



DELIBERAZIONE N° 54 DEL 28/04/2016

OGGETTO: Determinazione dei valori medi di mercato delle aree edificabili ai fini dell'imposta IMU per l'anno 2016

L'anno **Duemilasedici** e questo giorno 28 (**ventotto**) del mese di **Aprile**, alle ore **22:20** - nella sala delle adunanze del Comune suddetto, regolarmente convocata, la Giunta Comunale composta dai Sigg.ri:

GABBANINI VITTORIO	- Sindaco
ROSSI CHIARA	- Vice Sindaco
BERTINI GIANLUCA	- Assessore
GOZZINI GIACOMO	- Assessore
SPALLETTI DAVID	- Assessore

si è riunita per trattare gli argomenti posti all'o.d.g..

Presiede l'adunanza il Sig **GABBANINI VITTORIO**, in qualità di **Sindaco**; risultano assenti i signori assessori: ROSSI CHIARA.

Pertanto il numero totale dei presenti è n. **4**; il numero totale degli assenti è n. **1**.

Assiste il **Segretario Generale, NUZZI PATRIZIA**.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sulle proposte all'ordine del giorno.

LA GIUNTA

Premesso che con deliberazione n. 174 del 10 dicembre 2009 "Parametri di riferimento per la determinazione dei valori delle aree edificabili nel calcolo delle indennità di esproprio per pubblica utilità e per la determinazione dei valori minimi della base imponibile ai fini ICI per tali cespiti. Approvazione" sono stati determinati i valori medi delle aree edificabili da utilizzare ai fini ICI, tenendo conto dello strumento urbanistico comunale vigente a quella data;

Dato atto che:

- l'ICI (imposta comunale sugli immobili) è stata sostituita dall'IMU (imposta municipale propria) introdotta da D. Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che originariamente ne prevedeva l'applicazione a decorrere dall'anno 2014, poi anticipata all'anno 2012 dall'art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'IMU si applica al possesso di qualunque immobile, comprese le aree fabbricabili;
- l'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 504/1992 definisce i criteri per la determinazione del valore imponibile per le aree edificabili;
- il D.L. 30 giugno 2006, n. 223 convertito con modificazione nella legge 4 agosto 2006, n. 248, ed in particolare l'articolo 36, comma 2, ha fornito interpretazione autentica dell'articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992 relativo alla definizione di area edificabile ai fini fiscali e la numerosa giurisprudenza in materia;

Dato atto che successivamente il Comune di San Miniato si è dotato del 2° Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 7 agosto 2015, esecutiva, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 39 del 30 settembre 2015;

Ravvisata, pertanto, la necessità di aggiornare la determinazione dei valori



medi delle aree edificabili ai fini IMU sulla base del nuovo strumento urbanistico comunale tenendo conto anche della intervenuta crisi del settore immobiliare;

Vista la relazione del 23 aprile 2016 redatta dal dirigente del Settore 3 Servizi Tecnici, dalla quale si rilevano i criteri per la determinazione dei valori orientativi medi a metro quadrato di superficie assegnati alle aree edificabili del territorio comunale, ai fini dell'imposta IMU 2016 **(allegato B)**;

Vista la tabella del 23 aprile 2016 redatta dallo stesso dirigente del Settore 3 Servizi Tecnici, nella quale sono riportati i "Valori orientativi medi a metro quadrato di superficie assegnati alle aree edificabili del territorio comunale, ai fini dell'imposta IMU 2016" **(allegato C)**;

Dato atto:

- che la revisione di detti valori sarà di ausilio dei contribuenti per l'individuazione del più probabile valore di riferimento per l'applicazione dell'imposta IMU per l'anno 2016;
- che i valori al metro quadrato così individuati costituiranno un valido elemento di supporto all'attività accertativa da parte del Comune per il recupero della base imponibile, senza tuttavia alcuna preclusione per l'utilizzo di ulteriori informazioni che potrebbero emergere nella fase istruttoria;
- il valore sopra determinato al mq. ai fini dell'accertamento del valore delle aree fabbricabili potrà essere usato con flessibilità, sulla base di elementi oggettivi forniti dai contribuenti, o altre valutazioni a discrezione dell'Ufficio Tributi che valuterà l'opportunità prenderli in considerazione;

