



COMUNE DI CASALE MARITTIMO

PROVINCIA DI PISA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 75

del 16.12.2016

**OGGETTO: IMPOSTA UNICA COMUNALE (IUC) - IMPOSTA MUNICIPALE
PROPRIA (IMU) - VALORE IMPONIBILE DELLE AREE
FABBRICABILI PER L'ANNO 2017.**

L'anno **duemilasedici** addi **sedici** del mese di **dicembre** alle ore **17.00** nella sala delle adunanze del Comune di Casale Marittimo, convocata con appositi avvisi, consegnati nei termini di legge, la Giunta Comunale si è riunita alla presenza dei signori:
risultano:

| | |
|---------------------|---|
| BURCHIANTI FABRIZIO | P |
| VENTURINI ELIO | A |
| STACCIOLI CHIARA | P |
| | |
| | |

Totale presenti **2**

Totale assenti **1**

Assiste il Segretario Comunale Dott. **SALVATORE CARMINITANA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 C.1 del D. Lgs. n. 267/00, hanno espresso parere:

Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la responsabilità tecnica
Il responsabile di Ragioneria per quanto concerne la responsabilità contabile

OGGETTO: Imposta Unica Comunale (IUC) - Imposta Municipale Propria (IMU) - Valore imponibile delle aree fabbricabili per l'anno 2017.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.L. 06-12-2011 n. 201 veniva istituita l'imposta municipale propria anticipata in via sperimentale a decorrere dall'anno 2012;

Vista La Legge 27.12.2013 n. 147 che stabilisce all'articolo 1 comma 639 l'istituzione dell'Imposta Unica Comunale IUC di cui una delle componenti è l'Imposta Municipale Propria IMU di natura patrimoniale, dovuta dal possessore di immobili, incluse le aree fabbricabili;

Tenuto conto che rimane in vigore l'art. 5, comma 5, del D.Lvo. 30 dicembre 1992 n. 504 in base al quale la base imponibile ai fini IMU per le aree fabbricabili è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno, necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;

Rilevato che l'art. 59, lett. g), del Decreto Legislativo 15 dicembre 1997 n. 446, consente di determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine di limitare l'insorgere di contenzioso;

Viste :

la deliberazione della Giunta Comunale n.13 del 9.2.2006, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva determinato il valore imponibile delle aree edificabili per gli anni 2003, 2004 e 2005;

la deliberazione della Giunta Comunale n. 34 del 21.3.2006, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva determinato il valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2006;

la deliberazione della Giunta Comunale n.59 del 23/6/2006 di integrazione alle delibere di G.C.n..13 del 9/2/2006 e n.34 del 21/3/2006;

la deliberazione della Giunta Comunale n.22 del 27/3/2007 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2007;

la deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 10/3/2008 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2008 e per il sub-comparto A e B della scheda n.11 La Ninfea/La Camminata il valore imponibile anche per gli anni 2003/ 2004/ 2005/ 2006/ 2007;

Viste :

la deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 17.04.2009 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2009;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 27.03.2010 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2010;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 26.03.2011 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2011;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 17.03.2012 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2012;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 27.03.2013 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2013;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 30.04.2014 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2014;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 15.5.2015 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2015;

la deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 06.04.2016 di determinazione del valore imponibile delle aree edificabili per l'anno 2016;

Dato atto che dalla documentazione all'uopo redatta si evince che si è tenuto di conto in particolare :

1. suddivisione in ambiti omogenei del territorio comunale
2. elaborazione per ogni ambito di specifica tabella di riferimento dei valori medi di mercato;
3. valutazione preliminare dei seguenti elementi:
 - zona territoriale di ubicazione;
 - indice di edificabilità;
 - destinazioni d'uso consentite;
 - oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno;
 - prezzi medi di mercato rilevati sul mercato delle vendite di aree aventi caratteristiche analoghe;

Che con le precisazioni di cui sopra i valori tabellari per l'anno 2017 possono essere adottati per l'accertamento del valore imponibile delle aree edificabili;

Ricordato che con la deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 27.03.2013 si prendeva atto che il comparto edificatorio ad iniziativa privata : Comparto turistico-ricettivo-sportivo "A" La Ninfea ha già perso efficacia ai sensi dell' art. 55 comma 5[^] e 6[^] della Legge Regionale n. 1 del 2005 essendo trascorsi i 5 anni dall' esecutività dello strumento urbanistico generale comunale senza che da parte dei proprietari sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d' obbligo a favore del comune, così come previsto dall' art. 55 , commi 5° e 6° della Legge Regionale Toscana n. 1 del 2005 ,

Dato atto che in data 17.06.2014 sono trascorsi i 5 anni dall' esecutività della seconda variante allo strumento urbanistico vigente e che i seguenti comparti edificatori perderanno efficacia senza che da parte dei proprietari sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d' obbligo a favore del comune, così come previsto dall' art. 55 , commi 5° e 6° della Legge Regionale Toscana n. 1 del 2005 :

