



**Comune di CASCIANA TERME**  
Provincia di PISA

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 42 DEL 09/05/2012**

**OGGETTO: VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA PER L'ANNO 2012**

L'anno DUEMILADODICI il giorno NOVE del mese di MAGGIO alle ore 12:30 nella sala delle adunanze del Palazzo Municipale, si è riunita, previa diramazione di appositi avvisi, la Giunta Comunale con la presenza dei Sig.ri:

		Presente	Assente
<b>VANNOZZI GIORGIO</b>	SINDACO	X	
<b>FRACASSI LUCA</b>	VICESINDACO	X	
<b>FRANCALANCI SANDRO</b>	ASSESSORE	X	
<b>LENZINI FRANCESCA</b>		X	
<b>PASSERAI SILVIA</b>			

Sono assenti giustificati i Sig.ri:

Partecipa con funzioni consultive, referenti di assistenza verbalizzazione (art.97 c.IV lettera a) D.Lgs 18.08.2000 n.267) il Segretario Comunale Dott.ssa Daniela Di Pietro

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita i convocati a deliberare in merito all'oggetto sopraindicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO

- che l'art. 13 del D.L. n. 201 del 06.12.2011, convertito con modificazioni dalla legge n. 214 del 22.12.2011, ha anticipato l'introduzione dell'Imposta Municipale Unica IMU al 01.01.2012;
- che, ai fini dell'applicazione dell'I.M.U. la base imponibile è definita dall'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201 del 06.12.2011, secondo il quale la base imponibile è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del D.Lgs. 504/1992 e dei commi 4 e 5 del D.L. n. 201/2011;
- che il comma 5 dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 504 del 1992 così dispone: *“Per le aree fabbricabili, 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 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”*;
- che l'articolo 59 del D.Lgs. n. 446 del 1997 alla lettera g) del comma 1, così dispone: *“E' facoltà del Comune determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del Comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso”*;

RICHIAMATA la propria delibera n. 34 in data 14.04.2010 con la quale il Comune, a seguito dell'approvazione del vigente Regolamento Urbanistico, sono stati determinati i valori medi venali in comune commercio delle aree fabbricabili, come individuate e classificate nell'atto di governo del territorio;

RITENUTO di dover procedere ad una ricognizione di detti valori, come evidenziato nella Relazione predisposta allo scopo dal Responsabile del Settore 1 - Uso ed Assetto del Territorio, allegata alla presente deliberazione sotto la lett. B);

RITENUTO di precisare che i valori così determinati, di cui ai punti precedenti, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 dal Responsabile del Settore 1 - Uso ed Assetto del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A);

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

### DELIBERA

- 1) Le premesse e gli altri atti in narrativa si intendono qui integralmente riportati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 2) Di determinare valori minimi delle aree edificabili per zone omogenee del territorio, ai fini dell'imposta municipale unica (I.M.U.) come indicato nella Relazione a firma del Responsabile del Settore 1 - Uso ed Assetto del Territorio, allegata alla presente deliberazione sotto la lett. B);
- 3) Di precisare che i valori così determinati, di cui al punto precedente, non assumono per il Comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31 dicembre 1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi, così da poter essere disconosciuti in presenza di atti e di documenti di natura pubblica o privata dai quali si possano evincere valori superiori, quali atti notarili, perizie tecniche, rivalutazioni fiscali, rettifiche fiscali, ecc.;
- 4) Di dare atto che il Responsabile del Settore 1 – Uso e Assetto del Territorio è competente ad adottare tutti gli atti connessi e conseguenti alla presente deliberazione;
- 5) Di dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile il ricorso al TAR o al Presidente della Repubblica, nei termini rispettivamente di 60 gg. o 120 gg. ai sensi di legge;
- 6) Di trasmettere in elenco le presente deliberazione, contestualmente alla sua affissione all'Albo Pretorio, ai capigruppo consiliari, ai sensi del 1^ comma dell' art. 125 del D.lgs 18 Agosto 2000 “ Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli enti locali”.

Successivamente

#### LA GIUNTA COMUNALE

con votazione unanime, legalmente resa,

#### DELIBERA

di dichiarare il presente atto, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4, del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000, al fine di rendere più incisiva l'economicità e l'efficacia dell'azione amministrativa a mezzo di un'accelerazione del procedimento.

**OGGETTO: VALORE VENALE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA PER L'ANNO 2012**

Visto ai sensi dell'art.49, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267 si esprime il proprio parere **FAVOREVOLE** in ordine:

alla regolarità tecnica da parte del responsabile del Settore interessato

alla regolarità contabile da parte del Responsabile di ragioneria

li, 09/05/2012



Il Responsabile del Settore

**IL RESPONSABILE SETTORE 1  
USO E ASSETTO TERRITORIO**  
*Arch. Alessandro Bonsignori*



Il Responsabile di Ragioneria

**RAGIONERIA E SERVIZI FINANZIARI**  
**IL FUNZIONARIO**  
*(Dr. FRANCESCO PIAZZA)*



SETTORE 1 – Uso e assetto Territorio

## AGGIORNAMENTO DEI VALORI DELLE AREE FABBRICABILI PER L'ANNO 2012

### RELAZIONE TECNICA

Richiamata la relazione tecnica redatta lo scorso 14 aprile 2010, che individua i valori delle aree edificabili del territorio comunale così come definite e individuate nel vigente Regolamento Urbanistico, definendo la metodologia di calcolo per superfici territoriali, di seguito si provvede all'adeguamento dei valori delle aree fabbricabili opportunamente rivisti.

