



**COPIA**

**COMUNE DI MONSUMMANO TERME**  
PROVINCIA DI PISTOIA

**Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale**  
**N° 91 del 13/06/2013**

---

**Oggetto:** Determinazione dei valori medi a mq delle aree edificabili ai fini I.M.U. per l'anno 2013.-

---

L'anno duemilatredici addì tredici del mese di giugno alle ore 15.30 nella Residenza Municipale, convocata nelle forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei signori:

		Presenti	Assenti
1	Vanni Rinaldo	X	
2	Buccellato Luca	X	
3	Balcarini Giampaolo	X	
4	Dalla Salda Barbara	X	
5	Formica Maria	X	
6	Mariotti Andrea	X	
		<b>6</b>	<b>0</b>

Partecipa alla seduta il Dott. Roberto Nobile, Segretario Generale del Comune.

Il Sig. Vanni Rinaldo nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta invitando i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

- l'art.13 del D.L. 6 dicembre 2011, n.201, convertito in legge con modificazione, n.214 del 22 dicembre 2011, detta l'istituzione dell'imposta municipale propria (IMU) a decorrenza dal 2012, che ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art.2 del D.Lgs n.504 del 30/12/1992 n.504;
- l'art.2, comma1, lettera b), del D.Lgs n.504 del 30/12/1992 definisce l'area edificabile:” per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”;
- l'art.36,comma 2 del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito con modificazione nella legge 4 agosto 2006 n.248, ha stabilito che “ ai fini ....omissis....e del decreto legislativo 30dicembre 1992 n.504, 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”
- l'art.5, comma 5 del D.Lgs n.504 del 30/12/1992 prevede che, 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”;
- l'art. 5 c. 2 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Municipale Propria prevede che la Giunta Comunale determina periodicamente, per zone omogenee, i valori medi delle aree fabbricabili nel territorio comunale;

CONSIDERATO CHE :

- il Comune di Monsummano Terme, con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 18 marzo 2010 determinava i valori indicativi per le aree edificabili per l'anno 2010 ;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 21/06/2012 determinava i valori indicativi delle aree edificabili per l'anno 2012;

RITENUTO OPPORTUNO:

- rivedere il valore venale unitario, precedentemente attribuito dal comune, alle aree edificabili compresa nei comparti, sia quelli residenziali e misti che quelli a prevalenza mista produttiva, a seguito delle mutate condizioni del mercato immobiliare e della difficile situazione economica, abbattendo il valore precedente: in termini percentuale del 20% a seguito della svalutazione immobiliare ;
- adeguare il probabile valore venale unitario riferito cioè a mq. di superficie delle varie aree fabbricabili comprese nei comparti sia quelli residenziali e misti che quelli a prevalenza mista produttiva, precisando che il valore determinato deriva da un processo di stima costruita su criteri di valutazione oggettivi, basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico, prevedendo un abbattimento percentuale secondo le dimensioni del lotto:

- a) mq lotto < a 5.000 mq. nessun abbattimento;
- b) mq lotto da 5.000 a 10.000 mq. abbattimento del 5%;
- c) mq lotto oltre 10.000 mq. abbattimento del 10%;

RITENUTO:

- necessario, a seguito degli approfondimenti delle precedenti analisi degli anni passati, ulteriore abbattimento in termini percentuali a seguito della posizione urbanistica dei comparti sia quelli residenziali e misti che quelli a prevalenza mista produttiva, abbattimento applicato solamente nel caso di comparti non approvati, in quanto per le aree ricadenti nei comparti è stata riscontrata in questi anni una oggettiva difficoltà ad avviare interventi edilizi, differenza determinata dalla cantierabilità dell'intervento:

- a) comparti approvati nessun abbattimento;
- b) comparti non approvati abbattimento del 5%;

- necessario, a seguito di tutte le considerazioni relativamente ai comparti, applicare degli abbattimenti al valore venale unitario, anche per le aree soggette a P.I.U. ( piano inquadramento urbanistico) ricadenti in zone B e D abbattimento quantificato in termini di percentuale pari al 30%

VISTE le motivazioni addotte i valori indicativi per l'anno 2013 diventano i seguenti:

### COMPARTI EDIFICATORI RESIDENZIALI E MISTI

Valore anno 2010	valutazione immobiliare	Abbattimento per Posizione urbanistica	Abbattimento per Dimensioni del lotto		
			Mq. lotto < 5.000 mq.	Mq. lotto tra 5.000mq e 10.000mq - 5%	Mq. lotto Oltre 10.000mq. - 10%
105.00	- 20%	Comparti approvati	<b>Valore anno 2013</b>		
			<b>84,00</b>	<b>79,80</b>	<b>75,60</b>
105.00	- 20%	Comparti non approvati - 5%	<b>Valore anno 2013</b>		
			<b>79,80</b>	<b>75,81</b>	<b>71,82</b>

