



COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE
(Provincia di Pistoia)
C.F. - P.I. 00185430477

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE)

Tel. 0573 917228/230/231 - Fax 0573 918079
Piazza Magrini 4 - Serravalle Pistoiese
e-mail: urbanistica@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

DET - 393 - 2016

DETERMINAZIONE DEL FUNZIONARIO AREA TECNICA

NR. 384 DEL 01/06/2016

OGGETTO: **AGGIORNAMENTO ISTAT PER L'ANNO 2016 DEI VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU 2016).**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Salvadeo Federico

Il sottoscritto Funzionario dell'AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA (SUE) Geom. Salvadeo Federico propone l'emissione di determinazione con le seguenti motivazioni:

Viste le seguenti Delibere di Giunta Comunale:-

- n. 95 del 08/09/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili*";
- n. 117 del del 05/12/2001 inerente "*Valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili - modifica alla Delibera G.C. n. 95 del 08/09/2001*";
- n. 77 del 28/06/2011 inerente "*Criteri di stima ai fini I.C.I. Sulle aree edificabili delle zone P.U.C. (Progetto Unitario Concordato) di Regolamento Urbanistico*";

Preso atto delle relative annuali determinazioni di aggiornamento dei valori delle aree conseguenti alle variazioni ISTAT;

Considerato:-

- che il Comune di Serravalle Pistoiese ha approvato con Delibera C.C. n. 20 del 24/03/2016 la Variante Organica al Regolamento Urbanistico, entrata in vigore il 20/05/2016 a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 18, parte II°, del 05/05/2016;
- che la zonizzazione prevista dalla Variante Organica al R.U. risulta in parte modificata rispetto a quella del precedente R.U., in particolare per quanto riguarda le aree a edificazione residenziale.
- che, nello specifico, sono indicate le seguenti zone di intervento di nuova edificazione o similari:-

-*ID* – *interventi diretti*, identificati in cartografia che presentano una scheda intervento nella quale sono specificati i parametri massimi;
-*PUC* – *interventi diretti convenzionati*, ove si realizzano opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale di oneri di urbanizzazione primaria e si edifica tramite scheda specifica dove sono indicati i parametri massimi;

-che, oltre alle aree di cui sopra ne sono individuate altre a destinazione residenziale assoggettabili all'IMU vista la potenzialità edificatoria prevista su di esse, le cosiddette *RQ*, e *RF* individuate e disciplinate singolarmente nelle disposizioni Normative, che sono assimilabili alle nuove costruzioni;

-che sono state inoltre individuate alcune aree denominate *ATD* – *Aree a Trasformazione Differita*, che sono le zone suscettibili di nuove urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale, nei tempi successivi di validità del Regolamento Urbanistico;

-che per quanto riguarda le *zone C (lottizzazioni residenziali)*, *D (industriali ed artigianali)*, *T (turistico ricettive, sportive, ricreative etc.)*, *impianti di servizio e Commerciali*, i parametri edificatori sono rimasti invariati rispetto al precedente R.U.;

-che sono latenti alcuni progetti su lotti edificabili eseguiti sul precedente R.U., ma con lavori non ancora completati, per i quali si continuano ad applicare i criteri stabiliti con le Delibere di cui in premessa e relative rivalutazioni ISTAT,

Vista la *MODIFICA DELLA STIMA DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.M.U.*, redatta dall'Area Pianificazione Territoriale e S.U.E. ed allegata alla precedente Delibera G.C. n. 71 del 30/05/2015;

Preso atto che tale modifica stabiliva che i criteri di valutazione delle aree di nuova identificazione e la rivalutazione ISTAT per l'anno 2015 dei valori delle aree rimanevano invariate, come riassunto nella tabella allegata alla delibera suddetta;

Tenuto conto che per tale stima venivano presi in considerazione i dati tratti dalla banca dati dell'O.M.I. (osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate;

Che per gli anni successivi i valori dovevano essere oggetto di rivalutazione con determinazione del Funzionario, secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre;

Che, inoltre, veniva preso in considerazione, per le zone PUC, l'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria a mq. edificabile, stimata da indagini di mercato e dalle tabelle regionali relative, le quali saranno anch'essere oggetto di rivalutazione secondo gli indici ISTAT di cui sopra;

Preso atto che l'aggiornamento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) per il periodo dicembre 2014-dicembre 2015 risulta essere del 0,00%;

Preso atto altresì che i valori base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate sono rimasti invariati relativamente al periodo 1° semestre 2014 – 1° semestre 2015;

Che quindi, per quanto sopra, si riconfermano i valori stimati delle aree edificabili ai fini dell'Imposta Municipale Unica di cui alla precedente Delibera G.C. n. 71 del 30/05/2015;