Ritenuto di fare proprie le valutazioni indicate nei suddetti documenti tecnici;

Ritenuto, altresì, in relazione ad alcune specifiche richieste pervenute nel tempo all'Ufficio Tributi, di precisare, ai soli fini applicativi dell'imposta IMU, l'esatta demarcazione territoriale tra l'abitato di San Miniato Basso e l'abitato di La Catena che si presentano in continuità lungo via Guerrazzi, identificandola con tratti di via Cascina Lari, via Fossombroni e via del Castellonchio, come da planimetria allegata **(allegato D)**;

Visti, rispettivamente, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore 3 "Servizi Tecnici" ed il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente del Settore "Programmazione e Gestione delle Risorse", che entrano a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento **(allegato A)**;

A voti favorevoli unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. Di approvare i valori orientativi medi di mercato delle aree edificabili per l'anno 2016 come indicati nell'elaborato denominato "Valori orientativi medi a metro quadrato di superficie assegnati alle aree edificabili del territorio comunale, ai fini dell'imposta IMU 2016" **(allegato C)**.
2. Di dare atto che i suddetti valori sono stati determinati sulla base dei criteri indicati nella relazione del dirigente del Settore 3 Servizi Tecnici **(allegato B)**.
3. Di attribuire vigenza ai suddetti valori, ai fini IMU, dal 01 gennaio dell'anno 2016 nonché per le annualità successive fino a che l'Ufficio Tributi non ravvisi



elementi di mercato che ne richiedano l'aggiornamento.

4. Di dare atto che i suddetti valori non hanno carattere vincolante né per l'Ufficio Tributi nell'attività di controllo dell'imposta né per il contribuente soggetto passivo dell'imposta stessa, in quanto puramente orientativi, facendo così salvo il principio di legge (articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992) secondo il quale per le aree edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale delle stesse.

5. D stabilire che la demarcazione tra l'abitato di San Miniato Basso e l'abitato di La Catena, ai fini IMU, è costituita da tratti di via Cascina Lari, via Fossombroni e via del Castellonchio, come identificato nell'allegata planimetria **(allegato D)**.

6. D dare mandato all'Ufficio Tributi di porre in essere tutte le azioni necessarie volte a far conoscere ai cittadini, ai CAF e ai professionisti le valutazioni individuate, mediante pubblicazione della tabella dei valori sulla pagina internet del comune a ciò dedicata, consentendo di scaricare il relativo file.

7. Di allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, i pareri di cui all'art. 49, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni **(allegato A)**.

8. Di dare atto che, ai sensi dell'art. 125 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio on line, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la Giunta Comunale

in ragione della necessità di dare attuazione in tempi rapidi ai contenuti del presente atto

con successiva votazione e con voti favorevoli unanimi resi nei modi e forme di legge

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.



COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

Oggetto del provvedimento:

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA IMU PER L'ANNO 2016

Il sottoscritto **Dirigente del Settore 3 Servizi Tecnici**, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del *Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali - T.U.E.L.*, approvato con Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dell'art. 18, comma 3, lettera g, del vigente Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, esprime il seguente parere in ordine alla sola regolarità tecnica in merito alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto

PARERE FAVOREVOLE

San Miniato, 26/04/2016

**Dirigente del
Settore 3 Servizi Tecnici
Arch. Antonino Bova**



COMUNE DI SAN MINIATO

Provincia di Pisa

Oggetto del provvedimento:

DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI DI MERCATO DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA IMU PER L'ANNO 2016

Il sottoscritto **Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse**, in merito alla proposta di deliberazione di cui in oggetto, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali - T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, esprime il seguente parere in ordine alla sola regolarità contabile:

PARERE FAVOREVOLE

San Miniato, lì 28/04/2016

Il Dirigente
(d.ssa Sandra Guerrieri)



Oggetto: **Criteri per la determinazione dei valori orientativi medi delle aree edificabili ai fini dell'imposta IMU per l'anno 2016.**

RELAZIONE TECNICA

L'imposta municipale propria (IMU) è stata introdotta dagli articoli 8, 9 e 14 del decreto legislativo 14.03.2011, n. 23, che originariamente ne prevedevano l'applicazione a decorrere dall'anno 2014; tale decorrenza è stata anticipata all'anno 2012 dall'art. 13 del decreto legge 6.12.2011, n. 201, convertito dalla legge 22.12.2011, n. 214.

