

CITTA' D I B I B B I E N A**(Provincia di Arezzo)****DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE****N. 175 DEL 06-10-2016****OGGETTO:****AGGIORNAMENTO VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU PER ADEGUAMENTO ALLE VARIANTI ESEGUITE ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

Oggi 06-10-2016 alle ore 09:30 ed in prosieguo nella sala delle adunanze della sede comunale, si e' riunita la Giunta Comunale.

Presiede la seduta la Sig. Bernardini Daniele nella sua qualità di SINDACO.
Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti:

Bernardini Daniele	SINDACO	Presente
Nassini Francesca	ASSESSORE	Presente
Caporali Matteo	ASSESSORE	Presente
Paperini Mara	ASSESSORE	Presente
Vagnoli Filippo	ASSESSORE	Presente
Lorenzoni Federico	ASSESSORE	Presente

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 0.

Assiste il Dott. Liberto Giuseppe, nella sua qualità di Segretario Comunale incaricato della redazione del verbale.

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

ESECUZIONE IMMEDIATA SI

**OGGETTO AGGIORNAMENTO VALORI VENALI DELLE AREE EDIFICABILI
AI FINI IMU PER ADEGUAMENTO ALLE VARIANTI ESEGUITE ALLO
STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 13 del D.Lgs. 201/2011 e successive modifiche e integrazioni, istitutivo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (IMU);

DATO ATTO che il presupposto dell'imposta IMU è il possesso di immobili tra cui le aree edificabili così come definite dall'art. 2 , comma 1, lettera b) del D.Lgs. 504/92 che recita testualmente::

b) 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. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente legge"

PRESO ATTO che la base imponibile dell'IMU relativamente alle aree edificabili, deve essere calcolata sulla base di quanto previsto dall'art. 5, comma 5, che recita testualmente:

5. 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

VISTO il Regolamento Comunale per l'applicazione dell'Imposta Municipale propria approvato con deliberazione di C.C. n. 59 del 28/06/2012

VISTO l'art. 6, comma 6, del suddetto Regolamento che riguardo il valore da assegnare alle aree edificabili, recita testualmente:

6. 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, tenuto conto di eventuale perizia giurata di stima e/o di accertamento dell'agenzia delle entrate. Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto il Comune con apposita Deliberazione della Giunta Comunale definisce i valori venali in comune commercio minimi, delle aree fabbricabili in relazione ai quali non viene svolta alcuna attività di accertamento se gli stessi vengono applicati ai fini del calcolo IMU. Qualora il contribuente abbia dichiarato o pagato il

valore delle aree fabbricabili in misura superiore a quella che risulterebbe dall'applicazione dei valori predeterminati, allo stesso non compete alcun rimborso relativo all'eccedenza d'imposta versata a tale titolo. Tali valori potranno in seguito essere modificati sempre con deliberazione della Giunta Comunale, sentito il parere del Responsabile del Servizio Urbanistica, entro e non oltre il termine di approvazione del bilancio preventivo annuale. La deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio per 30 giorni consecutivi, e sul sito internet del Comune e ne sarà data la massima pubblicità

VISTA al riguardo le deliberazioni di Giunta Comunale n. 145 del 1° luglio 2009 e n. 37 del 23/02/2011, con la quali sono stati determinati i valori venali in comune commercio minimi delle aree edificabili, determinazione del valore effettuata sulla base dei seguenti elementi:

- attenta valutazione operata dall'ufficio Urbanistica dell'Ente sulla base del Regolamento urbanistico e della successiva variante di riequilibrio e adeguamento normativo, a seguito della quale sono state distinte 14 zone omogenee e territoriali di ubicazione, tenendo conto dell'indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi sul mercato derivanti dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche;
- valori venali dichiarati dai contribuenti suddivisi per zone omogenee, del confronto fra i vari lavori dichiarati al fine di riscontrare le ragioni obiettive di eventuali difformità;
- esamina degli atti di cessione delle aree fabbricabili al fine di verificarne il valore definitivo per l'imposta di registro o per l'I:V:A: (si sottolinea il riferimento al valore definito e non al valore dichiarato);
- indagine di mercato svolta interpellando i professionisti tecnici, le agenzie immobiliari e gli intermediari più noti della zona;

VISTA La deliberazione di Giunta Comunale n. 4 del 15/01/2015 esecutiva ai sensi di legge con la quale si è ritenuto, causa caratteristiche fisiche, paesaggistiche e geomorfologiche nonché per l'ubicazione dei terreni, di procedere ad una suddivisione della zona 9 (Soci-zona esterna al centro- lato Ovest) , creando due ulteriori zone denominate 15) -Pozzo -Sant'Andrea e n. 16) - Farneta, stabilendo inoltre che per la zona 15 - si sarebbero applicati i valori già indicati per le zone 11-12-13-14- "frazioni minori e ambiti speciali" , mentre per la zona 16- si sarebbero applicati i valori indicati per la zona 10 " Partina";