### COMPARTI EDIFICATORI A PREVALENZA MISTA PRODUTTIVA

Valore anno 2010	valutazione immobiliare	Abbattimento per Posizione urbanistica	Abbattimento per Dimensioni del lotto		
			Mq. lotto < 5.000 mq.	Mq. lotto tra 5.000mq e 10.000mq - 5%	Mq. lotto Oltre 10.000mq. - 10%
			Mq. lotto < 5.000 mq.	Mq. lotto tra 5.000mq e 10.000mq - 5%	Mq. lotto Oltre 10.000mq. - 10%

95,00	- 20%	Comparti approvati	<b>Valore anno 2013</b>		
			<b>76,00</b>	<b>72,20</b>	<b>68,40</b>
95,00	- 20%	Comparti non approvati - 5%	<b>Valore anno 2013</b>		
			<b>72,20</b>	<b>68,59</b>	<b>64,98</b>

**AREE SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO O P.I.U (Piano Inquadramento Urbanistico)**

**Zone B**

Valore anno 2010		Valore anno 2013
175,00	Intervento diretto	<b>175,00</b>
175,00	Soggetto a P.I.U. approvato - 30%	<b>122,50</b>

**AREE SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO O P.I.U (Piano Inquadramento Urbanistico)**

**Zone D**

Valore anno 2010		Valore anno 2013
100,00	Intervento diretto	<b>100,00</b>
100,00	Soggetto a P.I.U. approvato - 30%	<b>70,00</b>

**AREE CENSITE COME “ AREE URBANE” A SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI CON INDICI SATURI**

**Zone B – C – D –**

**Valore anno 2013                    € 33,00**

**AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

## Zone F

F6.1 - Grotta Giusti (comparto A)	valore anno 2013	€ 33,00
F6.1 - Grotta Giusti (comparto B)	valore anno 2013	€ 33,00
F6.2 - Grotta Parlanti (comparto A)	valore anno 2013	€ 33,00
F6.2 - Grotta Parlanti (comparto B)	valore anno 2013	€ 33,00
F7.1 - Golf riferito alla sola area d'intervento	valore anno 2013	€ 33,00
F7.2 - Tennis	valore anno 2013	€ 6,60
F.8 - Allevamento cavalli	valore anno 2013	valore agricolo
F.9 - Campeggi	valore anno 2013	€ 33,00
F3 – Zone di interesse comune e generale	valore anno 2013	€ 95,00

CONSIDERATO che nell'ambito della zonizzazione del regolamento Urbanistico esistono delle situazioni che comportano di fatto la parziale o completa in edificabilità dei singoli appezzamenti di terreno nonostante gli stessi siano inseriti in zone urbanistiche che consentono l'edificabilità sia per motivi dovuti alla presenza di vincoli particolari, sia per motivi esclusivamente tecnici:

- a) terreni di ridotta dimensione;
- b) terreni ricadenti in area interamente soggetti a particolari vincoli;

VISTO che i terreni di cui alla lettera a) non raggiungono la superficie del lotto minimo che non consenta l'edificabilità, nonostante ricada in zona edificabile il valore unitario a mq. dell'area sarà abbattuto del 50%;

VISTO che per i terreni di cui alla lettera b) la cui superficie edificabile è interamente interessata da vincoli che precludono l'edificabilità, quali l'area di rispetto cimiteriale e la fascia di 10 m lungo i corsi d'acqua e che non possono essere accorpati con i terreni confinanti posti al di fuori di dette aree di rispetto, il valore unitario a mq. verrà abbattuto del 50%;

VISTO la relazione del Responsabile del Procedimento Geom. Maria Rosa Laiatici del 11/06/2013 prot.int.120

VISTO il parere favorevole, formulato dal Dirigente del Settore Servizi Tecnici, Pianificazione e Gestione del Territorio, Entrate Tributarie in data 12.06.2013, in ordine alla regolarità tecnica della proposta, oggetto del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere favorevole, formulato dal Responsabile dell'U.O.A. Gestione e Sviluppo Risorse Umane, Servizi Finanziari in data 12.06.2013, in ordine alla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49, primo comma e dell'art. 147 bis, primo comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON voti unanimi:

presenti 6 – votanti 6

## D E L I B E R A

1) - DI DETERMINARE per l'anno 2013 i valori indicativi delle aree edificabili così di seguito riportati:

### COMPARTI EDIFICATORI RESIDENZIALI E MISTI

Valore anno 2010	valutazione immobiliare	Abbattimento per Posizione urbanistica	Abbattimento per Dimensioni del lotto		
			Mq. lotto < 5.000 mq.	Mq. lotto tra 5.000mq e 10.000mq - 5%	Mq. lotto Oltre 10.000mq. - 10%
105,00	- 20%	Comparti approvati	<b>Valore anno 2013</b>		
			<b>84,00</b>	<b>79,80</b>	<b>75,60</b>
105,00	- 20%	Comparti non approvati - 5%	<b>Valore anno 2013</b>		
			<b>79,80</b>	<b>75,81</b>	<b>71,82</b>

### COMPARTI EDIFICATORI A PREVALENZA MISTA PRODUTTIVA

Valore anno 2010	valutazione immobiliare	Abbattimento per Posizione urbanistica	Abbattimento per Dimensioni del lotto		
			Mq. lotto < 5.000 mq.	Mq. lotto tra 5.000mq e 10.000mq - 5%	Mq. lotto Oltre 10.000mq. - 10%
95,00	- 20%	Comparti approvati	<b>Valore anno 2013</b>		
			<b>76,00</b>	<b>72,20</b>	<b>68,40</b>
95,00	- 20%	Comparti non approvati - 5%	<b>Valore anno 2013</b>		

			72,20	68,59	64,98

**AREE SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO O P.I.U (Piano Inquadramento Urbanistico)**

**Zone B**

Valore anno 2010		Valore anno 2013
175,00	Intervento diretto	175,00
175,00	Soggetto a P.I.U. approvato - 30%	122,50

**AREE SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO O P.I.U (Piano Inquadramento Urbanistico)**

**Zone D**

Valore anno 2010		Valore anno 2013
100,00	Intervento diretto	100,00
100,00	Soggetto a P.I.U. approvato - 30%	70,00

**AREE CENSITE COME “ AREE URBANE” A SERVIZIO DI EDIFICI ESISTENTI CON INDICI SATURI**

**Zone B – C – D –**

**Valore anno 2013                    € 33,00**

**AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

**Zone F**

F6.1 - Grotta Giusti (comparto A)	valore anno 2013	€ 33,00
F6.1 - Grotta Giusti (comparto B)	valore anno 2013	€ 33,00
F6.2 - Grotta Parlanti (comparto A)	valore anno 2013	€ 33,00
F6.2 - Grotta Parlanti (comparto B)	valore anno 2013	€ 33,00
F7.1 - Golf riferito alla sola area d'intervento	valore anno 2013	€ 33,00
F7.2 - Tennis	valore anno 2013	€ 6,60
F.8 - Allevamento cavalli	valore anno 2013	valore agricolo
F.9 - Campeggi	valore anno 2013	€ 33,00
F3 – Zone di interesse comune e generale	valore anno 2013	€ 95,00

2) - DI STABILIRE che i terreni di ridotta dimensione, che non raggiungono la superficie che consenta l'edificabilità, il valore unitario a mq. dell'area sarà abbattuto del 50%;

3) - DI STABILIRE che per i terreni la cui superficie edificabile è interamente interessata da vincoli che precludono l'edificabilità, quali l'area di rispetto cimiteriale e la fascia di 10 m lungo i corsi d'acqua e che non possono essere accorpati con i terreni confinanti posti al di fuori di dette aree di rispetto, il valore unitario a mq. verrà abbattuto del 50%;

4) - DI DARE ATTO che il responsabile del procedimento, ai sensi della L. 241/90 è l'Istruttore Direttivo Tecnico Geom. Maria Rosa Laiatici, compresa nel Settore Servizi Tecnici, Pianificazione e Gestione del Territorio, Entrate Tributarie.

Delibera G.C. N. 91 del 13/06/2013

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
F.to Vanni Rinaldo

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott. Roberto Nobile

---

Il Responsabile del Servizio sottoscritto

**ATTESTA**

→CHE copia della presente deliberazione:

Verrà pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi (art. 124, comma 1° del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000) e trasmessa in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art. 125 – D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000).

li, 21/06/2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Dott.ssa Maria Cristina Buralli

---

Il Responsabile del Servizio sottoscritto

**CERTIFICA**

CHE la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000);

CHE la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune ai sensi dell'art. 124 – 1° comma – del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, senza seguito di ricorsi od opposizioni;

CHE la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 (dieci) giorni dalla data della sua pubblicazione (art. 134 – comma 3° - D.Lgs 267/2000);

CHE la presente deliberazione è stata ratificata ai sensi dell'art. 42 comma 4 del D.Lgs. n° 267 del 18/08/2000 con atto del Consiglio Comunale N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

li, \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Dott.ssa Maria Cristina Buralli

---

---