Il Comune di San Miniato, con deliberazione della Giunta Comunale n. 174 del 10.12.2009 "Parametri di riferimento per la determinazione dei valori delle aree edificabili nel calcolo delle indennità di esproprio per pubblica utilità e per la determinazione dei valori minimi della base imponibile ai fini ICI per tali cespiti. Approvazione", ha stabilito tali valori ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle aree fabbricabili.

Considerato il tempo trascorso, la revisione dello strumento urbanistico comunale e l'intervenuta crisi del settore immobiliare, si rende necessario aggiornare la tabella dei valori delle aree edificabili approvate nel 2009.

Come è noto, l'IMU ha sostituito l'ICI (imposta comunale sugli immobili) e si applica al possesso di qualunque immobile, comprese le aree fabbricabili.

La definizione di area fabbricabile ai fini IMU è fornita dal citato art. 13, comma 2, del d.l. 201/2011, mediante rinvio alla corrispondente definizione prevista per l'ICI dall'art. 2, comma 1, lettera b), del d.lgs. 30.12.1992, n. 504: "per area fabbricabile si intende 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".

Risultano tuttora validi e applicabili all'IMU i seguenti interventi di interpretazione autentica adottati in vigenza di ICI:

- art. 11 quaterdecies, comma 16, del d.l. 30.09.2005, n. 203, convertito dalla legge 2.12.2005, n. 248, il quale ha stabilito che la suddetta definizione di area fabbricabile si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- art. 36, comma 2, del d.l. 4.07.2006, n. 223, convertito dalla legge 4.08.2006, n. 248, il quale ha ribadito la suddetta interpretazione, stabilendo che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo;
- riguardo al valore delle aree fabbricabili su cui applicare l'IMU è fatto rinvio alla corrispondente previsione dell'ICI, contenuta nell'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504/1992, il quale stabilisce che "per le aree edificabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli



Comune di
San Miniato

oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

Pertanto questo ufficio ha stimato il valore venale medio delle aree edificabili del territorio comunale sulla base dei seguenti elementi desunti dal vigente 2° Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 7.08.2015, esecutiva, efficace dalla pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURT n. 39 del 30.09.2015:

1. zona territoriale di ubicazione;
2. indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento, vincoli posti dallo strumento urbanistico o da altre disposizioni;
3. prezzi medi di mercato.

1. Zona territoriale di ubicazione

E' stato fatto riferimento a ciascuna area insediativa definita dal Titolo III, Capo IV, V e VI delle norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e n. 5 ambiti territoriali omogenei per caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici e nella dotazione di servizi e infrastrutture urbane:

1. San Miniato;
2. San Miniato Basso;
3. San Romano, San Donato, Ponte a Egola, Cigoli, La Catena, La Scala;
4. Ponte a Elsa, Isola, Roffia, Ontraino;
5. La Serra, Parrino, Cusignano, Corazzano, Balconevisi.

2. Indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento, vincoli posti dallo strumento urbanistico o da altre disposizioni

Nella determinazione dei valori delle aree si è tenuto conto del concetto di "potenzialità edificatoria", della tipologia di intervento (diretto mediante permesso di costruire, soggetto a progetto unitario convenzionato, soggetto a piano attuativo convenzionato), delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna area ai sensi del 2° Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (PDLF), dai vincoli imposti dal Regolamento Urbanistico e da altre disposizioni nazionali e regionali.