PRESO ATTO che a partire dall'anno 2012 sono intervenute alcune deliberazioni di Consiglio Comunale di variante allo strumento urbanistico e precisamente:

- deliberazione n, 12 del 20/02/2012 (variante al Regolamento urbanistico relativo a modifiche ed integrazioni normative e cartografiche per finalità pubbliche e di interesse collettivo, recepimento del piano delle alienazioni delle valorizzazioni immobiliari);
- deliberazione n. 7 del 05/03/2013 (variante al regolamento Urbanistico e Piano Strutturale riferita a porzioni territoriali);
- deliberazione n. 33 del 24/06/2014 (variante al Regolamento Urbanistico per la modifica di un'area soggetta a piano di recupero in loc. piazza Palagi - Bibbiena
- deliberazione n. 61 del 28/11/2014 (variante al regolamento urbanistico per la riorganizzazione del piano attuativo PA 23C - Bibbiena

- deliberazione n. 75 del 30/11/2015 (variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche puntuali ed aggiornamenti del territorio urbanizzato)

- deliberazione n. 32 del 11/07/2016 (variante al Regolamento Urbanistico per alcune modifiche minori localizzate all'interno del territorio urbanizzato);

RILEVATO che le sopra ricordate varianti allo Strumento Urbanistico Comunale hanno determinato relativamente alle aree edificabili, sia delle modifiche in ordine agli indici territoriali indentificati per le varie zonizzazioni sia la creazione di nuove aree edificabili;

RITENUTO pertanto di dovere necessariamente aggiornare le tabelle dei valori di mercato delle aree edificabili che tengano conto degli effetti prodotti dalle varianti urbanistiche sopra ricordate;

RITENUTO di dover quantificare i valori di mercato da applicare alle nuove tipologie imponibili come sopra delineate con le stesse modalità con cui sono stati determinati i valori venali in comune commercio minimi delle altre aree edificabili(vedi deliberazioni di G.C. 145/2009 e 37/2011)

CON VOTI UNANIMI;

DELIBERA

1) Di approvare, per le motivazioni illustrate in premessa e che qui si intendono integralmente riportate, i valori minimi venali di mercato delle nuove tipologie impositive ai fini IMU (aree edificabili) individuate a seguito della redazione di varianti al Regolamento Urbanistico;

i valori sono quelli evidenziati in grassetto nelle tabelle di al successivo punto 3;

2) di confermare i valori delle aree edificabili come stabiliti con le proprie precedenti deliberazioni n. n. 145/2009, 37/2011 e n. 4/2015;

3) di approvare le sottoesposte tabelle dei valori venali di mercato delle aree edificabili aggiornate alle situazioni previste dallo strumento urbanistico vigente:

4) con separata votazione unanime favorevole resa palesamente, delibera di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000;

ZONA 1	BIBBIENA CENTRO	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO/MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NONURBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00				
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00				
		B2.2	2	EURO/MC.	€ 60,00				
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 100,00				
		B4	1	EURO/MC.	€ -			€ 80,00	
		B5	3	EURO/MC.	€ -			€ 20,00	
		C	I.F. <1	EURO/MC.	€ 130,00	I.T. <1	€ 70,00	€ 56,00	
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. >1	€ 60,00	€ 48,00	
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 40,00		€ 40,00		
F5		EURO/MQ.	€ -		€ 20,00				
D1		EURO/MQ.	€ 60,00		€ -				

ZONA 2	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO EST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO/MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NONURBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00				
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 90,00				
		C	I.F. <1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. <1	€ 60,00	€ 48,00	
I.F. >1	EURO/MC.		€ 110,00	I.T. >1	€ 50,00	€ 40,00			

ZONA 3	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO NORD	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO/MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NONURBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
		A	//	EURO/MC.	€ 110,00				
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 60,00				
		B2.2	2	EURO/MC.	€ 70,00				
		B2.3	2	EURO/MC.	€ 70,00				
		B2.3	0,8	EURO/MC.	€ 80,00				
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 110,00				
		B4	1	EURO/MC.	€ 130,00		€ -		
		C	I.F. <1	EURO/MC.	€ 140,00	I.T. <1	€ 80,00	€ 64,00	
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 130,00	I.T. >1	€ 70,00	€ 56,00	
		D4		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 30,00		
F4		EURO/MQ.			€ 80,00				

ZONA 4	BIBBIENA - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO OVEST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO/MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)
		A	//	EURO/MC.	€ 110,00			
B1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00					
B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00					
B2.2	2	EURO/MC.	€ 30,00					
B3	1,2	EURO/MC.	€ 90,00					
B4	1	EURO/MC.	€ -			€ 60,00		
B5	3	EURO/MC.	€ -			€ 20,00		
C	I.F. <1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. <1	€ 60,00	€ 48,00		
	I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 50,00	€ 40,00		
D1		EURO/MQ.	€ 60,00					
D2		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 50,00			
D3		EURO/MQ.	€ 90,00		€ 60,00			
D4		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 30,00			
D5		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 20,00			
E		EURO/MC.			€ 120,00			
F7		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 20,00			

