



COMUNE DI
SERRAVALLE PISTOIESE

SUE

VIA GARIBALDI 50 – SERRAVALLE PISTOIESE
Tel. 0573 9170 – Fax. 0573 51064
e-mail: amministrazione@comune.serravalle-pistoiese.pt.it

**DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DELL' AREA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE E SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA**

NR. 280 DEL 19/05/2021

OGGETTO: AGGIORNAMENTO PER L'ANNO 2021 DEI VALORI RELATIVI ALLE ARRE
EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU 2021)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: FEDERICO SALVADEO

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale e Sportello Unico per l'Edilizia SALVADEO FEDERICO nominato con decreto sindacale n. 43/19, 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 edificabili 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 per quanto riguarda le zone edificabili residenziali residue dal precedente R.U. (attualmente *zone residenziali di completamento - B1* e *zone residenziali di saturazione - B2*), tenuto conto che le N.T.A. vigenti prevedono solo ampliamenti "una-tantum" del corpo di fabbrica esistente, si ritiene equa la valutazione del terreno (censito al catasto terreni) limitrofo al fabbricato oggetto di ampliamento, pari alla metà del valore attribuito alle suddette aree *ATD*, da rivalutare secondo gli indici ISTAT di seguito specificati;

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 2016 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 devono essere oggetto di rivalutazione con determinazione del Responsabile dell'Area Pianificazione Territoriale e Sportello Unico per l'Edilizia, 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 al mq. edificabile, simata da indagini di mercato e dalle tabelle regionali relative, le quali sono 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 2019-dicembre 2020 risulta essere del - 0,2% (meno zero virgola due per cento);

Preso atto altresì che i valori base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente al 2° semestre 2020, risultano variati;

Che quindi, per quanto sopra, vengono aggiornati 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, come da tabella allegata alla presente;

Vista la Delibera C.C. n. 31 del 30/06/2020 recante "Regolamento per l'applicazione dell'imposta municipale unica (I.M.U.) - approvazione";

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione, nel rispetto dell'articolo 10 del Piano triennale per la prevenzione della corruzione e dell'art. 1, comma 9, L. 190/2012;

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

Vista la Deliberazione GC n. 153 del 01/09/2020 mediante la quale è stato approvato il P.E.G. e il P.D.O. 2020/2022 e s.m.i.;

Richiamato il vigente Codice di comportamento dei dipendenti approvato con Deliberazione GC n. 16 del 21/01/2020;

Visto il Regolamento di Contabilità;

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

Visto IL D.Lgs. 18/8/2000, n. 267;

DETERMINA

1) Di AGGIORNARE le tabelle dei valori di stima delle aree fabbricabili relativamente ai valori per l'anno 2021, (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 2019-dicembre 2020 risulta essere pari al -0,2%;
- i valori base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate risultano variati relativamente al periodo 2° semestre 2020, per le UTOE 1 ad €/mq. 1.550,00 e per le UTOE 2 ad €/mq. 1.650,00;

2) Di PRENDERE ATTO che per gli anni successivi i valori saranno oggetto di rivalutazione con determinazione del Responsabile di Area Pianificazione Territoriale e S.U.E., 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 12/05/2021

IL RESPONSABILE DI AREA

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 EDIFICABILI

VALORI AGGIORNATI PER L'ANNO 2021

ZONE RESIDENZIALI

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

UTOE1: **SUL* massima da scheda specifica (all.B) x 1.550 €/mq. x 20%**

UTOE2: **SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1.650 €/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 1.550 €/mq. x 20%**

- detrazione di €/mq. 66.54 della SUL

UTOE2: **SUL massima da scheda specifica (all.B) x 1.650 €/mq. x 20%**

- detrazione di €/mq. 66.54 della SUL

Aree a Trasformazione Differita - ATD

valore €/mq. 12,73

Aree censite al catasto terreni ricadenti all'interno delle **zone residenziali B (zone B1 e B2)**

valore €/mq. 6,36

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

valore € /mq. 70,97

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

valore € /mq. 42,59

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

valore € /mq. 63,86

ZONE PRODUTTIVE

zone omogenee D/1 – industriali ed artigianali di completamento – intervento diretto

valore €/mq. 106,46

zone omogenee D/2 – industriali ed artigianali di espansione –soggette a PL - lotti residui

valore €/mq. 85,19

zone PUCP – Piano Unitario Concordato Produttivo

valore €/mq. 85,19

zone produttive soggette a Piano Attuativo – DPA

valore €/mq. 85,19

zone omogenee D/3b per depositi all'aperto - D3/a produttivi in zona agricola – intervento diretto

valore €/mq. 62,45

zone destinate ad attrezzature collettive con intervento privato (**Zone F3** – convenzionate)

valore €/mq. 141,97

zone omogenee T/1 per attrezzature turistico-alberghiere con possibilità di realizzazione di nuove attrezzature sportive e ricreative

valore €/mq. 56,80

zone omogenee T/3 – campeggi da realizzare

valore €/mq. 35,51

zone omogenee T/4 – per attività sportive-ricreative (nuova da R.U.)

valore €/mq. 35,48

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. 46,15

aree destinate a nuovi impianti di servizio – soggette a **PUC** per l'intera area

valore €/mq. 141,97

zone commerciali (D5n di variante organica adottata)

valore €/mq. 112,49

* **SUL = Superficie Utile Lorda**