Gli adeguamenti che vengono proposti a distanza di due anni dalla determinazione degli stessi, tengono conto degli incrementi relativi ai valori ISTAT ed alle risultanze di un "osservatorio" di questo Ufficio, che ha analizzati i dati relativi al mercato delle compravendite immobiliari sul territorio comunale.

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE AREE EDIFICABILI

#### 1. AMBITO DELL'EDIFICATO DI RECENTE FORMAZIONE

1.a – Aree di completamento residenziale "B4"

- UTOE 1 Casciana Terme
  - Zona B41, B42, B43, B44, B45, Zona B46, B47
- UTOE 2 Ceppato
  - Zona B41, B42, B43
- UTOE 3 Collemontanino
  - Zona B41, B42, B43, B44, B45
- UTOE 4 Parlascio
  - Zona B41, B42, B43, B44, B45
- UTOE 5 S. Ermo
  - Zona B41, B42

**Valore € 80,00 a mq**

1.b – Aree soggette a Permesso di Costruire secondo il previgente strumento urbanistico

**Valore € 80,00 a mq**

1.c – Aree sottoposte a piani attuativi vigenti

- Lottizzazione "Il Pozzino"
- Lottizzazione "S. Martin del Colle"
- Lottizzazione "Borgo al Lago"
- Area PEEP in Casciana Terme
- Area PEEP in località S. Ermo



COMUNE DI CASCIANA TERME  
PROVINCIA DI PISA

SETTORE 1 – Uso e assetto Territorio

- Zona ex C2 in località S. Ermo

Per lottizzazioni convenzionate con urbanizzazione relativa alla 1<sup>a</sup> fase conclusa e con possibilità di procedere all'edificazione dei singoli lotti, il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

**Valore €. 80,00 a mq**

Per gli altri piani attuativi convenzionati con opere di urbanizzazione di cui alla 1<sup>a</sup> fase in atto, il valore si applica sulla superficie territoriale.

**Valore €. 62,00 a mq**

Per i lotti ricadenti in area PEEP in località S. Ermo, già disciplinato dal piano particolareggiato di iniziativa pubblica, il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

**Valore €. 60,00 a mq**

## 2. AMBITO DELL'EDIFICATO PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO

2.a - Insediamenti d'iniziativa a carattere prevalentemente privato "C1"

- UTOE Casciana Terme
  - Piano di Lottizzazione n.1
  - Piano di Lottizzazione n.2
  - Piano di Lottizzazione n.3

**Valore €. 43,00 a mq di superficie territoriale**

2.b – Area PEEP "C2" in Casciana Terme

**Valore €. 30,00 a mq di superficie territoriale**

## 3. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

3.a – Aree produttive di saturazione "D1" il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

**Valore €. 30,00 a mq**

3.b – Aree produttive previste dal Regolamento Urbanistico "D2" il valore si applica alla superficie fondiaria dei lotti medesimi.

**Valore €. 30,00 a mq**



COMUNE DI CASCIANA TERME  
PROVINCIA DI PISA

SETTORE 1 – Uso e assetto Territorio

4. SERVIZI E ATTREZZATURE

4.a – Zone adibite ad attrezzature ricettive e/o alberghiere e attività private di interesse collettivo

**Valore €. 40,00 a mq di superficie territoriale**

La presente relazione non vuol essere esaustiva in materia di determinazione del valore venale delle aree edificabili, che per natura ed altro, possono presentare caratteristiche peculiari da valutare singolarmente. La stessa può essere ritenuta un quadro di riferimento che potrà essere approfondito in base alle esigenze degli Uffici e dei servizi interessati e dai contribuenti che presentino stima particolareggiata.

Casciana Terme, 7 maggio 2012

Il Responsabile SETTORE 1 – Uso e Assetto Territorio  
Arch. Alessandro Bonsignori



Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
f.to Giorgio Vannozzi

Il Segretario Comunale  
f.to Dott.ssa Daniela Di Pietro

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

**ATTESTA**

(K) che la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 comma IV del D.Lgs n. 267/2000

(S) che la presente deliberazione viene affissa in data 09.07.2012 all' Albo Pretorio comunale per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124 , comma. I D.Lgs 18.08.2000 n.267 e vi rimarrà fino al 24.07.2012 Reg. 393

(S) che la presente deliberazione è stata comunicata ai capogruppo ai sensi dell' art.125 D.Lgs n. 267/2000 in data 09.07.2012 protocollo numero 6588

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Dott.ssa Daniela Di Pietro

Il sottoscritto Segretario Comunale

**ATTESTA**

Che la presente copia, composta da n. 8 fogli è CONFORME ALL'ORIGINALE conservato presso il servizio Affari Generali

Casciana Terme



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa Daniela Di Pietro

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134 , c. III D.Lgs 18.08.2000 n.267

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to Daniela Di Pietro