ZONA 5	ZONA PIANACCI - FERRANTINA	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 60,00			
D2		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 37,00			
D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00					
D4		EURO/MQ.	€ -	SUP.CIE LORDA	€ 30,00			
B1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00					
B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00			

ZONA 6	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO SUD	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 30,00				
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 50,00				
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 50,00		
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00		
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 80,00	I.T. 1<1	€ 35,00	€ 28,00	
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 70,00	I.T. >1	€ 30,00	€ 24,00	
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 50,00		€ -		
		D2		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 30,00		
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00				
D5		EURO/MQ.			€ 20,00				

ZONA 7	SOCI CENTRO	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 90,00				
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00				
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 40,00				
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 50,00				
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 50,00				
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00		
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 20,00		
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. 1<1	€ 60,00	€ 48,00	
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 50,00	€ 40,00	
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 40,00		€ 40,00		
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 50,00		€ -		
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00				
		F6		EURO/MQ.	€ 30,00				

ZONA 8	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO EST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 30,00				
		B5	3	EURO/MC.	€ -		€ 15,00		
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00				
D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00						

ZONA 9	SOCI - ZONA ESTERNA AL CENTRO - LATO OVEST	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 70,00				
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 50,00				
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 60,00				
		B2,3	2	EURO/MC.	€ 60,00				
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 100,00				
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 60,00		
		C E PARTICOLARI AMBITI	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 120,00	I.T. 1<1	€ 70,00	€ 56,00	
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 110,00	I.T. >1	€ 60,00	€ 48,00	
		D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 80,00	SUP.CIE LORDA	€ 50,00		
VP		EURO/MC.	€ 100,00						

ZONA 10	PARTINA	ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
		A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 50,00				
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00				
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00				
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 30,00				
		B2,3	2	EURO/MC.	€ 35,00				
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 50,00				
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 40,00		
		B5	di piano	EURO/MC.	€ -		€ 20,00		
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 55,00	I.T. 1<1	€ 30,00	€ 24,00	
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 50,00	I.T. >1	€ 25,00	€ 20,00	
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 30,00		€ 30,00		
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 60,00	SUP.CIE LORDA	€ -		

ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
AP		EURO/MC.	€ -		€ 70,00		
E		EURO/MC.	€ -		€ 70,00		
A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 40,00				
B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00				
B2,2	2	EURO/MC.	€ 20,00				
B2,3	2	EURO/MC.	€ 20,00				
B3	1,2	EURO/MC.	€ 40,00				
B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 35,00		
C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 50,00	I.T. 1<1	€ 25,00	€ 20,00	
	I.F. >1	EURO/MC.	€ 45,00	I.T. >1	€ 20,00	€ 16,00	
D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00		€ -		
D5		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 20,00		
VP		EURO/MC.	€ -		€ 30,00		

ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MQ/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL 01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)	
A - RIST. URB.		EURO/MC.	€ 40,00				
B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00				
B2,2	2	EURO/MC.	€ 20,00				
B2,3	2	EURO/MC.	€ 20,00				
B3	1,2	EURO/MC.	€ 40,00				
B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 35,00		
C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 50,00	I.T. 1<1	€ 25,00	€ 20,00	
	I.F. >1	EURO/MC.	€ 45,00	I.T. >1	€ 20,00	€ 16,00	
D3	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 40,00		€ -		
D5		EURO/MQ.		SUP.CIE LORDA	€ 20,00		
VP		EURO/MC.	€ -		€ 30,00		

ZONA OMOGENEA R.U.	I.F.	EURO /MG/MC	URBANIZZATA	I.T. Sup.cie lorda	NON URBANIZZATA	DEL.NE 145 DEL		
						01/07/2009 -20% ZONE "C" NON URBANIZZATE)		
ZONA 16	ZONA FARNETA GUAZZI - SANTA ROSA	A - RIST. URB.	EURO/MC.	€ 50,00				
		B1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00			
		B2,1	2,5	EURO/MC.	€ 25,00			
		B2,2	2	EURO/MC.	€ 30,00			
		B2,3	2	EURO/MC.	€ 35,00			
		B3	1,2	EURO/MC.	€ 50,00			
		B4	1	EURO/MC.	€ -		€ 40,00	
		C	I.F. 1<1	EURO/MC.	€ 55,00	I.T. 1<1	€ 30,00	€ 24,00
			I.F. >1	EURO/MC.	€ 50,00	I.T. >1	€ 25,00	€ 20,00
		C PEEP		EURO/MQ.	€ 30,00		€ 30,00	
		V.P.		EURO/MQ.			€ 30,00	
		D1	SUP.CIE NETTA	EURO/MQ.	€ 60,00	SUP.CIE LORDA	€ -	

4) con separata votazione unanime favorevole resa palesemente, delibera di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000;

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Daniele Bernardini

Sottoscritto con firma digitale ai sensi
dell'art. 24
del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i.

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Giuseppe Liberto

Sottoscritto con firma digitale ai
sensi dell'art. 24
del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i.