



COMUNE DI BUGGIANO
(Provincia di Pistoia)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 37 del 23/06/2020

**OGGETTO: STIMA DEL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI
APPLICAZIONE IMU SUGLI IMMOBILI. ANNO 2020**

L'anno duemilaventi, addì ventitre del mese di Giugno alle ore 10:13, Palazzo Comunalen video conferenza, 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>
BETTARINI DANIELE	P	
PELLEGRINI VALERIO	P	
VERNACCHIO ANTONELLA	P	
BAGNATORI GIOVANNA		A
TADDEI ANDREA	P	

Presenti: 5

Assenti: 0

Presiede la Giunta il Sindaco Daniele Bettarini.

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.

Alle ore 10,17 entra l' Assessore Esterno Giovanna Bagnatori, quindi risultano tutti presenti.

PREMESSO

- **che** il Consiglio dei Ministri nella seduta del 31.1.2020 ha dichiarato lo stato di emergenza nazionale a causa della diffusione dell'epidemia "Covid-19";
- **che** in base all'articolo 73 del Decreto legge n. 18 del 17.03.2020 è consentito, in via temporanea e fino alla cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio Dei Ministri il 31.01.2020, lo svolgimento dei Consigli e delle Giunte comunali con sedute in videoconferenza, purché siano stabiliti criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal Presidente del Consiglio Comunale e dal Sindaco;
- **visto** il decreto sindacale n. 04 del 21/04/2020 con il quale vengono stabilite le modalità e le norme di svolgimento delle sedute con modalità telematiche della Giunta;
- **premess**o che questa adunanza della Giunta utilizza un sistema di videoconferenza che consente, tramite sistema zoom:
 - a) di identificare correttamente i partecipanti alla riunione;
 - b) di registrare la seduta;
 - c) ad ogni membro partecipante di intervenire in audio tramite la stessa piattaforma;
 - d) ad ogni membro partecipante di ricevere la documentazione tramite lo stesso sistema, ove non l'abbia già ricevuta
- **che** il Segretario comunale si è assicurato che ogni partecipante abbia ricevuto il materiale oggetto di discussione

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. 42 del 31.12.2019, 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 contenuta nella delibera della Giunta Comunale n. 49 del 30/04/2016 fu ribadita nell'anno 2017 con Delibera della Giunta Comunale n. 18 del 23/03/2017, nell'anno 2018 con Delibera della Giunta Comunale n. 19 del 27/03/2018 e nell'anno 2019 con Delibera della Giunta Comunale n. 21 del 14/03/2019;

RILEVATO che tali stime tenevano conto della potenzialità edificatoria delle aree sulla base degli indici urbanistici assegnati dal Regolamento Urbanistico, quale strumento della pianificazione urbanistica comunale;

CONSTATATO che Questa Amministrazione, con Delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 07.11.2019, ha adottato il Piano Operativo, quale strumento della pianificazione urbanistica comunale, in cui a talune aree sono stati assegnati nuovi e diversi parametri urbanistici rispetto a quelli già attribuiti dal Regolamento Urbanistico;

RITENUTO pertanto che, previa una indagine di mercato, risulti oggi necessario procedere ad una nuova stima del valore delle aree edificabili, coerente con i nuovi parametri assegnati dall'adottato Piano Operativo Comunale;

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;

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 alla presente delibera (Allegato A), quale parte integrante e sostanziale.

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 che non 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

Daniele Bettarini

Il Segretario

Dott.ssa Fancesca Grabau

STIMA DEL VALORE VENALE DELLE AREE FABBRICABILI anno 2020

1. Premessa

A seguito di una indagine di mercato, si è potuto verificare che i prezzi di vendita relativamente alle aree edificabili, rispetto al triennio 2017/2019, con il quale erano stati ribaditi i valori già stabiliti nell'anno 2016, hanno avuto una ulteriore flessione contenuta in una forbice variabile dal 10 al 20%. Mediamente si può ritenere che il valore delle aree edificabili, già determinato ai fini IMU per gli anni 2016, 2017, 2018 e 2019, debba essere ridotto per l'anno 2020 di una percentuale del 15%.

Nella stima riferita all'anno 2020, si deve altresì evidenziare che il Comune di Buggiano, con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 07.11.2019, ha adottato il Piano Operativo Comunale, quale strumento della pianificazione urbanistica comunale, in cui alle aree edificabili ivi previste, sono stati assegnati parametri urbanistici diversi da quelli già assegnati alle aree edificabili dal Regolamento Urbanistico Comunale, su cui erano fondate le precedenti stime degli anni pregressi.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto quindi di una flessione del valore delle aree edificabili stimato nel 15% e dei nuovi parametri urbanistici assegnati dal Piano Operativo, si propone la seguente stima, ritenuta congrua per la determinazione del valore delle aree edificabili contenute nelle previsioni del Piano Operativo, relativamente all'anno 2020.

2. Identificazione delle aree edificabili del Piano Operativo

Sono considerate aree edificabili, ai sensi dell'articolo 95 delle N.T.A. del Piano Operativo, le aree individuate con i seguenti acronimi:

ACR (interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale);

CTR (interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione residenziale);

ATR (interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione residenziale);

ATP (interventi di ampliamento e ridisegno dei tessuti urbani a destinazione produttiva).

Le suddette aree sono altresì contenute nell'appendice n.1 delle N.T.A. dell'adottato Piano Operativo.

3. Parametro urbanistico per la determinazione della potenzialità edificatoria

Il Piano Operativo nelle aree edificabili di cui al precedente punto 2., ha assegnato una capacità edificatoria attraverso la Superficie edificabile (SE), quale nuovo parametro urbanistico, così come determinato dall'articolo 10 del D.P.GR. n. 39/R del 24/07/2018. L'entità della SE assegnata alle aree edificabili di cui al precedente punto 2., risulta individuata nell'appendice n.1 delle N.T.A. Dell'adottato Piano Operativo.

4. Stima valore della Superficie edificabile (SE)

La stima del valore delle aree edificabili viene determinata stimando il valore unitario della superficie edificabile. Tale valore, tenuto conto di quanto indicato in premessa e sulla base di un indagine di mercato, viene stimato in **€ 600,00 ogni Mq di SE** assegnata.

5. Coefficienti di riduzione

Secondo le previsioni del Piano Operativo, su talune aree edificabili, come individuate al precedente paragrafo 2, è previsto a carico della proprietà la esecuzione di talune opere di urbanizzazione, quali Parcheggio pubblico (Pp) e/o Verde Pubblico (Vp). In tale ipotesi il valore dell'area potrà avere una riduzione come di seguito indicato:

Vp < Mq 1.000	5,00%
Vp > Mq 1.000	10,00%
Pp < Mq 500	10,00%
Pp > Mq 500	15,00%

Ove le previsioni indicano la esecuzione sia del Verde pubblico (Vp) che del Parcheggio pubblico (Pp), le percentuali di cui sopra sono cumulabili.

I coefficienti di riduzione non si applicano nel caso di sola cessione da parte del privato, di area funzionale alla esecuzione, a carico dell'Ente, del Verde pubblico (Vp) o del Parcheggio pubblico (Pp).

Buggiano li 17 giugno 2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
TERRITORIO E AMBIENTE
(Geom. Adriano Magrini)