Appurato che il presente provvedimento rientra nei casi di DETERMINAZIONE di cui alla deliberazione della G.C. n. 88 del 28/06/1999;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di Contabilità;

Richiamato il D. Lgs. 30 marzo 2001, n.165;

Visto il D. Lgs. 18.08.2000 nr. 267;

DETERMINA

1) Di RICONFERMARE le tabelle dei valori di stima delle aree fabbricabili relativamente ai valori aggiornati dell'anno 2015 anche per l'anno 2016, (allegato "A" in calce alla presente quale parte integrante) in quanto:

- l'aggiornamento ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) per il periodo dicembre 2014-dicembre 2015 risulta essere pari allo 0,00%;
- i valori base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate risultano invariati relativamente al periodo 1° semestre 2014 – 1° semestre 2015;

2) Di PRENDERE ATTO che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Funzionario, secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati del mese di dicembre;

3) Di INCARICARE il servizio Tributi di dare applicazione alla presente Determina, per tutti gli atti di competenza inerenti alle funzioni di controllo e accertamento per l'Imposta Municipale Unica.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art. 147-bis del Dlgs 267/2000.

Serravalle Pistoiese, lì 01/06/2016

IL FUNZIONARIO

Geom. SALVADEO Federico

documento firmato digitalmente ai sensi
artt. 20, 21 e 24 D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

ALLA PRESENTE DETERMINAZIONE E' ALLEGATO IL PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE DI CUI ALL' ART. 147-BIS E IL VISTO DI CUI ALL' ART. 183, 7° c., DEL D.LGS. 267/2000 "TESTO UNICO SULL' ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI".

La presente determinazione, previa apposizione del visto di regolarità contabile,

viene trasmessa:

- all'U.O. AFFARI GENERALI (per la pubblicazione all'Albo Pretorio);
- all'UFFICIO PROPONENTE.

ALLEGATO "A" - TABELLA DEI VALORI DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI

VALORI AGGIORNATI PER L'ANNO 2016

ZONE RESIDENZIALI

zone ID – interventi diretti – e zone RF (VARIANTE ORGANICA)

UTOE1: *SUL* massima da scheda specifica (all.B) x 1850 €/mq. x 20%*

UTOE2: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1950 €/mq. x 20%*

zone PUC – diretti convenzionati e zone RQ (VARIANTE ORGANICA) valore per l'intero comparto

UTOE1: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1850€/mq. x 20%*

- *detrazione di €/mq. 66.54 della SUL*

UTOE2: *SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1950) €/m) x 20%*

- *detrazione di €/mq. 66.54 della SUL*

Aree a Trasformazione Differita - ATD

valore €/mq. 12.00

zone omogenee B/1 – residenziali estensive intervento diretto (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 99,72

zone omogenee B/1 – residenziali estensive intervento soggetto a PUC per l'intera area (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 86.99

zone omogenee B/2 – residenziali intensive di completamento- intervento diretto (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 133,82

zone omogenee B/2 – residenziali intensive di completamento- intervento soggetto a PUC per l'intera area (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 120,46

zone omogenee B1.5– residenziale di completamento (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 103,37

zone omogenee C/1 - residenziali estensive soggette a P.L. (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 66,90

zone omogenee C/3 – PEEP (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 40,15

zone omogenee C/4 lottizzazioni con destinazione d'uso integrata soggette a PP pubblico (RESIDUE PRECEDENTE RU)

valore €/mq. 60,20

ZONE PRODUTTIVE

zone omogenee D/1 – industriali ed artigianali di completamento – intervento diretto
valore €/mq. 100,36

zone omogenee D/2 – industriali ed artigianali di espansione –soggette a PL - lotti residui
valore €/mq. 80,30

zone omogenee D/3b per depositi all'aperto D3/a produttivi in zona agricola – intervento diretto
valore €/mq. 58,86

zone destinate ad attrezzature collettive con intervento privato (**centro commerciale** – convenzionata)
valore €/mq. 133,82

zone omogenee T/1 per attrezzature turistico-alberghiere con possibilità di realizzazione di nuove attrezzature sportive e ricreative
valore €/mq. 53,54

zone omogenee T/3 – campeggi da realizzare
valore €/mq. 33,48

zone omogenee T/4 – per attività sportive-ricreative (nuova da R.U.)
valore €/mq. 33,45

zone omogenee T/5 – struttura turistico-ricettiva del montalbano, loc. “Le Rocchine” – valore stimato media tra T/1 e T/3 (nuova da R.U.)
valore €/mq. 43,49

aree destinate a nuovi impianti di servizio – soggette a **PUC** per l'intera area
valore €/mq. 133,83

zone commerciali (D5n di variante organica adottata)
valore €/mq. 106,03

* **SUL = Superficie Utile Lorda**