

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 della Giunta Comunale, con particolare riferimento alla delibera n. 49 del 30.04.2016, avente ad oggetto “*Stima del valore delle aree edificabili ai fini applicazione IMU sugli immobili – anno 2016*”;

CONSIDERATO che la stima del valore venale delle aree edificabili già rilevata sulla base dei prezzi medi rilevati dalla vendita delle stesse sul mercato del Comune di Buggiano, precedentemente effettuata nell'anno 2016 (Allegato A), possa ritenersi ancora oggi valida non essendo intervenuto sul mercato da tale data elementi significativi tali da rendere necessaria una nuova stima;

VISTA la L. 7.8.1990, n. 241 e s.m.e.i.;

VISTO l'art. 147-bis, comma 1, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000 - introdotto dall'art. 3, comma 1, lettera d) del D.L. 10.10.2012, n. 174 convertito con modificazioni nella L. 7.12.2012, n. 213 - con riguardo al controllo preventivo sulla regolarità amministrativa e contabile, da esprimersi obbligatoriamente dal Responsabile del servizio, attraverso apposito parere;

DATO ATTO che non sussistono a proprio carico e che non sono state segnalate da parte del responsabile del procedimento, né dagli istruttori della pratica in questione, situazione di conflitto di interesse con i destinatari del provvedimento ai sensi degli articoli 6 e 7 del Codice di comportamento del Comune di Buggiano approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 11 del 30.01.2014 e dell'articolo 7 del D.P.R. n. 62/2013;

VISTO il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 267/2000;

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

VISTO l'art. 49 del D. Lgs n. 267/2000;

VISTO il parere tecnico favorevole reso dal responsabile del servizio interessato (Allegato B);

PROPONE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE

1) di confermare il valore delle aree edificabili ai fini della applicazione IMU per l'anno 2019, già stabilito per l'anno 2016, come da stima allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale (Allegato A);

2) di proporre di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile. ”

VISTA la Legge n. 190/2012, ad oggetto: “Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione”;

VISTO l'articolo 6Bis della Legge 241/990, come introdotto dall'articolo 1 comm. 41 della Legge 190/2012 e dato atto con sussistono situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, tra il proponente e l'oggetto della presente proposta;

VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile dei titolari di Settore interessati, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTI gli artt. 48, 124 e 134 del D.Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI unanimi favorevoli;

DELIBERA

1) Di approvare la sopra riportata proposta di deliberazione;

2) di dare atto che:

- sono stati resi 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;
- il presente provvedimento sarà pubblicato all'Albo pretorio on-line per 15 giorni consecutivi (D.Lgs.267/2000 art.124 comma 1 s.m.i. e L. 69/2009 art.32);
- il presente provvedimento, contestualmente alla pubblicazione all'Albo pretorio, sarà comunicato ai capigruppo consiliari (D.Lgs. 267/2000)

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 TUEL;

Il presente verbale è stato approvato e qui di seguiti sottoscritto:

Il Sindaco

Andrea Taddei

Il Segretario

Dott.ssa Fancesca Grabau



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 lì 28 maggio 2016

Allegato : Stima del valore venale delle aree fabbricabili

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Geom. Magro)



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 oggetto del C.d. "Taglio delle ali" e non acquistati) | PREZZO MEDIO DI VENDITA |
|------------------------|------------------|--|-------------------------|
| 2010-2015 | B.C.1 | | € 80.000 |
| | B.C.1 | | |
| | 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 | | |
| | B.C.2 | € 111.620 | |
| | B.C.2 | | |
| | B.C.2 | | |
| | B.C.2 | € 150.000 | |
| | B.C.2 | | |

| | | | | |
|-----------|-------|-----------|--|---|
| 2010-2015 | B.C.3 | | | € 200.125 |
| | B.C.3 | € 180.000 | | |
| | B.C.3 | € 178.000 | | |
| | B.C.3 | € 185.500 | | |
| | B.C.3 | | | |
| | B.C.3 | € 257.000 | | |
| 2010-2015 | B.C.4 | € 355.000 | | Media non determinata per numero non significativo di vendite |
| | B.C.4 | € 253.070 | | |
| | 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).