- 1- UTOE 1A1 – Comparto "B" artigianale Terra dei Ceci – scheda n. 3 dei comparti ;
- 2- UTOE 1A2 – Ristorante L' orso - scheda n. 4 dei Comparti
- 3- UTOE 2A1 – Comparto "A" la Casetta - scheda n. 5 dei Comparti
- 4- UTOE 2A1 – Comparto "B" Poggio al Termine - scheda n. 6 dei Comparti
- 5- UTOE 3A1 – Casale M. Comparto "G" la Gioiosa - scheda n. 18 dei Comparti -
- 6- UTOE 3A1 – Casale M. Piano di Recupero 1 Zona Teatro - scheda n. 19 dei Comparti
- 7- UTOE 3A2 – Comparto "B" del Montaleo - scheda n. 22 dei Comparti
- 8- UTOE 3A2 – Comparto "E" del Montaleo - scheda n. 25 bis dei Comparti
- 9- UTOE 3A2 – Comparto "F" del Montaleo - scheda n. 27 dei Comparti

Dato atto che ad oggi risulta presentato un valido atto unilaterale d'obbligo ex L.R. n. 1 del 2005, art. 55 comma 6, redatto e stipulato in data 11.4.2014, relativamente alle previsioni urbanistiche del piano di recupero di iniziativa privata denominato "Le Costie" in Casale Marittimo capoluogo di cui alla scheda norma dei comparti n. 29 del vigente strumento urbanistico;

Ritenuto pertanto di determinare i valori delle aree edificabili per l'anno 2015, mediante l'assunzione di informazioni dal mercato locale, da comparazione degli stessi con altri metodi estimativi, da un'attenta analisi degli atti di compravendita nonché di ogni altro elemento presuntivo e di fatto incidente sulla determinazione del valore delle aree di cui sopra;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 e dell'art. 147 bis del D. Lgs. 267 del 2000, che si allega al presente atto come allegato "B",

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, non è stato acquisito il parere di regolarità contabile, trattandosi di atto che non comporta impegno di spesa o diminuzione d'entrata;

Con voti favorevoli espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

- *di approvare* la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

- *di approvare* **la relazione e la tabella dei valori economici delle aree fabbricabili definiti per l'anno 2017**, determinati nei modi di cui in premessa allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, articolata per zone territoriali omogenee, quale riferimento per l'accertamento del valore assoggettabile alla IUC-imposta municipale propria per l'anno 2017.

Con successiva unanime votazione, considerata l'urgenza,

DELIBERA

- *di rendere la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D. Lgs. N. 267 del 2000.*

COMUNE di CASALE MARITTIMO

Provincia di Pisa

Ufficio Tecnico Comunale

Data 24.10.2016

Valutazione tecnica finalizzata alla determinazione dei valori delle aree fabbricabili ai fini dell' imposta unica comunale – Imposta Municipale Propria sugli immobili (I.MU.) per l' anno 2017

IL Responsabile dell' Area Tecnica Comunale

Ricordato che l'Amministrazione comunale si e' dotata di nuovo strumento urbanistico Comunale (Regolamento Urbanistico) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 19.12.2002 , successiva prima variante approvata in data 11.04.2006 con delib. di CC. N. 8 e seconda variante approvata con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 18.04.2009 , che prevede aree per la nuova espansione edilizia ,

Ricordato che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 19.12.2005 e' stato modificato l' art. 14 del Regolamento Comunale I.C.I. relativo ai criteri da seguire per la determinazione del valore delle aree edificabili , con la presente si intende proporre la determinazione dei valori delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale dal 01.01.2017 per l' anno 2017 come da tabelle allegate (Allegato "A") .

Ai fini della valutazione di quanto sopra, ai fini del calcolo dell' IMU per l' anno 2017 si deve tener di conto dei seguenti parametri :

- zona territoriale di ubicazione , indici di fabbricabilità , destinazione d' uso consentita , oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno , prezzi medi rilevati sul mercato di vendita di aree aventi analoghe caratteristiche .

Con la presente si evidenzia che, ai sensi delle disposizione previste all' art. 55 commi 5[^] e 6[^] della Legge Regionale n. 1 del 2005, in data 17.06.2014 perderanno efficacia le previsioni urbanistiche che prevedono l' esecuzione di interventi con la procedura dei piani attuativi di iniziativa di privati o piani di recupero di iniziativa privata, perché alla scadenza del quinquennio dall' approvazione dello strumento urbanistico comunale non è stato approvato il conseguente piano attuativo o progetti esecutivi e non è stata stipulata la relativa convenzione o valido atto d' obbligo unilaterale ai sensi della Legge Regionale n. 1 del 2005 ,

- Tenuto di conto di quanto sopra, nonché di precedenti atti amministrativi emanati in merito all' attribuzione di valori ad aree fabbricabili e volumetrie edificabili , si propongono i valori di cui all' allegato "A" riferiti al 01.01.2017 .

