



Comune di Santa Maria a Monte
Provincia di Pisa

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
Nr. 41 del 17/05/2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DEI VALORI VENALI MINIMI IN COMUNE COMMERCIO DI RIFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI – ANNO 2022.

L'anno **DUEMILAVENTIDUE**, il giorno **17 (DICIASSETTE)** del mese di **MAGGIO** alle ore **15.42** in Santa Maria a Monte, nella sede municipale, si è riunita la Giunta Comunale per discutere gli affari posti all'ordine del giorno.

1	PARRELLA Ilaria	Sindaco	Presente
2	DEL GRANDE Manuela	Vice-Sindaco	Presente
3	LUCCHESI Maurizio	Assessore	Presente
4	MACCANTI Elisabetta	Assessore	Presente
5	MICHI Roberto	Assessore	Presente
6	VANNI Luca	Assessore	Presente

Presiede la Seduta la Dott.ssa Ilaria Parrella, nella sua qualità di Sindaco.

Partecipa alla seduta il Dott. Paolo Di Carlo, nella sua qualità di Segretario Comunale, che provvede alla redazione del presente verbale, ai sensi dell'art. 97, comma 4 lettera a) D.Lgs n. 267/2000.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, invita i presenti alla trattazione e deliberazione dell'argomento indicato in oggetto.

Oggetto: determinazione dei valori venali minimi in comune commercio di riferimento delle aree edificabili - anno 2022

LA GIUNTA COMUNALE

Visti e richiamati:

- il D.Lgs 504/1992 istitutivo dell'ICI, con particolare riferimento all'art. 2 comma 1 lettera b)" per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi";
- il D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n. 248, art. 36 comma 2 "un area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo";
- il D.Lgs 14.3.2011 n. 23 istitutivo dell'IMU e l'art. 13 D.L. 6.12.2011 n. 201 convertito in Legge 22.12.2011 n. 214;
- Vista la Legge 27 Dicembre 2019 n. 160;
- il vigente regolamento IMU

Precisato che ai fini della determinazione della base imponibile per l'applicazione del tributo, il valore delle aree è costituito dal valore venale in comune commercio ai sensi dell'art. 5 D. Lgs 504/1992, richiamato per l'IMU dall'art. 13, comma 3 D.L. 201/2011 convertito in L. 214/2011;

Vista, in particolare, la lettera g, del comma 1, art. 59, ove è stabilito che i comuni possono determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree edificabili, che la fissazione da parte del Comune dei valori delle aree fabbricabili (valori di riferimento) non può avere altro effetto che non quello di una autolimitazione del potere di accertamento IMU, nel senso che il Comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili laddove esso sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quello stabilita nel regolamento comunale;

Atteso che l'art. 14 comma 6 del D.Lgs 14.03.2011 n. 23, e la Legge 27 Dicembre 2019 n. 160, ha confermato l'applicabilità della potestà regolamentare dall'art. 59 del D.Lgs 446/1997 anche in materia di Imposta Municipale propria (IMU);

Considerato che le modifiche operate al suddetto art. 59, dall'art. 13 comma 14 lettera b) del D.L. 06.12.2011 n. 201, non hanno intaccato la facoltà prevista per i Comuni alla lettera g) sopracitata;

Vista la Circolare del Ministero Economia e Finanze n. 3 del 18.05.2012;

Visto l'art. 7 del vigente regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale Propria, prevede che l'Ente si avvale della facoltà prevista dal sopra citato art. 59, tramite apposita deliberazione di Giunta Comunale.

Ritenuto pertanto, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree da parte dei contribuenti, di determinare i valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2017, e ss.mm.ii., con la quale è stato approvato il Regolamento Urbanistico.

