



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 58 DEL 21/04/2012**

**OGGETTO: VALORI DI RIFERIMENTO AI FINI DEL CALCOLO  
DEL TRIBUTO I.M.U. RELATIVO ALLE AREE  
FABBRICABILI PER L'ANNO 2012**

L'anno Duemiladodici e questo di **VENTUNO** del mese di **APRILE** alle ore **12,30** nella sala adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. **Lunardi Giancarlo Sindaco**

Sono presenti Assessori n. 4	Sono assenti Assessori n. 1
ANGORI MASSIMILIANO	CANARINI DANIELA
SERMONTI BRUNO	
DEL ZOPPO LORENZO	
MEINI FEDERICO	

Partecipa la sottoscritta **Dr.ssa PAOLA ANGELI** Vice Segretario del Comune.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

**LA**

**GIUNTA**

Visto l'articolo 36 comma 2 D.L. 223/2006 conv. nella Legge n. 248/2006 e ss.mm.ii., secondo cui: " Ai fini dell'applicazione del [decreto legislativo 30 dicembre 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";

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 21/12/2010 con la quale è stato adottato il Regolamento Urbanistico del Comune di Vecchiano;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 30/12/2011 con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico ;

Considerato che non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili dovuta per le predette aree risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti annualmente con delibera della Giunta Municipale";

Vista in proposito la relazione tecnica in data 08/04/2011 predisposta dall'Ufficio U.O. Patrimonio Servizi e LL.PP.;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dalla Dirigente ai sensi dell'art. 49 1° comma, del D. Lgs. 267/00;

Con voti unanimi, palesemente resi;

#### DELIBERA

1. Per l'anno 2012 vengono stabiliti, ai fini dell'imposta I.M.U. così come indicati nella relazione che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, i valori in comune commercio delle aree fabbricabili presenti sul territorio comunale suddivisi per frazione e per zona urbanistica di appartenenza;
1. Fermo restando che il valore delle aree fabbricabili è quello in comune commercio, come stabilito nel comma 5 dell'art. 5 del D, Lgs. 504/92, non si fa luogo ad accertamento di loro maggior valore nei casi in cui l'imposta comunale sugli immobili, dovuta per le predette aree, risulti tempestivamente versata sulla base dei valori non inferiori a quelli stabiliti con il presente atto.



# COMUNE DI VECCHIANO

Provincia di Pisa

---

## Il Settore: Pianificazione, Sviluppo e servizi sul Territorio U.O. Lavori Pubblici, Patrimonio e Servizi

OGGETTO : Proposta dei valori di riferimento ai fini del calcolo del tributo I.M.U relativo alle aree fabbricabili per l'anno 2012

### RELAZIONE

Al fini del calcolo del tributo I.M.U., i sottoscritti Arch. Luigi Josi e P.I. Daniel Del Carlo, avvalendosi delle proprie esperienze d'ufficio ed in particolare della conoscenza delle attuali tendenze del mercato immobiliare in riferimento ai valori medi delle aree edificabili (dati raccolti presso le agenzie operanti nel territorio comunale e presso gli uffici dei Comuni limitrofi), della dinamica dei valori del mercato stesso, dalla verifica delle caratteristiche delle aree, nonché dall'esame delle compravendite di terreni edificabili avvenute sul territorio comunale, con la presente relazione illustrano i valori di cui all'oggetto.

Per quanto riguarda le valutazioni delle aree ricadenti in zone indicate come lotti liberi di completamento, questo ufficio, ha preso in considerazione un valore medio raccolto dalle indagini svolte. Il valore calcolato è stato ridotto di circa il 15% per quelle aree la cui attuazione è subordinata alla realizzazione e la cessione dell'area a parcheggio pubblico, nonché per le aree ubicate in 2° fila rispetto alla strada. Per le valutazioni sopra dette è stato inoltre considerato il rapporto tra la superficie edificabile e quella relativa alle opere di urbanizzazione da realizzare ed stata applicata una riduzione per quelle aree con maggiore incidenza di lavori da eseguire.

Mentre, per quanto riguarda le aree ricadenti nei comparti edificatori, questo ufficio ha redatto una ricerca sugli atti di compravendita per terreni di similari caratteristiche. I nuovi valori sono stati indicati tenendo conto di vari fattori, quali, la percentuale di opere di urbanizzazione da costruire e la loro incidenza di costo, la potenzialità edificatoria in base al volume e alla SUL .