Data 24.10.2016

Il Responsabile dell' Area Tecnica Comunale

F.to Geom. Stefano Fantacci

-

| |
|-------------------------|
| ALLEGATO "A" |
|-------------------------|

Determinazione Valore delle Aree Edificabili IUC - Imposta Municipale Propria (I.M.U.) Comune di Casale Marittimo (Pisa)

Valori riferiti alla massima volumetria realizzabile nelle Aree Edificabili

| | Valore per mc AL 01/01/2017 € |
|--|---|
| <p><i>Interventi realizzabili con richiesta di permesso a costruire</i></p> <p><u>Zona residenziale:</u></p> <p>Terra dei Ceci - Scheda 1- rilasciato permesso a costruire – Capriotti</p> <p>14 - Via dell'Uliveta Sentieri</p> <p>16 - Via Cecinese Magna</p> <p>15 - Via della Madonna Tori</p> <p>6 - Montaleo-Via Cecinese - Maccani/Pecorwetti</p> | <p>180,00</p> <p>180,00</p> <p>180,00</p> <p>180,00</p> <p>180,00</p> |
| <p><i>Interventi realizzabili con permesso a costruire diretto</i></p> <p><u>Destinazione di autorimesse</u></p> <p>12 - Via dell'Uliveta Ex Camerini Piano di recupero di iniziativa privata – Decaduta 10 - Via Sassi Narduccio la previsione Urbanistica . dal 17.6.2014</p> | <p>45,00</p> |
| <p><u>Destinazione servizi attività urbane</u></p> <p>20 – Zona DS Distributore</p> <p>Valore per metro quadrato</p> | <p>155,00 al mq.</p> |
| <p>Scheda n° 5 La Casetta Destinazione attività turistico-ricettive</p> <p>Comparto "A" turistico Piano attuativo di iniziativa privata. Commintur E' decaduta la previsione urbanistica dal 17.6.2014</p> | <p>00,00</p> |
| <p>Scheda n° 6 - Poggio Al Termine residence turistico-ricreativo</p> <p>Comparto B Decaduta la previsione urbanistica al 17.6.2014 Mengozzi</p> | <p>00,00</p> |

Valore per mc
AL 01/01/2017 €

Aree edificabili assoggettate a procedura del Piano Attuativo

O con Permesso A costruire con convenzione

Destinazione residenziale:

| | |
|--|--------|
| Casale Capoluogo Comparto A/C Bedano – già attivato piano attuativo | 200,00 |
| Casale Capoluogo Comparto F Soc. Panorama – già attivato piano attuativo | 200,00 |
| Casale Capoluogo Comparto G - Piano attuativo di iniziativa privata - decaduta la previsione urbanistica dal 17.6.2014 | |
| Casale Capoluogo La Pieve – Scaramelli - con permesso a costruire | 200,00 |
| 21-V1 Zona residenziale C Via delle Vignacce – Lessi - senza piano attuativo | 180,00 |
| 29 - Piano di recupero Le Costie – Bianchi - presentato atto di vincolo ex L.R. 1 del 2005 art. 55 | 180,00 |

Destinazione residenziale Comparti del Montaleo:

| | |
|---|--------|
| - | |
| Montaleo comp. "A" Attivato Piano attuativo (P..A.) | 220,00 |
| Montaleo B Piano attuativo P.A. decadute le previsioni urbanistiche al 17.6.2014 | 00,00 |
| Montaleo C Manzi - Attivato Piano attuativo | 220,00 |
| Montaleo D Mussi ed altri - Attivato Piano attuativo | 220,00 |
| Montaleo E Piano attuativo – Favilli - decadute le previsioni urbanistiche al 17.6.2014 | 00,00 |
| Montaleo F Piano attuativo – Marchi - con decadenza delle previsioni urbanistiche dal 17.6.2014 | 00,00 |
| Zona Completamento BC Permesso a costruire convenzionato | 220,00 |

Valore per

metro quadrato
di capannone
Realizzabile
AL 01/01/2017 €

Comparti in Località Terra dei Ceci ad uso artigianale:

| | | |
|--------------------------------|---|--------|
| Comparto A | Gallo - Attivato Piano attuativo | 170,00 |
| Comparto "B" | Santini - Piano Attuativo – decadute le perevisioni urbanistiche al 17.6.2014 | 00,00 |
| 1° Lotto Artigianale Esistente | | 190,00 |
| 2° Lotto Artigianale Esistente | | 190,00 |

OGGETTO : Imposta Unica Comunale (IUC) - Imposta Municipale Propria (IMU) - Valore imponibile delle aree fabbricabili per l'anno 2017.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA E CONTABILE

Sulla proposta si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 D. Lgs. 267/2000.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO TECNICO
(Stefano Fantacci)**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole di regolarità contabile comprendente il visto attestante la copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 49, 1° comma e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

//

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
F.to FABRIZIO BURCHIANTI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SALVATORE CARMINITANA

X Pubblicata all'albo pretorio di questo comune per quindici giorni consecutivi a partire da oggi.
X Trasmessa in copia ai capigruppo (Prot. n. 3742 del 28.12.2016)

Casale Marittimo, 28.12.2016

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SALVATORE CARMINITANA

// La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione.

/ x / La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to SALVATORE CARMINITANA

AUTENTICA COPIE

Copia conforme all'originale emesso da questo ente, composto di n.

___ **pagine**

_____ **li** _____

Il Responsabile