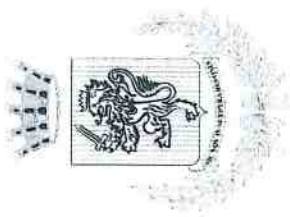
3. Prezzi medi di mercato

Sono state effettuate indagini di mercato assumendo informazioni da professionisti e agenzie di intermediazione immobiliare locali.

Vedasi tabella A.

San Miniato, 23 aprile 2016

IL DIRIGENTE
Arch. Antonino Bova



Comune di
San Miniato

Valori orientativi medi a metro quadrato di superficie assegnati alle aree edificabili del territorio comunale, ai fini dell'imposta IMU 2016

Allegato "C" alla deliberazione del
consiglio da 3 pagine

GC n. 54 del 28/4/16
F.to IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Patrizia Nuzzi

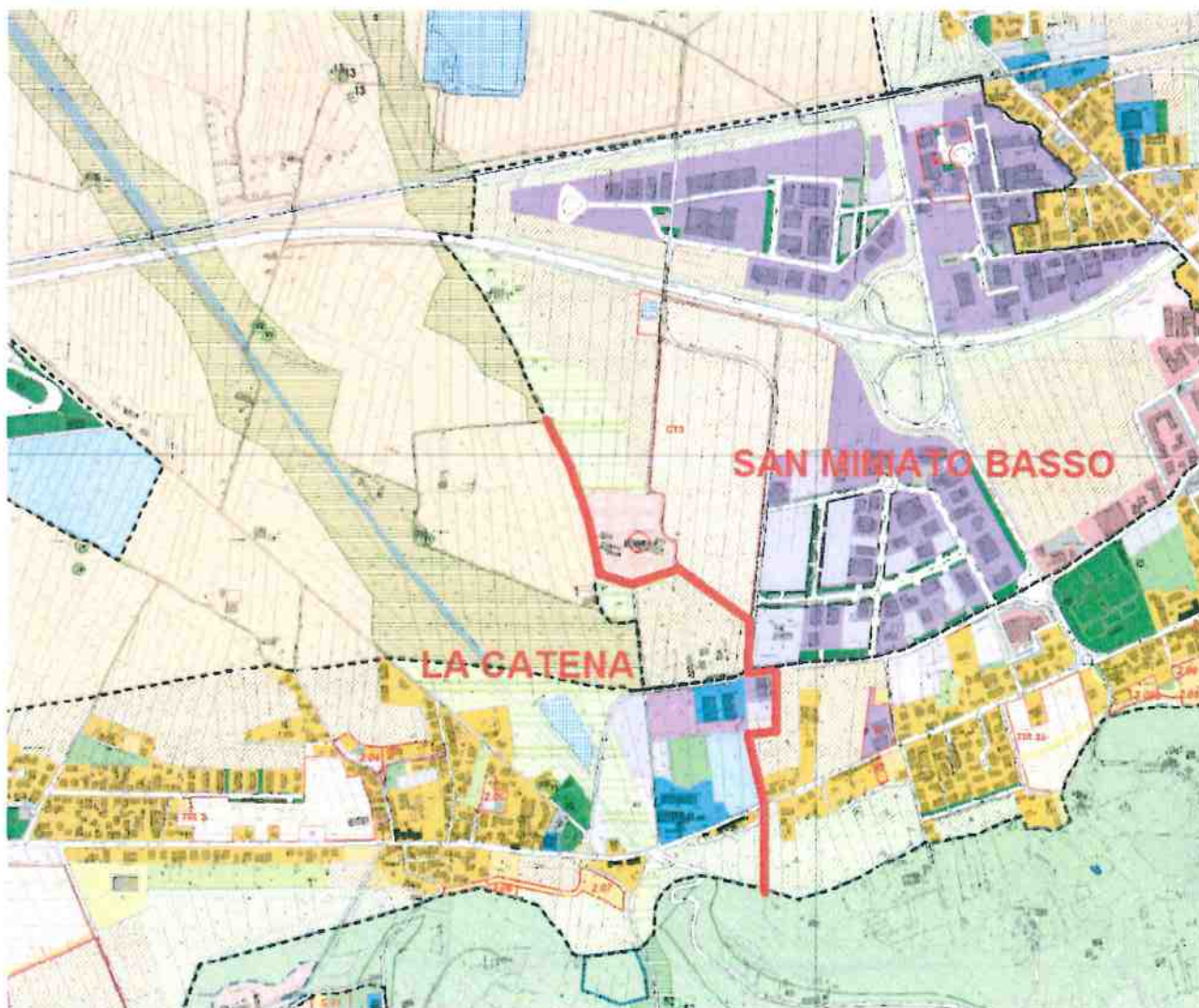
Ambiti territoriali omogenei	San Miniato		San Miniato Basso		San Romano, San Donato, Ponte a Egola, Cigoli, La Catena, La Scala		Ponte a Elsa, Isola, Roffia, Ontrano		La Serra, Parrino, Cusignano, Corazzano, Balconevisi	
	urbanizzata	da urbanizzare	urbanizzata	da urbanizzare	urbanizzata	da urbanizzare	urbanizzata	da urbanizzare	urbanizzata	da urbanizzare
	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq
1	250	-	230	130	180	80	180	80	180	80
2	-	-	120	60	110	50	-	-	-	-
3	-	-	140	60	120	50	120	50	90	40
4	-	-	-	-	90	20	-	-	-	-
5	-	-	230	130	180	80	180	80	-	-
6	-	-	-	-	110	50	-	-	-	-