Si ricordano inoltre i principi riportati nelle seguenti annotazioni:

#### **Riduzione dei valori a seguito dell'adozione del Piano dell'Autorità di Bacino Pilota del Fiume**

Considerando l'attuale adozione delle norme da parte dell'autorità di Bacino Pilota del Fiume Serchio con Delibera del Comitato Istituzionale N° 168 del 21/12/2010, che prevedono in molte parti del territorio comunale un' "edificabilità condizionata" soggetta al rilascio del loro parere, i sopra detti valori sono stati ridotti del 100% per le aree sotto elencate:

- Alveo fluviale in modellamento attivo (a1), disciplinato dalla'rt. 21 delle norme del Progetto di Piano;

- Alveo relitto (a2) e Alveo golenali (P1), disciplinate dall'art. 21;

- Aree allagate e/o ad alta probabilità di inondazione (AP), disciplinate dall'art. 22;

- Aree palustri e ad alta probabilità di inondazione prevalentemente incluse entro gli argini del lago di Massaciuccoli (APL), disciplinate dall'art. 24;

- Aree poste sotto il livello medio del mare (zona del lago di Massaciuccoli), di pertinenza lacuale (PL), disciplinate dall'art. 24;

- Aree morfologicamente depresse o aree umide della piana costiera e della parte meridionale della piana di Lucca, disciplinate dall'art. 24.

Ai sensi del decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino pilota del Fiume Serchio n. 1111 del 21/03/2012, sono state proposte misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 46 delle norme PAI, che prevedono: *"nei termini temporali suddetti (art. 46 comma 1), al fine di assicurare la tutela del territorio rispetto agli effetti dinamici delle possibili rotture arginali, nelle aree poste all'interno della fascia di ml. 100 dall'argine del fiume Serchio e dagli argini degli affluenti rigurgitati nei tratti con opere idrauliche classificate in II° categoria, aree rappresentate nella tavola 10 del presente PAI, sono inibite le nuove utilizzazioni dei suoli, i nuovi fabbricati, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumento di esposizione al rischio e/o cambi d'uso. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione, vale la verifica puntuale della suddetta distanza, misurata a partire dal piede esterno dell'argine."*

#### **Aree disciplinate dagli art. 20 e 22 delle Norme Tecniche di Attuazione**

- Aree di cui all'art. 20 delle N.T.A. , sono le per le attrezzature di interesse comune, pubbliche e di uso pubblico;

- Aree di cui all'art. 22 delle N.T.A. , sono le aree per impianti sportivi;

#### **Terreni ricadenti in Zone Produttive di cui all'art. 28 delle N.T.A. e nelle zona R.U.**

Le aree libere da fabbricati (censite al catasto terreni) classificate nelle zone urbanistiche di cui all'oggetto all'interno dello regolamento urbanistico, in virtù della propria vocazione edificatoria, sono assoggettate al tributo I.M.U. come aree fabbricabili, indipendentemente dalle proprie caratteristiche e condizioni specifiche.

Contrariamente, i terreni inseriti nelle zone di cui sopra che si identificano col resede di pertinenza di fabbricati esistenti (censiti al catasto fabbricati) non sono considerate aree fabbricabili, in quanto i relativi valori, ai fini dell'applicazione del tributo I.M.U., sono già ricompresi nel valore catastale del fabbricato principale, che contribuisce per proprio conto.

Nel prospetto che segue, suddiviso per frazione e per zona urbanistica di appartenenza, si riportano

pertanto i valori di riferimento ritenuti congrui per l'anno 2012:

Località	Lotti di Completamento	Completamento con Parcheggio	Comparto 1	Comparto 2	Comparto 3	Comparto 4	Centro Diurno Art.20	Zona Produttiva Art. 28
Migliarino	170,00	150,00	100,00	0	0	0	65,00	-----
Nodica	200,00	170,00	55,00	90,00	3a 75,00 3b) 60,00	----	----	40,00
Vecchiano	-----	120,00	1 a ) 20,00 1 b ) 20,00 1 c ) 95,00	70,00	----	----	----	----
Avane	0	0	----	----	----	----	----	----
Filettole	110,00	-----	0	0	65,00	75,00	----	25,00

Località	Comparto	Comparto 4 (P.I.P.)	Comparti Art.6	Zona Produttiva Art. 28	Zone Art. 20	Zone Art. 18
Zona Industriale	50,00	32,00	50,00	32,00	5,00	12,00

Aree di cui all'art. 20	Aree di cui all'art. 22	R.U.
12,00	10,00	40,00

Vecchiano li 08/04/2011

Il Tecnico  
(P.I. Daniel Del Carlo)

Il Funzionario  
U.O. Patrimonio Servizi e LL.PP.  
(Arch. Luigi Josi)

Verbale approvato e sottoscritto:

f.to Il Sindaco: **Lunardi Giancarlo**

f.to Il Vice Segretario **Dr.ssa Paola Angeli**

---

La presente è copia conforme all'originale firmato e conservato in atti

Copia della presente deliberazione è stata **affissa all'Albo Pretorio l'11/05/2012 e vi rimarrà fino al 26/05/2012**

La presente deliberazione **diverrà esecutiva il 22/05/2012** ai sensi dell'art. 134 - comma 3° del Decreto Legislativo 18/8/2000 N° 267

La presente deliberazione **è stata dichiarata eseguibile d'urgenza** ai sensi dell'art. 134 - comma 4° del Decreto Legislativo 18/8/2000 N° 267