- Visto il parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n.267 (allegato);
- Visto il parere di regolarità contabile reso ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n.267 (allegato);

Con voti favorevoli unanimi, legalmente espressi;

DELIBERA

1) Di confermare, stanti le motivazioni descritte in premessa, il presente atto, unitamente all'allegato, quale determinazione dei valori venali minimi in comune commercio delle aree edificabili per l'anno 2022, ai fini dell'Imposta Municipale propria;

2) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

3) Di trasmettere la presente deliberazione ai capigruppo consiliari in elenco ai sensi dell'art. 125, comma 1, del citato D. Lgs. 267/2000, oltre che al servizio segreteria per l'affissione come da art. 124, comma 1.

DETERMINAZIONE VALORI DELLE AREE FABBRICABILI

- Al fine di ridurre al massimo l'insorgenza del contenzioso, il Comune con la tabella di seguito indicata, ha determinato i valori minimi delle aree fabbricabili site nel territorio unitamente a casi in cui il valore può essere ridotto. Il suddetto valore costituisce un punto di riferimento qualora il contribuente non possa determinare in modo certo il reale valore in comune commercio (atto di compravendita, compromessi, convenzioni, etc.).

- Per le particelle fondiari, utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici, ricadenti in lotti di completamento, di dimensioni inferiori al lotto minimo si stabilisce una riduzione del valore base del 50%. Tale riduzione non risulta applicabile qualora vi siano particelle contigue aventi il medesimo proprietario o di proprietà di persone dello stesso nucleo familiare, la cui superficie complessiva superi le dimensioni del lotto minimo.

— Per i lotti interclusi "art. 1051 c.c.: fondo circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla via pubblica nè può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio" si stabilisce una riduzione analoga del 50%."

TABELLA VALORI AREE AI FINI IMU

N.	Zona R.U. omogenea	Definizione zona omogenea R.U.	Valori minimi 2022 - €/mq
1		a) residenziale – tessuto urbano di formazione recente <i>via di Bientina</i> Uf 0,5 mq/mq	120,00
		b) residenziale - tessuto urbano di formazione recente <i>altre zone</i> Uf 0,5 mq/mq	100,00
		c) residenziale - tessuto urbano di formazione recente <i>zona S. Donato, Firenzuola, Cinque Case (dall'Arno al canale collettore e ad est fino alla strada provinciale)</i> Uf 0,5 mq/mq	70,00
	BD	d) residenziale - tessuto urbano di formazione recente a bassa densità Uf 0,25 mq/mq	70,00
	IFD	e) residenziale - tessuto urbano di formazione recente con indice fondiario diversificato	17,00
		f) residenziale - tessuto urbano di formazione recente <i>zone SIR</i> Uf 0,18 mq/mq	70,00
		g) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) <i>via di Bientina</i> Ut 0,18 mq/mq	35,00
		h) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) <i>via di Bientina</i> Ut 0,3 mq/mq	40,00
		i) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) <i>via di Bientina</i> Ut 0,4 mq/mq	45,00
		j) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) <i>altre zone</i> Ut 0,18 mq/mq	30,00
		k) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) <i>altre zone</i> Ut 0,3 mq/mq	35,00
		l) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) <i>altre zone</i> Ut 0,4 mq/mq	40,00
		m) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente	25,00

	destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) zona S. Donato, Firenzuola, Cinque Case (dall'Arno al canale collettore e ad est fino alla strada provinciale) Ut 0,18 mq/mq	
	n) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) zona S. Donato, Firenzuola, Cinque Case (dall'Arno al canale collettore e ad est fino alla strada provinciale) Ut 0,3 mq/mq	30,00
	o) residenziale – ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale (piano lottizzazione – piano attuativo) zona S. Donato, Firenzuola, Cinque Case (dall'Arno al canale collettore e ad est fino alla strada provinciale) Ut 0,4 mq/mq	35,00
	p) edilizia sociale di previsione (P.E.E.P. via della Fonte)	35,00
	q) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) via di Bientina Ut 0,15 mq/mq	50,00
	r) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) via di Bientina Ut 0,2 mq/mq	70,00
	s) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) via di Bientina Ut 0,3 mq/mq	80,00
	t) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) via di Bientina Ut 0,35 mq/mq	90,00
	u) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) altre zone Ut 0,15 mq/mq	45,00
	v) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) altre zone Ut 0,2 mq/mq	65,00
	w) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) altre zone Ut 0,3 mq/mq	75,00
	x) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) altre zone Ut 0,35 mq/mq	85,00
	y) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) zona S. Donato, Firenzuola, Cinque Case (dall'Arno al canale collettore e ad est fino alla strada provinciale) Ut 0,15 mq/mq	30,00
	z) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) zona S. Donato, Firenzuola, Cinque Case (dall'Arno al canale collettore e ad est fino alla strada provinciale) Ut 0,2 mq/mq	50,00
	a.1) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) zona S. Donato, Firenzuola, Cinque Case (dall'Arno al	60,00

		<i>canale collettore e ad est fino alla strada provinciale) Ut 0,3 mq/mq</i>	
		b.2) residenziale – PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) zona S. Donato, Firenzuola, Cinque Case (dall'Arno al canale collettore e ad est fino alla strada provinciale) Ut 0,35 mq/mq	70,00
2		Insedimenti a destinazione mista (zona soggetta a PUC) Ut 0,2 mq/mq	40,00
3		a) tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio	90,00
		b) area per l'esposizione di materiali	90,00
		c) tessuto a prevalente destinazione produttiva, commerciale e di servizio - PUC (Progetto unitario convenzionato art. 121 L.R. 65/14) Ut 0,35 mq/mq	70,00
		d) ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (piano attuativo) Ut 0,35 mq/mq	30,00
		e) ambiti di trasformazione a prevalente destinazione produttiva (piano attuativo) Ut 0,45 mq/mq	45,00
4	P, Vpu, VSp	Area a parcheggio pubblico, verde sportivo o similari	17,00
5		a) ambiti di rigenerazione urbana Ut 0,2 mq/mq	35,00
		b) ambiti di rigenerazione urbana Ut 0,3 mq/mq	45,00
6		Attrezzature ricettive alberghiere	40,00
7		Attività ortoflorovivaistica	17,00
8		Area di sosta attrezzata per camper	17,00
9		Cimitero di animali di affezione	17,00
10		Attività sportive e ricreative a carattere privato	35,00



Comune di Santa Maria a Monte
Provincia di Pisa

SETTORE2 - ECONOMICO FINANZIARIO E RISORSE UMANE

La sottoscritta Rag. Simonetta Banti, Responsabile del Settore 2 Economico Finanziario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, 1 e 2 comma del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

per quanto concerne la regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto:

"Determinazione dei valori venali minimi in comune commercio di riferimento delle aree edificabili – anno 2022 ."

Santa Maria a Monte, 15.05.2022

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 2
Economico Finanziario e Risorse
Umane

Rag. Simonetta Banti

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco

F.to Dott.ssa Ilaria Parrella

Il Segretario Comunale

F.to Dott. Paolo Di Carlo

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

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

Il Segretario Comunale

F.to Dott. Paolo Di Carlo

1 che la presente deliberazione viene affissa in data 21.06.2022 all' Albo Pretorio on-line del Comune per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, comma. I D.Lgs 18.08.2000 n.267 e vi rimarrà fino al 06.07.2022 .

1 che la presente deliberazione è stata comunicata ai capogruppo ai sensi dell' art.125 D.Lgs n. 267/2000 in data 21.06.2022 protocollo numero 9833/2022 .

Santa Maria a Monte, 21.06.2022

L'incaricato della pubblicazione

Dott.ssa Erika Biasci

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

Santa Maria a Monte, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

La presente copia, è CONFORME ALL'ORIGINALE, per uso amministrativo e d'ufficio, conservato presso il servizio Segreteria Generale.