Ambiti territoriali omogenei	San Miniato		San Miniato Basso		San Romano, San Donato, Ponte a Egola, Cigoli, La Catena, La Scala		Ponte a Elsa, Isola, Roffia, Ontrano		La Serra, Parrino, Cusignano, Corazzano, Balconevisi	
	urbanizzata euro/mq	da urbanizzare euro/mq	urbanizzata euro/mq	da urbanizzare euro/mq	urbanizzata euro/mq	da urbanizzare euro/mq	urbanizzata euro/mq	da urbanizzare euro/mq	urbanizzata euro/mq	da urbanizzare euro/mq
7 Area della trasformazione a destinazione commerciale-direzionale (TIS.1)	-	-	-	-	110	50	-	-	-	-
8 Centralità territoriale CT1 - Polo della logistica	-	-	-	-	110	50	-	-	-	-
9 Centralità territoriale CT2 - Polo delle aree di stoccaggio	-	-	-	-	80	20	-	-	-	-
10 Centralità territoriale CT3 - Basilea	-	-	120	50	-	-	-	-	-	-



Comune di San Miniato
Provincia di Pisa

**DEMARCAZIONE DEGLI ABITATI DI SAN MINIATO BASSO E DI LA CATENA
AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA I.M.U.**



Estratto dal Regolamento Urbanistico comunale



Comune di
San Miniato

Giunta Comunale

Firmati all'originale:

Il Segretario Generale
f.to PATRIZIA NUZZI



Il Sindaco
f.to VITTORIO GABBANINI

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo completa degli allegati.

San Miniato, **09/05/2016**



L'Istruttore amministrativo

(Maira Luongo)

Il sottoscritto Istruttore amministrativo attesta che la presente deliberazione **n. 54 del 28/04/2016, dichiarata immediatamente eseguibile**, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 124, comma 1, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

San Miniato, **09/05/2016**



f.to L'Istruttore amministrativo
(Maira Luongo)

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Segreteria generale e supporto giuridico-amministrativo attesta che la presente deliberazione **n. 54 del 28/04/2016, dichiarata immediatamente eseguibile**, è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line dal **09/05/2016 al 23/05/2016** e che contro di essa non sono stati presentati reclami od opposizioni

San Miniato,



f.to IL RESPONSABILE
(Denise Fattori)

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Segreteria generale e supporto giuridico-amministrativo attesta che la presente deliberazione **n. 54 del 28/04/2016, dichiarata immediatamente eseguibile**, è divenuta esecutiva il **19/05/2016** decorso il decimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on line, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L., approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

San Miniato,



f.to IL RESPONSABILE
(Denise Fattori)

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo completa degli allegati.

San Miniato,



IL RESPONSABILE
(Denise Fattori)